

Załącznik do Uchwały nr 29 Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Technika” z dnia 3 grudnia 2024 roku.

Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynkach wielorodzinnych w Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej „Technika”.

§ 1.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity z dnia 15 maja 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zmianami),
2. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity z dnia 24 stycznia 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zmianami)) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020r. (Dz. U. Nr z 2020r. poz. 718 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
5. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.)),
6. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.)),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity z dnia 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.)),
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków z dnia 27 lutego 2018r. (tekst jednolity z dnia 12 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1074 późn. zm.)),
9. Statut Spółdzielni Budowlano -Mieszkaniowej „Technika”.

§ 2.

II. Definicje i określenia.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Lokal – to lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu – to powierzchnia wynikająca z obmiaru mieszkania wykonanego zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, określona w uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

4. Okres rozliczeniowy – to 12 miesięczny okres wyznaczony datami pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.
5. Sezon grzewczy – to okres, w którym dostarczane jest ciepło do lokali.
6. Współczynnik redukcyjny – to wartość liczbowa uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku.
7. Z.w. – zimna woda.
8. C.w. – ciepła woda.
9. C.o. – centralne ogrzewanie.
10. GJ – (Giga dżul) jednostka ciepła.
11. Koszty stałe – to przyjęta procentowo część poniesionych ogółem kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni lub kosztów dostarczenia wody do budynku i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym, dzielona proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
12. Koszty zmienne – to procentowa część poniesionych ogółem kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni lub kosztów dostarczenia wody do budynków i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym, która rozliczana jest według wskazań liczników ciepła lub wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

§ 3.

III. Informacje ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady rozliczania kosztów wytwarzania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni.
2. Rozliczania kosztów z.w., c.w. i c.o. SBM Technika dokonuje firma zewnętrzna .
3. Odczytu wskazań głównych liczników ciepła c.o. i c.w. oraz indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody bez modułu radiowego a także indywidualnych liczników ciepła bez modułu radiowego dokonują pracownicy administracji Spółdzielni.
4. Odczytu wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody z modulem radiowym oraz liczników ciepła z modulem radiowym dokonują pracownicy - dostawcy tych urządzeń zwanego dalej dostawcą urządzeń.
5. Kosztami odczytów z urządzeń z modulem radiowym dokonywanych przez dostawcę urządzeń obciąża się koszty eksploatacyjne budynków proporcjonalnie do ilości tych urządzeń zamontowanych w poszczególnych budynkach.
6. Dane z wynikami odczytów w/w urządzeń dostawca urządzeń dostarcza Spółdzielni w postaci pliku drogą elektroniczną najpóźniej w ciągu 14 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
7. Poza odczytem urządzeń z modulem radiowym na koniec okresu rozliczeniowego, będą dokonywane również odczyty kontrolne, dwukrotnie w trakcie jego trwania, dla potrzeb sprawdzenia poprawności ich pracy jak też kontroli zużycia mediów przez użytkowników lokali.
8. Kosztami zakupu, montażu, wymiany oraz legalizacji wszystkich urządzeń, służących do rozliczania z użytkownikami lokali kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, obciążane są fundusze remontowe poszczególnych budynków.
9. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16st.C, która:
 - nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe,
 - nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.
10. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów, naprawy, wymiany, legalizacji i kontroli urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej i wody.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej i wody przed ich zniszczeniem.
W razie stwierdzenia ich uszkodzenia mechanicznego lub niewłaściwego działania zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów do Zarządu Spółdzielni.

12. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego samowolną ingerencją w urządzenie koszty związane z jej usunięciem ponosi użytkownik.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY DO LOKALI I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 4.

Postanowienia ogólne.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz dostawcy wody.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku.
3. Budynki wielorodzinne w Spółdzielni posiadają wodomierze główne, a poszczególne lokale mają zainstalowane indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody, więc koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostarczoną wodę do danego budynku i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

§ 5.

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Podstawę rozliczenia zużycia wody w budynku stanowi wskazanie wodomierza głównego, według którego dostawca nalicza należności.
2. Zużycie wody zimnej w lokalu określa się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

§ 6.

Rozliczenia kosztów zużycia wody dokonuje się z podziałem na:

1. Koszt podstawowy ustalony jako iloczyn m^3 zużycia wody (z.w. + c.w.) w danym lokalu oraz ceny $1m^3$ obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
2. Koszt uzupełniający będący rozliczeniem różnicy wody między wskazaniami zużycia z wodomierza głównego a sumą wskazań z indywidualnych wodomierzy lokalowych oraz ilością m^3 licznikowanej wody zużywanej na potrzeby podlewania trawników przy danym budynku w okresie letnim i zużytej wody na cele gospodarcze.

§ 7.

Ustalanie opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

Wprowadza się następujące opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków:

1. Opłata stała za wodę
2. Opłata zmienna za wodę

§ 8.

Opłata stała za wodę

1. Opłata stała za wodę będzie naliczana według powierzchni lokali
2. Kwota opłaty stałej za wodę w danym budynku wyliczana będzie na podstawie ilości zużytej wody według wodomierza głównego w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem aktualnej stawki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
3. Kwota stanowiąca 10% kosztów za ilość zużytej wody i odprowadzanie ścieków w poprzednim okresie

- rozliczeniowym w danym budynku, podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali, wyznacza
- stawkę opłaty stałej za wodę na 1m^2 powierzchni użytkowej lokali w tym budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Opłata stała za wodę jest opłatą ryczałtową, płaconą przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
5. Kwota na opłaty stałe za wodę wydzielona z opłat za dostawę wody, pomniejsza stawkę za 1m^3 wody zużytej przez poszczególne lokale.

§ 9.

Opłata zmienna za wodę.

1. Opłata zmienna za wodę rozliczana proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu.
2. Kwotę opłaty zmiennej za wodę w danym budynku stanowi różnica pomiędzy kwotą wszystkich opłat z faktur dostawcy wody i odprowadzenie ścieków do tego budynku i kwotą poniesionych opłat stałych za wodę z wszystkich lokali w okresie rozliczeniowym.
3. Stawkę za 1m^3 wody służącą do rozliczenia zużycia wody w lokalach wyliczamy dzieląc wyliczoną kwotę w pkt. 2 przez sumę zużycia wody zimnej i ciepłej z lokali tego budynku.
4. Opłata zmienna za wodę (zaliczka z.w.) jest opłatą zaliczkową płaconą przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość opłaty zaliczkowej za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla poszczególnych lokali wylicza się na podstawie ilości zużytej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem aktualnej ceny za 1m^3 wody.

§ 10.

Zmiany stawek i opłat.

1. Stawka opłaty stałej za wodę oraz wysokość opłaty zaliczkowej za wodę obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym może ulec zmianie w trakcie tego okresu w przypadku zmiany ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. Decyzję o ewentualnej zmianie stawki opłaty stałej za wodę i /lub opłaty zaliczkowej za wodę w trakcie okresu rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Opłata stała za wodę oraz zaliczka za wodę płatne są do 15-ego każdego miesiąca wraz z pozostałymi opłatami za eksploatację lokalu

§ 11.

Rozliczenia.

1. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego Zarząd Spółdzielni dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu za dostawę wody do poszczególnych budynków oraz rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami za wodę a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.
2. Rozliczenia tego, odrębnie dla każdego lokalu, wraz z podaniem jego wyników dla użytkowników lokali, dokonuje się najpóźniej w ciągu 90 dni od ostatniego dnia okresu rozliczeniowego.
3. Ustalenia rozliczeń przekazywane będą indywidualnie dla każdego lokalu do skrzynek pocztowych (z wyłączeniem pisemnie wskazanych adresów do doręczeń poza Spółdzielnią) a wyniki rozliczeń obejmujące wszystkie lokale danego budynku stanowią dokumentację Spółdzielni dostępną do wglądu dla użytkowników lokali.
4. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana stawek opłat za wodę to w rozliczeniu lokali za zużytą wodę zostanie zastosowana cena uśredniona.
5. W przypadku gdy zmiana stawek opłat za wodę przekracza 25 %, możliwe jest dodatkowe rozliczenie za wodę obejmujące okres od poprzedniego rozliczenia do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana tych stawek.

6. Jeżeli faktyczne koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego lokalu są niższe od wyliczonych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych na ten cel, to różnica ta stanowi nadpłatę, którą w pierwszej kolejności Spółdzielnia zalicza na poczet zaległości lokalu a nadwyżkę na poczet następnych płatności za użytkowanie lokalu.
7. Jeżeli faktyczne koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego lokalu są wyższe od wyliczonych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych na ten cel w pełnym okresie rozliczeniowym, to różnica ta stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie do 15 kwietnia każdego roku.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY.

I. ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ

§ 12.

1. W budynkach wielorodzinnych Spółdzielni „Technika” źródłem ciepła dostarczonym do poszczególnych lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody są lokalne kotłownie budynkowe opalane paliwem gazowym.
2. Całkowita ilość energii cieplnej wyrażonej w GJ wytworzonej w kotłowni budynku mierzona jest głównym licznikiem ciepła zamontowanym w kotłowni tego budynku.
3. Ilość energii cieplnej wytworzonej na potrzeby c.o. w danym budynku mierzona jest licznikiem ciepła (podlicznikiem) wmontowanym w instalację c.o. w danym budynku.
4. Ilość energii cieplnej wytworzonej dla potrzeb c.w. w danym budynku jest różnicą pomiędzy zużyciem z licznika głównego ciepła, a zużyciem z podlicznika c.o.

II. ZASADY USTALANIA I PODZIAŁU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 13.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w. jest okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Koszty wytwarzania ciepła na potrzeby c.o. i c.w. ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
3. Podstawą do rozliczania kosztów c.o. i c.w. dla danego budynku są faktury dostawcy za zakup paliwa gazowego.
4. Koszty wytwarzania ciepła w budynku na potrzeby c.o. i c.w. obejmują wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z dostawą paliwa gazowego na potrzeby kotłowni danego budynku (koszty paliwa, abonamentu, opłaty przesyłowej stałej i opłaty przesyłowej zmiennej).

§ 14.

Wprowadza się następujące zasady podziału energii cieplnej danej nieruchomości:

1. 30% wszystkich opłat z faktur dostawcy gazu w okresie rozliczeniowym dla danego budynku to koszty stałe wytwarzania energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. w tym budynku.
2. Koszty stałe energii cieplnej rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. 70% wszystkich opłat z faktur dostawcy gazu w okresie rozliczeniowym dla danego budynku to koszty zmienne wytwarzania energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. w tym budynku.
4. Koszty zmienne energii cieplnej rozliczane są na poszczególne lokale na podstawie wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla tych lokali.
5. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów zmiennych c.o. w oparciu o 1m² powierzchni użytkowej lokali wyznaczonej według zasad określonych polską normą PN - ISO 9836:1997

III. ZASADY ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

§ 15.

Oplata stała ciepła.

1. Uwzględniając podział kosztów energii cieplnej budynku, zawarty w poprzednim rozdziale, koszty stałe energii cieplnej będą tworzyły opłatę stałą ciepła.
2. Oplata stała ciepła to koszt ogrzania klatek, suszarni, świetlic i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz strat energii cieplnej na instalacji c.o. i obiegu cyrkulacji c.w. w budynku.
3. Oplata stała ciepła jest opłatą ryczałtową i rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Oplata stała ciepła płatna jest przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego do 15-ego każdego miesiąca wraz z pozostałymi opłatami za eksploatację lokalu.
5. Stawkę opłaty stałej ciepła za 1m² powierzchni użytkowej lokali w danym budynku wyliczamy dzieląc 30% wszystkich opłat za dostawę paliwa gazowego do budynku w okresie rozliczeniowym przez łączną powierzchnię użytkową lokali w tym budynku.
6. Kwotę opłaty stałej ciepła na rok dla danego lokalu, wyliczamy mnożąc stawkę opłaty stałej ciepła w danym budynku przez powierzchnię użytkową tego lokalu.
7. Kwotę miesięcznej opłaty stałej ciepła dla danego lokalu wyliczamy dzieląc kwotę opłaty rocznej przez 12.
8. Wydzielenie kwoty opłaty stałej ciepła z wszystkich opłat za dostawę gazu do budynku powoduje obniżenie wyliczanych stawek za 1 GJ i za podgrzanie 1m³ wody w tym budynku.
9. Oplata stała ciepła dla lokali, które mają własne, niezależne ogrzewanie stanowi 50% stawki za 1m² powierzchni lokalu w danym budynku.

§ 16.

Procedura wyliczania kwot na opłaty zmienne c.w. i opłaty zmienne c.o.

1. Kwotę na opłaty zmienne energii cieplnej (70% wszystkich opłat za dostawę gazu do budynku w okresie rozliczeniowym) dzielimy przez ilość GJ wytworzonego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. w kotłowni tego budynku.
2. Uzyskany wynik to stawka ogólna za 1 GJ wytworzonego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. w tym budynku.
3. Kwotę na opłaty zmienne c.w. dla danego budynku wyliczamy mnożąc ilość GJ ciepła na potrzeby c.w. z tego budynku przez stawkę ogólną za 1 GJ w tym budynku.
4. Kwotę na opłaty zmienne c.o. dla danego budynku wyliczamy odejmując od łącznej kwoty na opłaty zmienne energii cieplnej kwotę na opłaty zmienne c.w.

IV. ROZLICZANIE C.O.

§ 17.

Postanowienia ogólne.

1. Rozliczanie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter indywidualny ponieważ dla poszczególnych lokali są zainstalowane liczniki ciepła umożliwiające określenie ilości ciepła pobranego przez dany lokal.
2. Dla określenia przypadających na poszczególne lokale kosztów zmiennych zużytego ciepła dla potrzeb c.o. stosuje się współczynniki redukcyjne uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
3. Współczynniki te wyliczone zostały na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” oraz na własnych doświadczeniach. Stanowią one Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 18.

Zasady rozliczania i opłaty.

1. Koszt ogrzewania poszczególnych lokali według wskazań liczników ciepła wyskalowanych w GJ, z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych, stanowi opłatę zmienną c.o.
2. Opłata zmienna c.o. (zaliczka c.o.) jest opłatą zaliczkową płatną przez 12 miesięcy.
3. Zaliczka c.o. płatna jest do 15-ego każdego miesiąca wraz z pozostałymi opłatami za eksploatację lokalu.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej c.o. ustalana jest na podstawie ilości zużytych GJ dla całej Spółdzielni i kosztów ciepła. Cena za 1GJ to iloraz wszystkich kosztów zmiennych centralnego ogrzewania do ilości sumy zużytych GJ na poszczególnych budynkach
5. Stawka za 1 GJ dla rozliczenia zużytego ciepła przez poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym w danym budynku jest stawką wynikową a jej wysokość znana jest po rozliczeniu wszystkich składników kosztów energii cieplnej w tym budynku.
6. Stawkę za 1 GJ do rozliczeń za zużyte ciepło przez poszczególne lokale wylicza się dzieląc kwotę opłaty zmiennej c.o. w tym budynku przez sumę zużytych GJ z wszystkich lokali w tym budynku z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych.
7. Wyliczona stawka za 1 GJ w danym budynku pomnożona przez ilość zużytych GJ w poszczególnych lokalach po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych stanowi wysokość opłaty zmiennej za ciepło na potrzeby c.o. w okresie rozliczeniowym dla tych lokali.

V. ROZLICZANIE C.W.

§ 19.

Postanowienia ogólne.

1. Rozliczanie kosztów zmiennych c.w. z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter indywidualny ponieważ dla poszczególnych lokali są zainstalowane wodomierze ciepłej wody umożliwiające określenie zużycia ciepłej wody w lokalu.
2. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków a rozlicza się tylko koszty energii cieplnej do jej podgrzania.

§ 20.

Zasady rozliczania i opłaty.

1. Koszt zużycia ciepłej wody w lokalu stanowią opłatę zmienną c.w.
2. Opłata zmienna c.w. (zaliczka c.w.) jest opłatą zaliczkową płatną przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego do 15-ego każdego miesiąca wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokali.
3. Kwota opłaty zmiennej c.w. stanowi iloczyn zużytych m³ c.w. według wskazań wodomierzy z poszczególnych lokali i stawki za podgrzanie 1m³ wody dla całej Spółdzielni z poprzedniego okresu rozliczeniowego (ilość m³ c.w. x stawka za 1m³ c.w.).
Stawkę zaliczki na CW wyliczamy dzieląc całkowity koszt podgrzania przez sumę wszystkich zużytych m³ podgrzanej wody. Koszt podgrzania wody to wartość procentowa określona na podstawie ostatniego rozliczenia kosztów zmiennych ciepła.
4. Stawka za podgrzanie 1 m³ wody do rozliczenia zużycia c.w. przez poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym w danym budynku jest stawką wynikową a jej wysokość znana jest po rozliczeniu wszystkich składników kosztów energii cieplnej w tym budynku.
5. Stawkę za podgrzanie 1 m³ wody do rozliczeń za zużytą c.w. przez poszczególne lokale wylicza się dzieląc kwotę opłaty zmiennej c.w. w tym budynku przez sumę zużyć c.w. z wszystkich lokali w tym budynku.

§ 21.

Zmiany stawki i opłat za ciepło.

1. Stawka opłaty stałej ciepła oraz wysokość opłat zaliczkowych c.w. i c.o. obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek taryfowych powodujących istotne zmiany w wysokości kosztów.
2. Decyzję o ewentualnej zmianie stawki opłaty stałej ciepła, opłat zaliczkowych c.o. i c.w. w trakcie okresu rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. O podwyżce opłaty stałej ciepła i/lub opłat zaliczkowych za c.o. i c.w. w trakcie sezonu rozliczeniowego wynikających ze wzrostu stawek taryfowych powodujących istotny wzrost kosztów, Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd zawiadamia użytkowników lokali przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

VI. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 22.

Rozliczenia.

1. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu dla poszczególnych budynków oraz rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami za c.o. i c.w. a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.
2. Rozliczenia tego, odrębnie dla każdego lokalu, wraz z podaniem jego wyników dla użytkowników lokali, dokonuje się najpóźniej w ciągu 90 dni od ostatniego dnia okresu rozliczeniowego.
3. Ustalenia rozliczeń przekazywane będą indywidualnie dla każdego lokalu do skrzynek pocztowych a wyniki rozliczeń obejmujące wszystkie lokale danego budynku stanowią dokumentację Spółdzielni dostępną do wglądu dla użytkowników lokali.
4. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wyliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za c.o. i c.w., Spółdzielnia potrąca z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika lokalu, a pozostałą kwotę zalicza w poczet bieżących płatności za używanie lokalu.
5. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wyliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat c.o. i c.w. w pełnym okresie rozliczeniowym to różnica ta stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie do 15 kwietnia każdego roku.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23.

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby centralnego ogrzewania lokali podejmuje Zarząd SBM Technika.
2. Informacja o załączeniu centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach zostanie wywieszona w widocznych miejscach na klatkach schodowych.
3. W ciągu 7 dni od podania informacji o załączeniu centralnego ogrzewania użytkownik lokalu zobowiązany jest sprawdzić poprawność pracy licznika ciepła.
W celu sprawdzenia poprawności pracy licznika ciepła należy otworzyć obydwa zawory w skrzynce z licznikiem ciepła na instalacji c.o. (położenie pokręteł zaworów wzdłuż rurek zasilania i powrotu) i odkręcić zawór na co najmniej jednym grzejniku w lokalu.
Potwierdzeniem poprawności pracy licznika ciepła są zmiany wskazania ostatnich cyfr na wyświetlaczu GJ przy załączonym ogrzewaniu lokalu.
4. W przypadku zaobserwowanych nieprawidłowości należy niezwłocznie powiadomić o tym Administrację Spółdzielni.

5. Jeżeli użytkownik lokalu nie dokona sprawdzenia poprawności działania licznika ciepła, bądź nie zgłosi Administracji zaobserwowanych nieprawidłowości w jego pracy, to w przypadku potwierdzonego faktu poboru ciepła bez wskazań licznika, jego lokal zostanie obciążony opłatą karną.
6. Wysokość tej opłaty ustala się jako kwotę za dwukrotną ilość średniego zużycia GJ w tym budynku od dnia załączenia centralnego ogrzewania do dnia potwierdzonego faktu poboru ciepła do lokalu bez wskazań licznika ciepła.
Do wyliczenia tej kwoty zostanie zastosowana wynikowa stawka za 1 GJ do rozliczeń za ilość zużytych GJ ciepła c.o. przez poszczególne lokale w tym budynku.
7. Kwota opłaty karnej przypisana będzie do salda lokalu lecz nie będzie brana pod uwagę do rozliczeń za energię cieplną w tym budynku.

§ 24.

POSTĘPOWANIE W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

1. W przypadku awarii lokalowego wodomierza z.w. , cw. lub licznika ciepła, bez winy użytkownika lokalu, skutkującej błędnym wskazaniem zużytego medium lub całkowitym brakiem wskazania, zużycie tego medium w okresie, w którym nastąpiła ta awaria, przyjęte będzie w ilości wyliczonej dla tego lokalu w odpowiednim czasie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku awarii lokalowego wodomierza z.w., c.w. lub licznika ciepła wskutek zamierzonego działania użytkownika lokalu, skutkującego błędnym wskazaniem zużytego medium lub całkowitym brakiem tego wskazania, zużycie tego medium w tym okresie, w którym nastąpiła ta awaria na potrzeby prawidłowego rozliczenia całego budynku przyjęte będzie w ilości wyliczonej dla tego lokalu w odpowiednim czasie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Zastosowanie rozwiązania z pkt.2 nie wyklucza zastosowania wszystkich sankcji wobec użytkownika lokalu zawartych w rozdziale o sankcjach.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, w wyniku której konieczne będzie rozliczenie poprzedniego użytkownika, Spółdzielnia dokona takiego rozliczenia na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiła ta zmiana.
5. Podstawą do rozliczenia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego będzie protokół przekazania/przejęcia lokalu podpisany przez obydwie strony, który zawierać powinien stany wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz stan licznika ciepła c.o. na dzień przekazania lokalu.
6. Rozliczeniu podlegać będą tylko koszty zmienne zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania tj. koszty zużycia z lokalowych przyrządów pomiarowych w odniesieniu do naliczonych zaliczek w tym okresie.
7. Do rozliczenia lokalu w przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego zostaną zastosowane następujące stawki:
 - a) dla zimnej wody – stawki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków obowiązujące w dniu rozliczenia lokalu
 - b) dla ciepłej wody – stawka za 1m³ c.w. z ostatniego okresu rozliczeniowego w tym budynku z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen gazu do dnia rozliczenia lokalu
 - c) dla c.o. – stawka za 1GJ z ostatniego okresu rozliczeniowego w tym budynku z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen gazu do dnia rozliczenia lokalu.
8. Kwoty opłat stałych za wodę i ciepło wniesione przez poprzedniego użytkownika nie podlegają rozliczeniu a ewentualne różnice (nadpłaty lub niedopłaty) jakie mogą wynikać z rozliczenia kosztów zmiennych w pełnym okresie rozliczeniowym przejmuje obecny użytkownik lokalu.

§ 25.

REKLAMACJE

1. Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.

- Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
 3. Od decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie reklamacji, użytkownikowi lokalu, przysługuje w terminie 14 dni odwołanie do Rady Nadzorczej.
 4. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia w/w kosztów.
 5. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużytych mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie.
 6. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to Spółdzielnia natychmiast po jej wyjaśnieniu skoryguje saldo lokalu jego użytkownika o niesłusznie naliczoną kwotę.
 7. Uznanie reklamacji rozliczeń za wodę lub ciepło dla poszczególnych lokali w danym budynku, nie powoduje zmian w wynikach tych rozliczeń dla pozostałych lokali w tym budynku.
 8. Kwoty korekt wynikających z reklamacji rozliczeń kosztów wody lub ciepła pomniejszają lub powiększają odpowiednio kwotę do rozliczeń w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 26.

SANKCJE

1. W przypadku:
 - potwierdzonego nielegalnego poboru wody zimnej bądź ciepłej z pominięciem wodomierzy, np. przeróbki instalacji wodnej przed wodomierzami,
 - stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierzy,
 - stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania plomby,
 - samowolnego demontażu wodomierza,
 użytkownik lokalu zostanie obciążony odszkodowaniem tj. kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz opłatą dodatkową w wysokości odpowiadającej kwocie za różnicę wody pomiędzy zużyciem z głównego wodomierza budynkowego wody a sumą zużyć z wodomierzy lokalowych ciepłej i zimnej wody w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku:
 - potwierdzonego nielegalnego poboru ciepła bez wskazań zużycia licznika ciepła, np. przeróbki instalacji c.w. lub c.o.,
 - stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań licznika ciepła,
 - stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania plomby,
 - samowolnego demontażu licznika ciepła,
 użytkownik lokalu zostanie obciążony odszkodowaniem tj. kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz opłatą dodatkową w wysokości odpowiadającej kwocie za różnicę GJ pomiędzy licznikiem głównym c.o. a sumą GJ z lokalowych liczników ciepła w okresie rozliczeniowym.
3. Wszelkie ingerencje w urządzenia pomiarowe lub w sposób ich podłączenia mogą być dokonywane wyłącznie przez osoby do tego upoważnione.
Wszelka ingerencja w działanie urządzenia pomiarowego lub w sposób jego podłączenia, a w szczególności naruszenie plomb lub innych zabezpieczeń stanowi podstawę do wszczęcia postępowania na drodze powództwa cywilnego.
4. Wysokość odszkodowania wylicza Zarząd Spółdzielni.

§ 27.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2024 na posiedzeniu w dniu 3 grudnia 2024 roku.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2025r.
3. Niniejszy regulamin zastępuje dotychczasowy z dnia 01.01.2022r.

Warszawa, grudzień 2024r.

