

Regulamin Rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawy mediów i usług

§ 1.

Zakres regulaminu

1. Regulamin określa zasady rozliczania i wnoszenia opłat za wodę, centralne ogrzewanie, gaz, energię elektryczną i wywóz nieczystości dla lokali korzystających z dostaw mediów i usług dla nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.

Budynki posiadają liczniki zbiorcze:

- liczniki ciepła dla centralnego ogrzewania,
- wodomierze na ciepłą wodę,
- wodomierze na zimną wodę,
- liczniki gazu,
- liczniki energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytku.

Lokale posiadają liczniki indywidualne do pomiaru zużycia indywidualnego wody zimnej i ciepłej oraz określenia udziału w zużyciu ciepła do centralnego ogrzewania.

Dostawy mediów i usług stanowią następujące składniki opłat, które widoczne są na zawiadomieniach o zmianach opłat:

- Ciepło – opłata stała,
- Centralne ogrzewanie – opłata zmienna,
- Podgrzanie wody – opłata zmienna,
- Woda i kanalizacja,
- Gaz,
- Energia elektryczna,
- Wywóz nieczystości.

2. Regulamin stosuje się odpowiednio w stosunku do użytkowników mieszkań, lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu zwanych w niniejszym regulaminie mieszkańcami. Przez mieszkańca rozumie się:

- członka Spółdzielni, któremu przysługuje : spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- członka Spółdzielni posiadającego prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- nie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- właściciela mieszkania lub lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność nie będącego członkiem Spółdzielni,
- najemcę lokalu,
- właściciela lokalu w obiekcie użytkowym,
- dzierżawcę terenu.

3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- mediach, oznacza to dostarczenie: ciepła dla centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, gazu, energii elektrycznej i wywozu nieczystości,
- węzle fakturowym, oznacza to część, cały budynek lub grupę budynków zasilaną z odrębnego układu pomiarowego wskazanego na fakturze dostawcy,
- liczniki indywidualne, oznacza to wodomierze zimnej i ciepłej wody, podzielniki i inne urządzenia, których wskazania uwzględniane są w rozliczeniach,
- okresie rozliczeniowym, oznacza to okres dla którego przeprowadzane jest rozliczenie składnika opłat,



- rozliczenie na budynku, oznacza to wartość procentową równą sumie zużycia medium wskazaną na licznikach indywidualnych w budynku podzielonej przez sumę zużycia medium na licznikach zbiorczych w budynku lub węźle fakturowym,
- średniej cenie w okresie rozliczeniowym, oznacza to średnią ważoną cenę medium w okresie rozliczeniowym,
- zużyciu symulowanym/odczytach symulowanych, oznacza to zużycie/odczyty wyliczone na podstawie zużycia w okresie porównywalnym,
- energii elektrycznej wewnętrznej, oznacza to energię elektryczną użytą do oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku.

§ 2

Zasady ogólne

1. Każdy składnik jest rozliczany oddzielnie. Oznacza to, że zaliczki mieszkańców oraz koszty wynikające z faktur dostawców i koszty dodatkowe są okresowo zestawiane i rozliczane.
2. Wszystkie koszty są ewidencjonowane na węzeł fakturowy. Wszystkie składniki opłat są rozliczane w ramach jednego budynku, nawet jeśli w budynku jest więcej niż jeden węzeł fakturowy. Każdy z budynków wchodzących w skład nieruchomości wielobudynkowej (położone przy ulicy Łąkowej nr 41, 55, 57) rozliczane są oddzielnie.
3. Do kosztów wynikających z faktur dostawcy dodawane są koszty dodatkowe:
 - koszty dodatkowe związane z odczytami i rozliczeniem,
 - koszty i zyski związane z uznaniem reklamacji związanych z poprzednimi okresami rozliczeniowymi.
4. Koszt dostawy ciepłej wody jest rozliczany w rozbiciu na trzy składniki:
 - koszt dostawy zimnej wody oraz koszt odprowadzenia wody do kanalizacji; koszty te są rozliczane w ramach składnika opłat – zimna woda i kanalizacja,
 - koszt ciepła, którym podgrzewa się zimną wodę; koszt ten jest rozliczany w ramach składnika opłat – podgrzanie wody

§ 3

Obowiązki spółdzielni i obowiązki mieszkańców

Poza innymi obowiązkami opisanymi w niniejszym Regulaminie.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - prowadzenie działań dla zapewnienia rzetelności odczytów liczników zbiorczych i indywidualnych oraz rozliczeń składników opłat,
 - prowadzenie działań zmniejszających straty w dostawach mediów na instalacjach zbiorczych,
 - sprawne załatwianie zgłoszeń i reklamacji mieszkańców,
 - wymiana liczników indywidualnych przed terminem upływu ważności legalizacji na koszt mieszkańców,
2. Do obowiązków mieszkańców należy:
 - wnoszenia opłat za wymianę liczników indywidualnych oraz urządzeń do ich odczytu (w tym wymiany baterii),
 - zabezpieczenie liczników przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
 - zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych na licznikach przez organizacje do tego uprawnione np. producenta, dystrybutora, Spółdzielnię,
 - zgłoszenie do biura Spółdzielni widocznych nieprawidłowości działania licznika indywidualnego (wodomierza, podzielnika),



- zapewnienie osobom uprawnionym przez Spółdzielnię dostępu do lokalu oraz odpowiedniego dostępu do liczników w celu wykonania czynności związanych z wymianą i kontrolą liczników i instalacji,
 - przekazanie odczytów do biura Spółdzielni,
 - zgłaszanie do biura Spółdzielni zmian w ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Mieszkańcom zabrania się samowolnego demontowania liczników indywidualnych

§ 4 Zaliczki

1. Ogólne zasady:
- a. Mieszkańcy są zobowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu należności za media zwane dalej zaliczkami zgodnie z zasadami określonymi niniejszym Regulaminem w terminie opłat czynszowych określonych § 81 i 82 Statutu Spółdzielni.
 - b. Zaliczki za składniki opłat ustala Zarząd w zryczałtowanej wysokości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 2. Zakres czasowy okresu porównywalnego użytego do prognozowania cen i norm ustala Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej.
 - c. W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego stwierdzono, że:
 - wnoszone opłaty zaliczkowe za media nie pokrywają kosztów ich faktycznego zużycia,
 - nastąpiła zmiana cen przez dostawcę danego media,
 - nastąpiła zmiana ilości osób zamieszkujących w danym lokal,
 wymiar zaliczek za określony składnik opłaty może ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu i akceptacji Rady Nadzorczej.
 - d. Zmiana wysokości zaliczek, o której mowa w punkcie c. nastąpi w miesiącu następnym.
2. Wysokość zaliczek:
- a. Algorytm naliczania zaliczek i okres ich obowiązywania przedstawia poniższa tabela,

Składnik opłaty	Algorytm	Okres naliczania
Ciepło – opłata stała	cena dostawcy za 1 MW pomnożona przez normę ilościową na m2 budynku pomnożona przez powierzchnię lokalu	cały rok
Centralne ogrzewanie – opłata zmienna	cena dostawcy za 1 GJ ciepła pomnożona przez normę ilościową na m2 lokalu pomnożona przez powierzchnię lokalu	sezon grzewczy
Podgrzanie wody – opłata zmienna	cena dostawcy za podgrzanie 1 m3 wody pomnożone przez normę ilościową na lokal	cały rok
Woda i kanalizacja	cena dostawcy za 1 m3 dostarczonej wody i odprowadzonej kanalizacji pomnożona przez normę ilościową na lokal	cały rok
Gaz	koszt na 1-ną osobę pomnożony przez ilość osób	cały rok
Energia elektryczna	koszt na 1-ną osobę pomnożony przez ilość osób	cały rok
Wywóz nieczystości	cena dostawcy na 1-ną osobę powiększona o koszty dodatkowych czynności związanych z usuwaniem nieczystości pomnożona przez ilość osób	cały rok

Skun

- b. Ceny dostawcy są to ceny:
- Dla składników opłat – Ciepło – opłata stała, Centralne ogrzewanie - opłata zmienna,
 - Woda i kanalizacja – są to ceny brane wprost z faktur dostawcy lub jego oficjalnej informacji o zmianie cen.
 - Dla składnika opłat Podgrzanie wody – opłata zmienna są to ceny prognozowane na podstawie cen za porównywalny okres. Ceny za podgrzanie wody zmieniają się co miesiąc. Ceny są ilorazem ilości ciepła zużytej do podgrzania wody podzielonej przez ilość dostarczonej ciepłej wody.
 - Dla składników opłat Gaz i Energia elektryczna są to ceny wprost z faktur dostawcy lub jego oficjalnej informacji o zmianie cen powiększone o opłaty stałe. Opłaty stałe występują na fakturach dostawcy. Opłaty stałe są uśredniane na całe zasoby.
 - Dla składnika opłat Wywóz nieczystości jest to cena z umowy z dostawcą powiększona o prognozowane koszty czynności dodatkowych takich jak wywóz odpadów wielkogabarytowych i innych niestandardowych.
- c. Normy wyliczane są na podstawie zużycia w porównywalnych okresach o których mowa w punkcie 1.
- d. Koszt na 1-ną osobę dla składników opłat gaz i energia elektryczna wyliczany jest na podstawie łącznych kosztów dostawy mediów w okresie rozliczeniowym podzielonych przez ilość osób zgłoszonych w budynku. Łączne koszty dostawy mediów obejmują wszystkie opłaty wskazane na fakturach dostawcy.
- e. Dla składników opłat w których występują różnice pomiędzy sumą wskazań liczników indywidualnych a licznikiem zbiorczym na budynku normy brane do naliczenia opłat zaliczkowych uwzględniają różnicę z tytułu rozliczenia budynku. Dotyczy to składników opłat Zimna woda i kanalizacja oraz Podgrzanie wody.

§ 5

Odczyty liczników indywidualnych.

1. Odczyty liczników indywidualnych wykonywane są drogą radiową.
2. W celu wykonania prac związanych z kontrolą odczytów i eksploatacji, mieszkańcy są informowani o konieczności wejścia do lokalu przez osoby uprawnione przez Spółdzielnię.
3. W przypadkach szczególnych Zarząd może podjąć decyzję przeprowadzeniu odczytów liczników indywidualnych przez mieszkańców. W takim przypadku Zarząd informuje mieszkańców o trybie dokonywania odczytów.
4. Odczyty są przekazane mieszkańcom wraz z rozliczeniem za dany okres rozliczeniowy. Mieszkańcy mogą z własnej inicjatywy sprawdzać wartości odczytów liczników indywidualnych w swoich lokalach w biurze Spółdzielni.

§ 6

Rozliczenia.

1. Terminy.
Rozliczenie poszczególnych mediów odbywa się nie rzadziej niż raz w roku. Rozliczenia są dostarczane mieszkańcom do miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego z wyjątkiem rozliczenia Centralnego ogrzewania — opłata zmienna, które jest dostarczane nie później niż do końca września
2. W przypadku braku odczytu licznika indywidualnego oraz w innych przypadkach wymienionych w niniejszym regulaminie do rozliczenia brane jest zużycie symulowane.



3. Do wyliczenia wartości różnic na lokalach na podstawie rozliczenia na budynki używa się średnich cen w okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów Centralne ogrzewanie – opłata zmienna.
 - a. Koszt zmienny dzieli się w następujących proporcjach:
 - 20% kosztu traktowane jest jako koszt ogrzania części wspólnych budynku i jest rozliczane na liczbę lokali w budynku; w wyniku rozliczenia otrzymuje się koszt na lokal,
 - 40% kosztu jest rozliczane na sumę powierzchni użytkowej lokali; w wyniku otrzymuje się koszt na 1 m² lokalu,
 - 40% kosztu jest rozliczane na sumę odczytów wszystkich podzielników,
 - w budynku; w wyniku otrzymuje się koszt na 1 jednostkę podzielnika,
 - koszt poniesiony przez lokal w sezonie grzewczym jest obliczany jako suma = koszt na 1 lokal + koszt na 1 m² lokalu × powierzchnia lokalu + koszt na 1 jednostkę podzielnika × suma jednostek na podzielnikach w lokal.
 - b. W rozliczeniu uwzględnia się położenie pomieszczeń w budynku za pomocą współczynnika redukcji usytuowania stanowiących załącznik do niniejszego regulaminu.
5. W lokalach wyposażonych w liczniki ciepła zamiast podzielników ciepła wielkość zużycia ciepła określana jest na podstawie wskazań na licznikach indywidualnych ciepła. Do zużycia indywidualnego dolicza się wyrównanie do licznika zbiorczego ciepła dla lokali mieszkalnych. Współczynników redukcji z tytułu usytuowania pomieszczeń nie stosuje się.
6. W lokalach użytkowych i lokalach administracji Spółdzielni w budynku Łąkowa 29A 100% kosztu ogrzewania przypadającą na te lokale rozliczane jest wg wskazań podzielników. Koszt przypadający na te lokale otrzymuje się poprzez odjęcie od kosztów całego budynku kosztów wynikających z odczytów licznika zbiorczego lokali mieszkalnych.
7. W budynkach w których mieszkańcy zrezygnowali z używania podzielników do wyliczania zużycia indywidualnego centralnego ogrzewania:
 - 20% kosztu traktowane jest jako koszt ogrzania części wspólnych budynku i jest rozliczane na liczbę lokali w budynku; w wyniku rozliczenia otrzymuje się koszt na 1 lokal,
 - 80% kosztu jest rozliczane na sumę powierzchni użytkowej lokali; w wyniku otrzymuje się koszt na 1 m² lokalu.
8. Rozliczenie kosztów składników opłat - Zimna woda i kanalizacja oraz Podgrzanie wody – opłata zmienna.

Różnice w zużyciu wody zimnej i kanalizacji pomiędzy wskazaniem wodomierzy zbiorczych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych podlegają rozliczeniu na wszystkich mieszkańców proporcjonalnie do wielkości wskazań wodomierzy indywidualnych.
9. Zużycie energii elektrycznej w lokalach posiadających liczniki indywidualne przyłączone do liczników zbiorczych pomieszczeń wspólnego użytku, odejmowane jest od zużycia wskazanego na danym liczniku.
10. Rozliczenie zaliczek:
 - a. Rozliczenie jest działaniem analitycznym polegającym na wyliczeniu różnicy pomiędzy sumą wniesionych zaliczek, a rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez budynek w danym okresie rozliczeniowym.
 - b. Nadpłata lub nie dopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:



- nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za mieszkanie, nadpłata przekraczająca wysokość jednego czynszu może podlegać zwrotowi na wniosek zainteresowanego,
- niedopłata zostaje zaksięgowana na konto czynszowe i należy ją uiścić łącznie z najbliższą opłatą za mieszkanie.

11. W przypadku zbycia mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie opłat zaliczkowych za korzystanie z mediów obciąża konto nabywcy mieszkania zarówno w przypadku niedopłaty jak i nadpłaty, a Spółdzielnia zamieszcza odpowiednią adnotację na zaświadczeniu wystawianym sprzedającemu.

§ 7

Reklamacje. Normy specjalne.

1. Złożenie zastrzeżeń co do prawidłowego działania liczników indywidualnych nie zwalnia z obowiązku płacenia bieżących należności.
2. Koszty wynikające z dodatkowych czynności związanych z obsługą liczników indywidualnych, wykonywane na podstawie zgłoszeń mieszkańców, obciążają wnioskodawców. Wyjątkiem są zgłoszenia w których wykonane czynności potwierdziły zasadność zgłoszenia i Spółdzielnia nie została obciążona kosztami dodatkowych czynności. Do czynności dodatkowych zalicza się m.in.: sprawdzenie, naprawę i wymianę liczników indywidualnych, których nie obejmuje gwarancja.
3. W przypadkach:
 - a. Uniemożliwienia zainstalowania, wymiany liczników indywidualnych,
 - b. Braku, uszkodzenia, zdemontowania lub zniszczenia licznika indywidualnego,
 - c. Naruszenia plomb założonych przez instytucje do tego uprawnione,
 - d. Stwierdzenia nieuprawnionej ingerencji w działanie liczników indywidualnych,
 - e. Nie zapewnienia osobom uprawnionym przez Spółdzielnię dostępu do lokalu w celu wykonania czynności związanych z kontrolą liczników i instalacji,
 - f. Nie przekazania odczytów liczników indywidualnych zgodnie ze wskazanym przez Spółdzielnię trybem lub niemożności zweryfikowania tych odczytów przez Spółdzielnię,
 - g. Stwierdzenia bezprawnego pobierania medium poza licznikiem indywidualnym ustala się odrębne zasady rozliczenia jak niżej:
 - jeśli powyższe zdarzenia dotyczą wodomierzy, to na lokale w których wystąpiły te okoliczności może być rozliczona część różnicy (od 0% do 100%) pomiędzy sumą liczników indywidualnych a licznikiem zbiorczym na budynku. O wielkości rozliczanej w ten sposób części różnicy decyduje Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej,
 - jeśli powyższe zdarzenia dotyczą podzielników ciepła, to dla lokali w których wystąpiły te okoliczności może być przyjęta maksymalnie pięciokrotność średniego odczytu na lokal w danym budynku. O przyjętej krotności decyduje Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej.
- W przypadku doprowadzenia do odczytu prawidłowego norma specjalna zostaje zamieniona na zużycie rzeczywiste i rozliczona zgodnie z zasadami opisanymi w §6.
4. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię- poza przypadkami, o których mowa w pkt. 3 ppkt a-g - nieprawidłowego działania licznika indywidualnego w lokalu, do rozliczenia danego medium brane jest średnie zużycie medium w lokalu w okresie porównywalnym



§ 8
Postanowienia końcowe

1. Rozliczenia dokonywane są zgodnie z regulaminem obowiązującym przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego. Zmiany w Regulaminie wprowadzone w trakcie okresu rozliczeniowego stosuje się od następnego okresu.
2. Uzyskane przez Spółdzielnię bonifikaty z tytułu niedotrzymania warunków jakościowych przez dostawców mediów będą uwzględnione w poszczególnych okresach rozliczeniowych na nieruchomości. Warunki uzyskania bonifikat przez Spółdzielnię określają umowy z dostawcami.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 75% lokali. Zmiana sposobu rozliczania nie zwalnia mieszkańców od opłat za podzielniki i inne koszty wynikające z podjętych umownie zobowiązań.

§ 9.

Zmiany w dotychczasowym Regulaminie zostały zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 44A/2011 z dnia 05-10-2011 i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc postanowienia dotychczasowego Regulaminu.

Załącznik nr 1 do Regulaminu Rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawy mediów i usług.

Wielkość redukcji mocy cieplnej ustalonej odczytem podzielników w zależności od usytuowania pomieszczeń

Wyszczególnienie redukcji		Procent redukcji	Typ
Redukcja zależna od usytuowania mieszkania	mieszkanie nad piwnicą nieogrzewaną	13 %	B
	mieszkanie pod stropodachem	21 %	D
Redukcja w zależności od orientacji budynku:	ściany północne	5%	I
	ściany półn. -wsch. lub półn. -zach.	2%	II
Redukcja pomieszczeń narożnikowych		10%	III

