

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

I. Postanowienia ogólne.

07 KWI. 2025

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w skład której wchodzi:
 - koszty osobowe pracowników administracyjno-biurowych,
 - koszty osobowe dozorców,
 - koszty utrzymania lokali Administracji,
 - koszty utrzymania mienia Spółdzielni,
 - 2) odpis na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowych,
 - 3) koszty energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytkowania i oświetlenia terenu,
 - 4) opłaty oraz podatki od gruntów i nieruchomości,
 - 5) koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni,
 - 6) koszty konserwacji bieżącej, konserwacji c.o. i c.cw., konserwacji hydroforu, konserwacji kotłowni gazowej i konserwacji zieleni,
 - 7) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 8) koszty konserwacji domofonów,
 - 9) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 10) koszty konserwacji sieci TV,
 - 11) koszty sprzątania części wspólnych w budynkach,
 - 12) koszty przeglądów technicznych,
 - 13) opłaty za rozliczenie c.o.,
 - 14) koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków,
 - 15) koszty zakupu ciepła:
 - na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - do podgrzania wody,
 - 16) koszty wymiany przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy) i urządzeń wskaźnikowych (podzielników centralnego ogrzewania),
 - 17) koszty pogotowia technicznego,
 - 18) koszty wymiany wodomierzy,
 - 19) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6-miesiący, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku następnego.
5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się wg zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkałe w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

II. Jednostki rozliczeniowe.

§ 2

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zarządzania mogą być:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) m³ kubatury lokalu,
 - 3) ilość osób zamieszkujących lokal,
 - 4) lokal,
 - 5) lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 6) m³ wody i ścieków,
 - 7) GJ ciepła,
 - 8) kWh energii elektrycznej.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów zarządzania nieruchomościami w zakresie eksploatacji podstawowej jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika, łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, bez powierzchni przynależnej. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggi i antresol.
4. Pralnie, suszarnie, strychy, korytarze klatkowe i piwniczne, szyby zsypowe, szyby windowe, wózkownie, pomieszczenia z wodomierzem, pomieszczenia z r.c.o., pomieszczenia administracyjne – stanowią części wspólne budynków.
5. Piwnica stanowi przynależność do danego lokalu.
6. Garaże nie są przynależnościami lokali, stanowią samodzielny przedmiot zarządzania.
7. Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych oblicza się według normy PN-70/B-02365.

III. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 3

1. Koszty eksploatacji wymienione w § 1 ust. 1 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
 - 1) Koszty eksploatacji ujęte w § 1 ust. 1 pkt. 1, ustala się następująco:
 - a) koszty bezpośrednio dotyczące zakupu usług dla danej grupy lokali, ewidencjonuje się w wysokości określonej fakturami lub według merytorycznego opisu faktury wspólnej, kwalifikującego wysokość kosztu,
 - b) koszty wspólne rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tej działalności do ogólnej kwoty przychodów (art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
 - c) koszty odpisu funduszu remontowego odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej danej grupy lokali. Koszty odpisu funduszu remontowego garaży użytkowanych przez osoby mające spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu powstałą w drodze nabycia od Spółdzielni, odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości, na terenie której znajdują się garaże. Koszty remontów lokali użytkowych i koszty remontów garaży użytkowanych przez inne osoby (najem), ewidencjonuje się w ramach kosztów ich eksploatacji. Rozliczanie funduszu remontowego, następuje zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
2. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok, sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie, obejmujące:
 - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3) sposób rozliczenia różnicy pomiędzy kwotami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
3. Koszty energii elektrycznej służącej celom oświetlenia pomieszczeń wspólnych, oświetlenia terenu oraz eksploatacji dźwigów, hydroforów i platform schodowych, rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od gruntów i nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

- 1) Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od gruntów i nieruchomości, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność, powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
 - 2) Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od nieruchomości za grunt, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a ustalony podatek w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
 - 3) Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność, rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za ubezpieczenie majątkowe i odpowiedzialność cywilną Spółdzielni, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
7. Poniesione przez Spółdzielnię koszty utrzymania własnej grupy konserwacyjnej, rozliczane są na:
1) konserwację c.o. i c.cw. w Osiedlu Jagiellońskim, w wysokości ustalonej opłaty,
2) pozostałe koszty rozliczane są na konserwację bieżącą działalności, zgodnie z ustaleniami § 3 ust. 1 pkt. 1.
8. Koszty konserwacji hydroforni odnoszone w nieruchomości, które je obsługują na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Za koszty konserwacji hydroforni uznaje się koszty utrzymania budynku hydroforni (podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, ogrzewanie) oraz urządzeń (konserwacja bieżąca, naprawy, energia elektryczna).
9. Koszty konserwacji zieleni, rozliczane osiedlami na nieruchomości. Za koszty konserwacji zieleni uznaje się koszty materiałów eksploatacyjnych (części zamienne, paliwo, smary, żyłka) i usług (naprawy narzędzi i urządzeń, ostrzenie noży do kosiarek, prace zlecone przedsiębiorstwom zewnętrznym) a także narzędzi i urządzeń (kosiarek ręcznych, kosiarek samojezdnych, kos spalinowych, nożyc ręcznych i elektrycznych, sekatorów) oraz odpisy amortyzacyjne od tych środków trwałych.
Na potrzeby obciążenia konta ewidencyjnego kosztów konserwacji zieleni kosztem pracy pracowników własnych Spółdzielni jako podstawę do określenia wysokości tych kosztów przyjmuje się:
a) nakłady robocizny wynikające z Katalogów Nakładów Rzeczowych, Katalogów Norm Nakładów Rzeczowych, Katalogów Scalonych Nakładów Rzeczowych i innych – na zasadach określonych w tych katalogach – wg obmiaru rzeczywistego wykonanych robót, ustalonego w Karcie Pracy,
b) stawkę roboczogodziny jako średni koszt roboczogodziny pracowników Spółdzielni zatrudnionych na stanowiskach konserwatorów za rok poprzedni, wynikający z wynagrodzenia brutto otrzymywanego na podstawie umowy o pracę powiększonego o składki ZUS opłacane przez Spółdzielnię.
- Kalkulację kosztów pracy pracowników własnych Spółdzielni (Kartę Pracy), stanowiącą podstawę do obciążenia konta ewidencyjnego kosztów konserwacji zieleni, sporządza Kierownik Administracji a zatwierdza Zarząd.
10. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi:
1) koszty naprawy remontów i wymiany dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2) koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
11. Kosztami utrzymania domofonów przyjętych do konserwacji przez Spółdzielnię, obciąża się lokale wyposażone w te urządzenia, ustalając średni koszt utrzymania domofonu według wynegocjowanych cen.
12. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych:
1) koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane dla nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób faktycznie zamieszkałych w poszczególnych lokalach. W przypadku nie zgłoszenia się

- do Spółdzielni żadnej osoby do zamieszkania w lokalu – Spółdzielnia nalicza opłaty od 1 osoby.
- 2) w stosunku do lokali użytkowych, obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych, w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową, może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości.
 13. Koszty zapewnienia lokatorom programów publicznych TV, odnoszone są w ciężar eksploatacji lokali mieszkalnych, ich jednostką rozliczeniową jest lokal mieszkalny.
 14. Koszty sprzątnięcia części wspólnych w budynkach, odnoszone są w ciężar nieruchomości, w której te usługi są świadczone na wniosek mieszkańców.
 15. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty przeglądów technicznych, ujmowane są w poszczególnych nieruchomościach, rozliczane w czasie. Za koszty przeglądów technicznych uznaje się m.in. koszty przeglądów okresowych wynikających z przepisów budowlanych, okresowe badania platform, dźwigów osobowych i osobowo-towarowych przez UDT a także incydentalne opinie, oceny i ekspertyzy techniczne dotyczące nieruchomości np. ocena konstrukcji budynku, monitoring wizyjny pionów kanalizacyjnych, badania termowizyjne, badania specjalne lub resurs dźwigów.
 16. Opłaty za rozliczenie c.o., w wysokości pobranej opłaty przez firmę rozliczającą, opłaty za wymianę przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy) i urządzeń wskaźnikowych (podzielników centralnego ogrzewania) w wysokości pobranej opłaty przez firmę wykonującą wymianę tych urządzeń.
 17. Szczegółowe zasady rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali, określa Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 18. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz pogrzenie wody użytkowej, określa Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
 19. Kosztami pogotowia technicznego obciąża się lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
 20. Opłaty za wymianę wodomierzy w wysokości pobranej opłaty przez firmę wykonującą wymianę tych urządzeń wg kosztów przypadających na dany lokal.
 21. Koszty zużycia energii elektrycznej w garażach rozlicza się wg wskazań podliczników odczytanych raz w roku na wezwanie Spółdzielni w wyznaczonym terminie. Odczytu podliczników zamkniętych w boksach garażowych dokonuje właściciel garażu lub pracownik Spółdzielni w obecności właściciela garażu. Odczyt przeprowadzany samodzielnie przez właściciela garażu dokumentowany jest w formie zdjęcia zawierającego: numer licznika, wskazanie licznika i widok zabezpieczeń (plomby). Właściciel garażu jest zobowiązany do przesłania zdjęcia dokumentującego odczyt na adres poczty e-mail: administracja@felin.pl lub dostarczenia wydruku tego zdjęcia do siedziby Spółdzielni.
Jeżeli właściciel garażu nie przekaze wskazania podlicznika lub nie udostępni garażu do odczytu przez Spółdzielnię w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia dokona obciążenia właściciela garażu za zużytą energię elektryczną w formie ryczałtowej w ilości 100 kWh w stosunku miesięcznym bez prawa do korekty wstecznej. Różnicę pomiędzy sumą wskazań podliczników w boksach garażowych a wskazaniem licznika głównego, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, rozlicza się pomiędzy wszystkich właścicieli garaży w danym zespole garażowym, proporcjonalnie do ilości zużytej energii elektrycznej.
 22. Koszty eksploatacji zewnętrznego monitoringu wizyjnego terenu osiedla (np. abonament GSM) rozlicza się wraz z kosztami energii elektrycznej oświetlenia terenu osiedla.
 23. Koszty eksploatacji monitoringu wizyjnego wewnątrz budynku rozlicza się wraz z kosztami energii elektrycznej danej nieruchomości.

IV. Składniki opłat za używanie lokali.

§ 4

1. Opłaty obciążające użytkowników poszczególnych lokali, obejmują następujące pozycje:
 - 1) eksploatacja podstawowa – w zł./m²,
 - 2) fundusz remontowy – w zł./m² lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 3) energia elektryczna wspólna – w zł./m² lub zł./osobę,
 - 4) wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości – w zł./m²,
 - 5) koszty konserwacji bieżącej c.o. i c.cw., hydroforni, zieleni i kotłowni gazowej – w zł./m²,
 - 6) konserwacja dźwigów i platform schodowych – w zł./lokal,
 - 7) konserwacja domofonów – w zł./lokal,

- 8) wywóz nieczystości – w zł./osobę dla lokali mieszkalnych lub w zł./lokal dla lokali użytkowych,
 - 9) dostarczenie sygnału i konserwacja sieci TV – w zł./lokal mieszkalny,
 - 10) koszty sprzątnięcia części wspólnych w budynkach – w zł./lokal,
 - 11) koszty przeglądów technicznych – w zł./m²,
 - 12) opłata za rozliczenie c.o., w wysokości ustalonej przez firmę rozliczającą,
 - 13) woda i odprowadzenie ścieków – w zł./m³,
 - 14) centralne ogrzewanie – w zł./m³,
 - 15) podgrzewanie wody – w zł./m³,
 - 16) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali w – zł./m²,
 - 17) wymiana przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy) i urządzeń wskaźnikowych (podzielników centralnego ogrzewania),
 - 18) koszty pogotowia technicznego,
 - 19) wymiana wodomierzy,
 - 20) koszty energii elektrycznej zużytej w garażach.
2. Najemcy lokali użytkowych, mieszkalnych i garaży wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni i określonej w umowie najmu.
 3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, do czasu wydania go Spółdzielni, pokrywają koszty utrzymania tego lokalu, według zasad określonych przez Zarząd.
Koszty te nie mogą być niższe niż obowiązujące członków Spółdzielni.
 4. Uiszczanie opłat za używanie lokalu, obowiązuje jego użytkowników w okresie od dnia protokolarnego przejęcia lokalu przez użytkownika, do dnia protokolarnego zdania lokalu Spółdzielni.
 5. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu, są płatne z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
Opłaty za lokale użytkowe, które są fakturowane w zakresie opłaty eksploatacyjnej lub kwoty umownej w wysokości określonej dla danego okresu, płatne zgodnie z zawartymi umowami.
 6. Od opłat wnoszonych po terminie, Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki.
 7. Koszty dotyczące spółdzielczych lokali, związane z działalnością Spółdzielni, są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.
 8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników pisemnie z uzasadnieniem, w terminach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

V. Obowiązki Spółdzielni.

§ 5

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń, z uwzględnieniem postanowień § 4 ust. 2 i 3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji do pierwszego zaworu odcinającego (liczonego od strony pionu):
 - 1) instalacji kanalizacyjnej do trójników pionów kanalizacyjnych i instalacji wodnej do zaworów odcinających lokalówkę wraz z zaworem,
 - 2) naprawa instalacji c.o. w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach posiadających wspólną instalację c.o. (piony),
 - 3) naprawę elementów konstrukcyjnych,
 - 4) naprawę instalacji elektrycznej do licznika.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali, poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu, uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania od zaworów odcinających od strony zasilania dla lokali posiadających indywidualne instalacje c.o.,
 - 8) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
 - 9) naprawy i wymianę urządzeń gazowych i elektrycznych wewnątrz lokalu.
4. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika lokalu.
5. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 6

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w dniu 29.11.2010 r. uchwałą nr 18/10.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01.12.2010 r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY
rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności
z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Szczegółowe zasady dotyczą wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych, wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Ilekroć mówi się o użytkowniku, rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną zajmującą lokal w budynku.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe, w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63, poz. 636 z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:
 - a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej, jak i ciepłej – 5 lat,
 - b) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
4. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany (art. 6 ust. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków).

§ 2

1. Rozliczenie za użytą w poszczególnych nieruchomościach wodę, między MPWiK – jako dostawcą, a Spółdzielnią – jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań liczników głównych, zbudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków i hydroforni. Rozliczenie zużycia wody z hydroforni na poszczególne budynki, następuje w oparciu o faktycznie użytą wodę w okresie poprzednim, ustalaną w oparciu o odczyty indywidualnych wodomierzy:
 - 1) hydrofornia H-1, ul. Wł. Jagiełły 8 obsługuje budynki:
 - ul. Wł. Jagiełły 2 – woda zimna i woda do podgrzania,
 - ul. Wł. Jagiełły 6 - woda zimna i woda do podgrzania,
 - ul. Wł. Jagiełły 12 - woda zimna i woda do podgrzania,
 - ul. Wł. Jagiełły 10 - woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 1 – woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 5 – woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 7 – woda do podgrzania,
 - 2) hydrofornia H-2, ul. Wł. Jagiełły 18 obsługuje budynki:
 - ul. Wł. Jagiełły 16 – woda zimna i woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 9 – woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 11 – woda do podgrzania,
 - ul. K. Jadwigi 15– woda do podgrzania,
 - oraz według umowy ZNK dla ul. K. Jadwigi 11 i ul. Wł. Jagiełły 20,
 - 3) rozliczenie licznika zbiorowego – woda do podgrzania w budynkach przy ul. K. Jadwigi 19 i ul. Wł. Jagiełły 24 – rozliczna proporcjonalnie do zużycia wody w okresie poprzednim, ustalone na podstawie sumy wodomierzy indywidualnych (lokale finansowane ze środków własnych i lokale w budynkach finansowanych ze środków KFM).
2. Rozliczenie za użytą wodę między Spółdzielnią a użytkownikami lokali, następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub ryczałtu, o którym mowa w § 9.
3. Woda używana w pralniach przez mieszkańców korzystających z pralni, obciąża osobę korzystającą z pralni.

4. Z licznika w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 24 wydziela się koszty dostawy wody do pawilonu, według wskazań podlicznika.
5. Woda zużywana przez gospodarza domu na potrzeby utrzymania czystości w części wspólnej budynku, obciąża koszty eksploatacji budynku.

§ 3

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona w taryfie na terenie miasta Lublin.
2. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego, cenę 1 m³ wody ustala się jako średnią arytmetyczną cen w miesiącach tego okresu.

II. Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach.

§ 4

1. Odczyt wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach, realizuje się w 6-miesięcznych okresach. Odczyty na drukach dostarcza użytkownik lokalu do Administracji Osiedla w terminie do 25-go dnia miesiąca, kończącego półrocze.
2. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej wody, wynikającej z dokonanego odczytu.
3. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej, odbywa się w okresach 6-miesięcznych i musi być dokonane w ciągu 2-miesiący od odczytu.
4. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i ciepłej za dany okres, nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach; korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.
5. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

§ 5

1. Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu, użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek, podlegających półrocznym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu i aktualnej ceny wody. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody (ilość m³ wody) aktualizowana jest raz w roku.

§ 6

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach ,
 - b) nadpłatę zalicza się, z zastrzeżeniem pkt. c), na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu dokonany będzie jej zwrot,
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach, zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 7

Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie szczegółowych zasad rozliczania ciepła.

§ 8

W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 6-miesiący.

§ 9

W przypadku:

- a) braku wodomierzy w lokalu,
- b) niedostarczenia odczytów wodomierzy przez użytkownika lokalu lub nie udostępnienia lokalu do odczytu przez dwa okresy rozliczeniowe,
- c) stwierdzenia działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- d) uszkodzenia plomby montażowej, założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, rozliczenie wody za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny, o których tu mowa, zużycie wody zostanie rozliczone według ryczału, w sposób następujący:
 - lokale mieszkalne 7 m³/m-c, w tym 3,5 m³ podgrzania wody na każdą osobę zamieszkałą w lokalu,
 - lokale użytkowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70).

§ 10

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni.
2. Użytkownik na prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzenia wodomierza, montowany jest nowy wodomierz. Zdemontowany wodomierz oddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę, posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną, zwalnia użytkownika z opłat za usługę sprawdzania wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za nadający się do użytku, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności wymianą wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą wodomierza.

§ 11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia, celem umożliwienia rozliczenia wody, dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokóle zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu winno nastąpić w terminie 1-miesiąca od daty zdania lokalu Spółdzielni.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą przypadku, gdy zamiana użytkownika jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze czynności prawnej bądź dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie art. 14 i 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź wstąpienia w stosunek najmu, w trybie przewidzianym w art. 691 Kodeksu Cywilnego.

III. Obowiązki Spółdzielni.

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem a wymianą, przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii i reklamacji użytkownika,
- b) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb,
- c) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz poprzez doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- d) wymiana wodomierza lub obsługa legalizacji, począwszy od powiadomienia użytkownika o terminie utraty ważności cechy legalizacji i proponowanym przez Spółdzielnię terminie wymiany wodomierza, aż do wykonania wspomnianej czynności,
- e) sporządzenie protokołu montażowego w 2-ch egzemplarzach, w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,
- f) każdorazowe oplombowanie wodomierzy, w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb,
- g) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,

- h) zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 4 pkt. 1 oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu.

§ 13

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie, bez względu na okoliczności,
- b) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- c) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji; za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, odpowiada użytkownik lokalu,
- d) umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
- e) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administracji Osiedla,
- f) umożliwić, na żądanie Spółdzielni, dokonanie odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany.

§ 14

1. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości zryczałtowanej, ustalonej zgodnie z § 9 niniejszych Szczegółowych zasad.
2. Użytkownik lokalu użytkowego ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu montażu wodomierzy, ich legalizacji i odczytów.

V. Opłaty dodatkowe.

§ 15

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb lub innego nielegalnego działania na wodomierzu – użytkownik lokalu zobowiązany jest do opłaty dodatkowej. Opłata dodatkowa jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę, według zasad określonych w § 8 niniejszych Szczegółowych zasad tytułem pokrycia kosztów naprawy szkód, spowodowanych działaniem użytkownika i zapłaconych przez Spółdzielnię kar i odszkodowań na rzecz dostawcy wody.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 16

1. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach lub hydroforniach, według których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a zużyciem wody w lokalach, wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych (lokalowych), ryczałtów ustalonych wg § 9 i zużycia średniego, o którym mowa w § 8, rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków opomiarowanych jednym wodomierzem, proporcjonalnie do ilości zużytej wody.
2. Wysokość opłat, przypadających na poszczególne lokale w danej nieruchomości z tytułu różnicy, o której mowa w ust. 1, ustala się proporcjonalnie do zużycia, w drodze odpowiedniego podwyższania odpłatności za wodę i odprowadzenie ścieków.

§ 17

1. W przypadku niedostarczenia odczytów wodomierzy i nie udostępnienia lokalu do odczytu przez jeden okres, użytkownik lokalu zachowuje prawo do rozliczenia wniesionych w tym okresie zaliczek na poczet rozliczenia wody.
2. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez okres dwóch okresów rozliczeniowych, rozliczenie zaliczek nie przysługuje. Kwota należnych zaliczek jest równa zryczałtowanym kosztom wody za ten okres, a dokonane w ten sposób rozliczenie, uznaje się za ostateczne. Po tym okresie, lokal uzyskuje status lokalu nie opomiarowanego i zaliczka na następny okres z tytułu wody i odprowadzenia ścieków, ustalona zostanie zgodnie z § 9.

Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego(Dz.U.z 2021r.,poz.1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" w Lublinie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła do budynków, obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - 1.1. opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - 1.2. eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi. W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych, eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię, do kosztów dostawcy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 30.07.2004 r. (Dz. U. z 2004 nr 184, poz. 1902). Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła, koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania budynków.
 - 1.3. koszty uzupełnienia czynnika grzewczego w wyniku awarii instalacji c.o. nie zależnej od Spółdzielni.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości bądź węzła cieplnego w nieruchomości. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch

lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do kubatury budynków.

3. W budynkach, w których:
 - 3.1. zainstalowane są urządzenia pomiarowe, umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody,
 - 3.2. w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki), umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
4. W budynkach nie spełniających warunków określonych w ust. 3, koszty za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali są rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej.
5. Okresem rozliczeniowym dla kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest 01.07-30.06 roku następnego a dla kosztów zakupu ciepła do podgrzania wody – półrocze.
6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła, jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania - dla budynków zasilanych przez LPEC.

§ 3

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **40 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
 - **60 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzi przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust. 12, regulamin dopuszcza możliwość zmiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

III. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania

§ 4

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

- 1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
- 1.2. **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
- 1.3. Uniemożliwił:

- dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem IV regulaminu.

- 1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m²,
- 1.5. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu,
- 1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania,
- 1.7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika,
- 1.8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników,
- 1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

IV. Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu rozliczanym z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania.

§ 5

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego), jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = \sum maksymalnych jednostek zużycia \times LAF
gdzie: **LAF** - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$
gdzie: **E_{co}** - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-5} \times (t_i - t_{e_{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$$

gdzie: **Q_{co}** moc zainstalowana grzejników [W];

N liczba dni okresu grzewczego;

24 czas poboru ciepła w ciągu doby;

3,6 × 10⁻⁵ współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

t_i maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];

t_{e_{sr}} średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym

t_{io} obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];

t_{eo} temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura

277,77 współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;

UF współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;

0,951 współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokali** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego), jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [8].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

V. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej **– dla budynków zasilanych z sieci LPEC**

§ 6

1. Do kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w danym budynku, zalicza się:
 1. koszty stałe dostawy ciepła, obejmujące stałe składniki taryfy dla ciepła, w szczególności opłatę stałą za moc zamówioną i opłatę stałą przesyłową,
 2. koszty zmienne dostawy ciepła, obejmujące zmienne składniki taryfy dla ciepła, w szczególności opłatę za dostarczoną energię cieplną i opłatę zmienną przesyłową.
2. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (§ 2 ust.3), do dnia 30.06.2022 r. całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
3. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (§ 2 ust.3), od dnia 01.07.2022 r. na podstawie art. 45a ust. 8 pkt. 3 ppkt b Ustawy prawo energetyczne (Dz. U. 2021, poz. 716) koszty stałe dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, natomiast koszty zmienne proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w tych lokalach.
4. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

VI. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody **– dla budynków zasilanych z własnych kotłowni gazowych.**

§ 7

1. Do kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla budynków zasilanych z własnych kotłowni gazowych, zalicza się:
 - 1.1. koszt gazu zużytego w kotłowni dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, według wskazań licznika gazu,
 - 1.2. opłaty stałe dostawy gazu,
 - 1.3. koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni, według wskazań liczników energii elektrycznej.
 - 1.4. koszty uzupełnienia czynnika grzewczego w wyniku awarii instalacji c.o. nie zależnej od Spółdzielni.
2. Koszty energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania, ustalone zgodnie z § 7 ust. 3, rozliczane są pomiędzy użytkowników lokali następująco:
 - 2.1. koszty stałe, w tym opłata dystrybucyjna stała i opłata handlowa wynikające z faktur za dostawę gazu – proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - 2.2. 60% kosztów zmiennych dostawy gazu, wynikających z faktur za dostawę gazu, w tym paliwo gazowe i opłata dystrybucyjna zmienna – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych oraz ogrzanie mieszkań do temperatury + 16 °C),
 - 2.3. 40% kosztów zmiennych dostawy gazu, wynikających z faktur za dostawę gazu – wg wskazań lokalowych liczników energii cieplnej(koszty zmienne zależne od użytkownika) z uwzględnieniem zasad § 7 ust.8.
3. Koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynkach z kotłowniami gazowymi, określa się jako różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła, wyliczonymi według zasad opisanych w § 7 ust.2 w danej nieruchomości i kosztami ciepła na cele podgrzania wody w tej nieruchomości.

4. Koszty ciepła na podgrzanie wody w nieruchomościach z kotłowniami gazowymi, stanowią opłaty ustalone na podstawie ilości zużytej wody w danej nieruchomości i obowiązującej w Spółdzielni ceny podgrzania wody.
5. Do rozliczenia kosztów ciepła, ustalonych zgodnie z § 7 ust. 3 na cele centralnego ogrzewania według liczników ciepła, przyjmuje się podział kosztów ciepła na stałe i zmienne, w proporcji 60%/40%. Koszty stałe rozlicza się w proporcji do m² powierzchni użytkowej lokali, natomiast koszty zmienne – według wskazań liczników ciepła (ilość GJ x cena 1 GJ) z uwzględnieniem zasad § 7 ust.8.
6. Odczyty liczników ciepła, odbywają się w dwóch terminach, po uprzednim poinformowaniu o nim lokatorów ogłoszeniami na klatkach schodowych. Istnieje możliwość dokonania odczytu podzielników w terminie dodatkowym, odpłatnie według cennika firmy rozliczeniowej.
7. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku, przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych, może być zastąpione systemem rozliczeń (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania, może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania (§ 2 ust. 5).
8. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się szacunkowo w wysokości średniej w danej nieruchomości z uwzględnieniem powierzchni przeliczeniowej.
9. W przypadku nieprawidłowego funkcjonowania urządzenia pomiarowego i braku możliwości odczytu, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości średniej z danej nieruchomości.

VII. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz podgrzewanie wody użytkowej.

§ 8

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej, są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem kosztów ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym, przy czym z uwagi na nieprzewidywalność kosztów następnego sezonu grzewczego oraz w celu zmniejszenia wysokości ewentualnych dopłat przy rozliczeniu kosztów następnego sezonu grzewczego, zaliczkę na pokrycie kosztów ogrzewania budynków ustala się w wysokości kosztów poprzedniego sezonu grzewczego, powiększoną o prognozowane podwyżki zakupu ciepła. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych i w systemie rozliczeń zryczałtowanych jest dokonywany w jednej pozycji (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł./m²).
4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody, następuje w jednej pozycji, jako iloczyn liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł./m³, w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu, są płatne z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali, mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
9. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

VIII. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

§ 9

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. ilość zarejestrowanego ciepła poprzez ciepłomierze lokalowe w budynku,
3. powierzchnię lub kubaturę budynku,
4. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
5. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
6. koszty stałe zakupu ciepła,
7. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, lub 1 m³ kubatury,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych przez ciepłomierz ciepła,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynniki wyrównawczy,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, lub 1 m³ kubatury,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

8. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

IX. Zakres informacji o zużyciu

§ 10

Raz w miesiącu zarządca umożliwi uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

X. Bonifikaty w opłatach za ciepło.

§ 11

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, zgodnie z zapisami w umowach zawartych z dostawcami ciepła.

XI. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

§ 12

1. W terminie 120 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 2 ust. 5, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są do indywidualnych skrzynek przez Administrację Osiedla. Czas rozliczenia może się wydłużyć z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.
2. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych zaliczek przez Spółdzielnię opłat za centralne oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia obowiązana jest uwzględnić użytkownikowi lokalu nadpłatę w rozliczeniu czynszu.
3. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych zaliczek przez spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę, w terminie 14 dni od daty powiadomienia o rozliczeniu przekazanym użytkownikowi, zgodnie z § 12 ust. 1.