



**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI
ORAZ USTALANIA OPŁAT
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WICZLINO” W GDYNI**

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałami Rady Nadzorczej Nr 7/V./2006 z dnia 29.05.2006r. , Nr 8/V./2006 z dnia 29.05.2006r., Nr 13/VIII./2006 z dnia 04.09.2006r., Nr 14/VIII./2006 z dnia 04.09.2006r., Nr 2/II.2009 z dnia 23.02.2009r., Nr 30/XI./2010 z dnia 29.11.2010r., Nr 8/III./2011 z dnia 16.03.2011r., Nr 16/V./2011 z dnia 23.05.2011r., Nr 29/XI./2011 z dnia 24.10.2011r., Nr 3/III./2013 z dnia 25.03.2013r., Nr 10/VII./2013 z dnia 26.08.2013r., Nr 17/IX./2013 z dnia 28.10.2013r., Nr 14/X./2014 z dnia 15.12.2014r., Nr 11/IX.2016 z dnia 24.10.2016 r., Nr 15/X./2016 z dnia 07.11.2016 r.), Nr 12/VIII./2018, 13/VIII./2018 z dnia 24.09.2018 r., Nr 20/XI./2022 z dnia 19.12.2022 r., Nr 13/VIII./2023 z dnia 25.09.2023 r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych, hal garażowych i garaży będących w zasobach Spółdzielni stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Regulamin dotyczy:
 - członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych w halach garażowych i garaży
 - osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych w halach garażowych i garaży
 - członków Spółdzielni którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych w halach garażowych i garaży
 - osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych w halach garażowych i garaży
 - najemców lokali

§ 2

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami :

- a) eksploatacji podstawowej zasobów Spółdzielni
- b) remontów
- c) konserwacji bieżącej
- d) konserwacji terenów zielonych
- e) konserwacji instalacji wewnętrznych
- f) opłaty stałej za ciepło do ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody użytkowej
- g) opłaty zmiennej za dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania pomieszczeń (centralnego ogrzewania)
- h) opłaty zmiennej za dostawę ciepła do podgrzewania wody użytkowej
- i) zimnej wody i kanalizacji
- j) energii elektrycznej zużywanej w pomieszczeniach wspólnego użytku i oświetlenia terenu
- k) gospodarowania odpadami komunalnymi i wyposażenia nieruchomości w pojemniki do zbiórki odpadów komunalnych
- l) dostawy podstawowego pakietu programu RTV
- m) konserwacji instalacji domofonowej
- n) podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie
- o) dzierżawy dodatkowych pomieszczeń gospodarczych w piwnicach
- p) eksploatacji pomieszczeń gospodarczych w piwnicy i na strychach
- q) dodatkowej korespondencji z użytkownikami lokali

§ 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem mediów rozliczanych co najmniej w okresach półrocznych i kosztów ogrzewania rozliczanych wg zasad przyjętych w rozdziale IV.
2. Opłaty wnoszone są przez użytkowników lokali w systemie miesięcznym, przy czym opłaty wymienione w § 2 pkt. g-j mają charakter zaliczkowy.

§ 4

Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy sporządzany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Dla określonych pozycji kosztów plan określa dane finansowe dla poszczególnych nieruchomości.

§ 5

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, dokonywana jest korekta planu : rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 6

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami Spółdzielni. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

II. OKREŚLENIE KOSZTÓW OBCIĄŻAJĄCYCH POSZCZEGÓLNE LOKALE W SPÓŁDZIELNI ORAZ JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 7

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują koszty administracji ogólnej Spółdzielni, koszty sprzątania budynków i terenów, koszty zimowego utrzymania terenów, koszty ubezpieczenia budynków, prowizje bankowe, koszty obligatoryjnych przeglądów technicznych budynków, przeglądów kominiarskich.
2. Koszty eksploatacji podstawowej lokali użytkowych obejmują także oprócz kosztów wymienionych w ust.1 koszty remontów przypadających na te lokale.
3. Koszty remontów – przypadający na nieruchomość koszt robót remontowych zasobów stanowiących mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię.
Szczegółowy zakres remontów i rozliczania kosztów remontów określa „Regulamin funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni”.
4. Koszty konserwacji bieżącej – łączny koszt robót wykonawstwa własnego, materiałów, kosztów zaopatrzenia, transportu ponoszonych dla utrzymania należytego stanu technicznego obiektów wyszczególnione w „Regulaminie funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni”.
5. Koszty konserwacji terenów zielonych obejmują łączny koszt robót wykonawców zewnętrznych, materiałów, kosztów zaopatrzenia, materiałów ponoszonych dla utrzymania i pielęgnacji terenów zielonych na poszczególnych nieruchomościach.
6. Koszty konserwacji instalacji wewnętrznych – koszty usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach oraz utrzymania własnych węzłów cieplnych Spółdzielni.
7. Koszty opłaty stałej za ciepło – poniesiony przez Spółdzielnię koszt opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej obliczanej według mocy zamówionej dla poszczególnych węzłów cieplnych grupowych lub indywidualnych.
8. Koszty energii cieplnej na cele ogrzewania pomieszczeń i wody – poniesiony przez Spółdzielnię łączny koszt energii cieplnej według faktur OPEC, dostarczonej do poszczególnych węzłów cieplnych grupowych lub indywidualnych w oparciu o zużycie pomierzone ciepłomierzami zainstalowanymi w poszczególnych węzłach.

9. Koszt wody i kanalizacji – łączny koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków wykazany na fakturach PEWIK w oparciu o zużycie pomierzone wodomierzami głównymi zainstalowanymi na poszczególnych budynkach.
10. Koszt energii elektrycznej – łączny koszt dostawy energii elektrycznej wykazany na fakturach ENERGII w oparciu o odczyty z liczników ogólnoadministracyjnych, zużywanej na oświetlenie klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, piwnic, garaży oraz oświetlenia terenu.
11. Koszt wywozu nieczystości – naliczony koszt dla poszczególnych nieruchomości na podstawie obciążeń wynikających z realizacji uchwał Rady Miasta Gdyni.
12. Koszt dzierżawy pojemników na nieczystości – łączny ponoszony koszt dzierżawy pojemników do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na poszczególnych nieruchomościach.
13. Koszty dostawy podstawowego pakietu programu radiowo-telewizyjnego dostarczanego do lokali przez MULTIMEDIA.
14. Koszt konserwacji instalacji domofonowej – koszt usług świadczonych przez wykonawców zewnętrznych w celu konserwacji domofonów na poszczególnych nieruchomościach.
15. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie – naliczony koszt dla poszczególnych nieruchomości na podstawie obciążeń wynikających z realizacji uchwał Rady Miasta Gdyni.
16. Koszt dzierżawy dodatkowych pomieszczeń gospodarczych – koszt dzierżawy pomieszczeń gospodarczych na podstawie umowy najmu wg stawki ustalonej w planie gospodarczym Spółdzielni.
17. Koszt eksploatacji pomieszczeń gospodarczych w piwnicy i na strychu – koszt eksploatacji według stawki zatwierdzonej w planie gospodarczym Spółdzielni.
18. Koszt dodatkowej korespondencji z użytkownikami lokali – koszty z tytułu wysyłania wymiarów opłat eksploatacyjnych na podane przez członków adresy korespondencyjne inne niż adres posiadanego w Spółdzielni lokalu mieszkalnego oraz do banków z tytułu posiadanych zleceń stałych opłat eksploatacyjnych i ich rozliczeń.

§ 8

Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:

1. metr kwadratowy (m^2) powierzchni użytkowej lokali za: eksploatację podstawową, remonty, konserwację bieżącą, konserwację instalacji wewnętrznych, opłaty zmiennej za c.o., opłaty stałej za ciepło, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, dzierżawy dodatkowych pomieszczeń gospodarczych oraz eksploatacji pomieszczeń gospodarczych w piwnicach i na strychach
2. gospodarstwo domowe stanowiące lokal mieszkalny o określonej powierzchni
3. pojemnik odpadów komunalnych o określonej pojemności
4. gniazdko/punkt (szt.) – opłaty za : dostawę podstawowego pakietu programu RTV i konserwację instalacji domofonowej
5. m^3 – opłaty za wodę zimną i wodę wodociągową do podgrzania
6. GJ/m^2 – średnia miesięczna stawka do opłaty zaliczkowej za ogrzewanie $1 m^2$ powierzchni użytkowej lokali opomiarowanych
7. GJ/m^3 – stawka do opłaty za podgrzanie $1 m^3$ wody wodociągowej
8. lokal (szt.) – opłaty z tytułu kosztów energii elektrycznej wspólnej zużywanej dla pomieszczeń wspólnego użytku i oświetlenia terenu, konserwacji terenów zielonych, opłaty za dodatkową korespondencję

9. miejsce postojowe (szt.) – opłaty z tytułu kosztów energii elektrycznej zużywanej dla hal garażowych i garaży wielostanowiskowych

§ 9

Określenie powierzchni użytkowej lokalu :

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży samodzielnych ustala się według obrysu zewnętrznego pionowych przegród budowlanych w stanie surowym (bez okładzin i wypraw), przyjętą w przydziałach lokali, umowach ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz aktach notarialnych ustanowienia własności lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkowników.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, antresol, pawlaczy, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach, pomieszczeniach usytuowanych na poddaszach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
5. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
6. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dwupoziomowych zalicza się odpowiednio po 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych podaje się z dokładnością do $0,1\text{m}^2$. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do $0,1\text{ m}^2$.
8. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wydzielony z klatki schodowej wspólny korytarz, przedsionek) należy przyjąć do wyliczenia stosownych opłat w proporcjonalnych częściach do ilości lokali.
9. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkozy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., za wyjątkiem antresol, balkonów, loggii i pawlaczy . Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
10. Dla lokali użytkowych odpowiednio stosuje się zasady przyjęte w pkt. 4-8.
11. Powierzchnię użytkową miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych ustala się w sposób uwzględniony w przydziałach miejsc postojowych, umowach ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do miejsc postojowych oraz aktach notarialnych ustanowienia współwłasności w hali garażowej.
12. Powierzchnię użytkową dla dzierżawionych pomieszczeń gospodarczych ustala się według obrysu zewnętrznego pionowych przegród budowlanych w stanie surowym (bez okładzin i wypraw) z dokładnością do $0,1\text{ m}^2$.

III. KOSZTY EKSPLOATACJI , REMONTÓW , KONSERWACJI BIEŻĄCEJ , KONSERWACJI TERENÓW ZIELONYCH ORAZ KONSERWACJI INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH

§ 10

1. Koszty konserwacji bieżącej są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni, natomiast koszty eksploatacji podstawowej, koszty remontów, konserwacji terenów zielonych oraz kosztów konserwacji instalacji wewnętrznych w odniesieniu na poszczególne nieruchomości.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami konserwacji instalacji wewnętrznych w danym roku zasila fundusz remontowy wydzielony na prace remontowe węzłów cieplnych w danej nieruchomości.

§ 11

Koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności, najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak : pomieszczenia techniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie oraz lokali społeczno-kulturalnych wygospodarowanych z piwnic itp. pod warunkiem zachowania ich ogólnej dostępności.

§ 12

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali w każdej nieruchomości kosztami eksploatacji podstawowej jest średni roczny koszt przypadający na daną nieruchomość w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w tej nieruchomości.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA , PODGRZANIA WODY , DOSTAWY WODY ZIMNEJ I KANALIZACJI ORAZ ENERGII ELEKTRYCZNEJ WSPÓLNEJ

§ 13

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń wyposażonych w grzejniki. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózkarni, a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych.

§ 14

Koszty dostaw : ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej, zimnej wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej wspólnej rozlicza się na poszczególne nieruchomości w zależności od usytuowania urządzeń pomiarowych, wg wskazań których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcami ciepła, wody i energii elektrycznej.

§ 15

(skreślony)

§ 16

1. Koszty dostawy i wytworzenia ciepła dla potrzeb ogrzewania budynków rozliczane są w rocznych okresach rozliczeniowych trwających od 1-go czerwca danego roku kalendarzowego do 31-go maja roku następnego.
2. Rozliczenie kosztów zimnej wody i kosztów podgrzania wody następuje dwa razy w roku dla osiedli :
 - „Na Wzgórzu” zad. I i II, „Myśliwska”, „Zwinisławów”, „Fińska-Botnicka”, „Krokowska-Raduńska” i „Orłowo” na dzień : 30 kwietnia i 31 października
 - dla pozostałych osiedli na dzień : 31 maja i 30 listopada
3. Ostateczne rozliczenie mediów za okres rozliczeniowy dokonywane jest w ciągu do dwóch miesięcy po upływie terminów ustalonych w pkt. 1 i 2.

§ 17

Warunki rozliczania energii cieplnej :

1. Wymiar opłat eksploatacyjnych z tytułu rozliczeń za ciepło obejmuje następujące pozycje:
 - a) „opłata stała za ciepło” – dotyczy łącznej opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej, pobieranej przez 12 miesięcy w roku
 - b) „opłata zmienna za c.o.” – dotyczy opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie, pobieranej przez maksymalnie 8 m-cy w roku (sezon grzewczy). Decyzję w zakresie skrócenia tego okresu podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o dokonane analizy na poszczególnych nieruchomościach.
 - c) „opłata zmienna za podgrzanie wody” – dotyczy opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na podgrzanie wody użytkowej – pobieranej przez 12 miesięcy w roku
2. Podstawę ustalenia opłat zaliczkowych i opłat rozliczeniowych za ciepło dostarczone na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej stanowią :
 - a) w przypadku opłaty zmiennej za c.o. dla lokali opomiarowanych indywidualnie :
 - dla ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej :
 - dla budynków rozliczanych co najmniej trzy lata – iloczyn średniej miesięcznej ilości ciepła w GJ dostarczonego do danego budynku w przeliczeniu na 1 m², określonej w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla budynków nowooddanych – iloczyn średniej miesięcznej ilości ciepła w GJ dostarczonej do budynków Spółdzielni o zbliżonych parametrach technicznych w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokali, określonej w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla ustalenia wysokości opłaty rozliczeniowej :
 - dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów – koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego budynku, określone w oparciu o „Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów” stanowiące zał. nr 1 do regulaminu i „Procedurę odczytu urządzeń służących do pomiaru i podziału kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o.” stanowiącą załącznik Nr 3 regulaminu
 - dla budynków nowooddanych – pierwszy sezon grzewczy – koszt ciepła z danego węzła rozliczeniowego przeliczony na 1 m² powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego

- b) w przypadku opłaty zmiennej za c.o. dla lokali bez opomiarowania indywidualnego :
- dla ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej – iloczyn średniej miesięcznej ilości ciepła w GJ dostarczonego do danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na m^2 p.u. określona w oparciu o dane z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla ustalenia wysokości opłaty rozliczeniowej – iloczyn rzeczywistej ilości ciepła określonego wskaźnikiem zużycia ciepła w przeliczeniu na $1 m^2$ powierzchni użytkowej dla danego węzła rozliczeniowego i powierzchni użytkowej danego lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
- c) w przypadku opłaty zmiennej za podgrzanie wody :
- dla ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej :
 - dla budynków będących w eksploatacji co najmniej drugi okres rozliczeniowy – iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania $1 m^3$ wody użytkowej na podstawie poprzednich okresów rozliczeniowych w danym węźle cieplnym i ilości zaliczkowych norm zużycia wody w lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla budynków nowooddanych w pierwszym okresie rozliczeniowym – iloczyn średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania $1 m^3$ wody użytkowej określonego dla budynków o zbliżonych parametrach technicznych i zaliczkowych norm zużycia wody w wysokości $1,8 m^3$ na osobę oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla ustalenia opłaty rozliczeniowej :
 - dla budynków będących w eksploatacji co najmniej drugi okres rozliczeniowy – iloczyn rzeczywistego wskaźnika ilości ciepła zużytego do podgrzania wody użytkowej w danym węźle cieplnym i faktycznego zużycia wody ciepłej w danym lokalu oraz ceny 1 GJ energii cieplnej
 - dla budynków rozlicznych w pierwszym okresie rozliczeniowym – tak jak dla budynku będącego w eksploatacji rozlicznym co najmniej drugi okres rozliczeniowy
 - zmiana zaliczkowych norm zużycia wody w lokalu dokonywana jest w następującym trybie :
 - podniesienie zaliczkowych norm zużycia wody dokonywane jest każdorazowo po dokonaniu rozliczenia wody, jeżeli kwota niedopłaty w danym lokalu wynosi co najmniej 100 zł za wodę podgrzaną
 - zmniejszenie zaliczkowych norm zużycia wody dokonywane jest każdorazowo po dokonaniu rozliczenia wody, jeżeli kwota nadwyżki z tego tytułu w danym lokalu wynosi co najmniej 200 zł za wodę podgrzaną
 - zmiany norm obowiązują od miesiąca następującego po rozliczeniu przez użytkownika powstałych różnic
3. Cena 1 GJ określona w pkt. 2 stanowi sumę ceny ciepła (wyrażoną w złotych za GJ) i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe (wyrażone w złotych za GJ).
4. Opłata stała za ciepło obejmuje następujące składniki kosztowe :
- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną – stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i ceny za moc zamówioną ustaloną w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE
 - b) opłatę za usługi przesyłowe – stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i stawki opłaty za usługi przesyłowe ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE
 - c) opłatę abonamentową – stanowiącą iloczyn liczby przyłączy eksploatowanych przez Spółdzielnię i stawki opłaty abonamentowej ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE

- d) opłatę za nośnik ciepła – stanowiącą iloczyn ilości tego nośnika, dostarczonego w celu napełnienia i uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w obiektach Spółdzielni i ceny nośnika ciepła ustalonej w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE
 - e) inne opłaty wynikające z taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE odnoszące się do usług świadczonych na rzecz Spółdzielni
5. Wartość opłaty stałej za ciepło w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w budynku podłączonym do danego węzła rozliczeniowego ustala się na podstawie ilorazu sumy miesięcznych kosztów określonych w pkt. 4 dla danego węzła i łącznej powierzchni użytkowej lokali zasilanych w energię cieplną z danego węzła rozliczeniowego.
 6. Wartość średniego jednostkowego wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody użytkowej ustala się jako iloraz sumy ilości ciepła do podgrzania wody w GJ w danym okresie rozliczeniowym i sumy zużycia ciepłej wody w m³ dla poszczególnych lokali w budynkach podłączonych do danego węzła rozliczeniowego.
 7. Podzielniki kosztów montowane są na grzejnikach we wszystkich pomieszczeniach lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, za wyjątkiem łazienek.
 8. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w budynku podłączonym do danego węzła rozliczeniowego przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej co najmniej 80% użytkowników lokali w budynku podłączonym do danego węzła rozliczeniowego. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania

§ 18

6. Rozliczenie lokali nieudostępniionych do odczytów za dany sezon grzewczy z przyczyn uzasadnionych, korygowane będzie w następnym sezonie.
7. Korekty z tego tytułu zwiększają lub zmniejszają koszty ogrzewania sezonu w którym dokonywana jest korekta.
8. W przypadku niesprawności podzielnika, ilość jednostek przyjętych do rozliczenia ustala się w oparciu o średnie zużycie wyliczone z podzielników znajdujących się w co najmniej dwóch sąsiednich porównywalnych pomieszczeniach.
9. Niesprawność przepływomierzy (potwierdzona świadectwem ekspertyzy sporządzonej przez Obwodowy Urząd Miar) powoduje przyjęcie do rozliczenia kosztów ogrzewania za dany sezon ilości jednostek zużywanych w lokalu w porównywalnych poprzednich sezonach grzewczych.

§ 19

1. W przypadku dostawy ciepła z jednego węzła cieplnego dla lokali mieszkalnych i użytkowych, koszty energii cieplnej zużywanej przez lokale użytkowe winny być korygowane o współczynniki uwzględniające kubatur i przeszklenie lokali oraz fakt usytuowania drzwi wejściowych poza obrębem klatki schodowej.
2. W lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania obowiązują współczynniki korygujące ustalone w oparciu o „Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów c.o. – zał. nr 1 do Regulaminu).

§ 20

1. Koszty dostawy zimnej wody rozlicza się na poszczególne lokale za faktycznie użytą wodę zgodnie ze wskazaniami wodomierzy na zimną i ciepłą wodę.
2. Wysokość opłat określa się następująco :
 - a) dla budynków rozliczanych co najmniej w drugim okresie rozliczeniowym :

- opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal wynika z ilości wody określonej na podstawie średniego zużycia wody w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz ceny jednostkowej ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami
- opłata rozliczeniowa przypadająca na dany lokal wynika z rzeczywistej ilości wody określonej na podstawie wodomierzy zainstalowanych w lokalu za dany okres rozliczeniowy oraz ceny jednostkowej określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami
- b) dla budynków nowo oddanych do użytku w pierwszym okresie rozliczeniowym :
 - opłata zaliczkowa przypadająca na dany lokal – iloczyn zaliczkowych norm zużycia wody w wysokości $4,0 \text{ m}^3$ na osobę i ceny jednostkowej ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - opłata rozliczeniowa przypadająca na dany lokal – jak dla lokali rozliczanych co najmniej w drugim okresie rozliczeniowym
- c) zmiana zaliczkowych norm zużycia zimnej wody w lokalu następuje w następującym trybie :
 - podniesienie zaliczkowych norm zużycia wody dokonywane jest każdorazowo po dokonaniu rozliczenia wody, jeżeli kwota niedopłaty w danym lokalu wynosi co najmniej 100 zł za zimną wodę
 - zmniejszenie zaliczkowych norm zużycia wody dokonywane jest każdorazowo po dokonaniu rozliczenia wody, jeżeli kwota nadwyżki z tego tytułu w danym lokalu wynosi co najmniej 200 zł za zimną wodę
 - zmiany norm obowiązują od miesiąca następującego po rozliczeniu przez użytkownika powstałych różnic
- 3. W przypadku wystąpienia na koniec okresu rozliczeniowego różnic między sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, a wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach, powstała różnica stanowi tzw. „niedobór wody”. „Niedobór wody” rozliczany jest w poszczególnych okresach rozliczeniowych proporcjonalnie do ilości m^3 wody wykazanej przez wodomierze indywidualne w poszczególnych lokalach.
- 4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza indywidualnego w lokalu na koniec danego okresu rozliczeniowego dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierzy i stosownej korekty rozliczenia. Powstałe z tego tytułu różnice zużyć w m^3 wprowadza się do następnego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem cen obowiązujących w poprzednim okresie rozliczeniowym .

§ 21

1. Energia elektryczna wspólnego użytku rozliczana jest raz w roku na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w halach garażowych Spółdzielni na podstawie faktycznego zużycia energii stwierdzonego w wyniku odczytów odpowiednich liczników ogólno-administracyjnych.
2. Z tytułu zużycia energii elektrycznej wspólnej pobiera się następujące opłaty :
 - a) opłatę zaliczkową przypadającą na dany lokal, garaż lub miejsce postojowe ustaloną na podstawie średniego zużycia energii elektrycznej wynikającego z poprzednich okresów rozliczeniowych w przeliczeniu na 1 lokal, miejsce postojowe w hali garażowej i garażu wielostanowiskowym, i odpowiadającym temu zużyciu cenom jednostkowym określonym odrębnymi przepisami
 - b) opłatę rozliczeniową ustaloną na podstawie podzielenia faktycznie poniesionych kosztów przez ilość lokali w budynku lub ilość miejsc postojowych w halach garażowych i garażach wielostanowiskowych i przypisanie ustalonej w ten sposób ceny jednostkowej do danego lokalu lub miejsca postojowego

3. Samodzielne garaże bez podliczników, a także te w których na wezwanie administracji Spółdzielni nie podano ilości zużytej energii, rozliczane są na podstawie wskazań licznika głównego.
4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej z instalacji wspólnej budynku osoba winna zostanie obciążona wszystkimi kosztami związanymi z tym zdarzeniem.

V. KOSZTY DOSTAWY PODSTAWOWEGO PAKIETU PROGRAMU RTV

§ 22

1. W budynkach wyposażonych w instalacje telewizji kablowej koszty dostawy podstawowego pakietu programu RTV ewidencjonowane są w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w Spółdzielni w oparciu o faktury dostawców sygnału radiowo-telewizyjnego.
2. Koszty te obciążają lokale do których dostarczany jest podstawowy pakiet RTV w przeliczeniu na jedno gniazdko antenowe.

VI. KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ

§ 23

Koszty konserwacji instalacji domofonowej obciążają jednolicie wszystkie lokale podłączone do tej instalacji na podstawie faktur wykonawców zewnętrznych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

VII. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁATA ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE

§ 24

1. Podatkiem od nieruchomości obciążone są koszty eksploatacyjne w kwocie wynikającej z iloczynu m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych według obowiązujących stawek za $1m^2$, z wyłączeniem odrębnej własności lokali.
2. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla odrębnej własności, określają odrębne przepisy.
3. Opłatę za wieczyste użytkowanie rozlicza się na poszczególne nieruchomości w Spółdzielni uwzględniając powierzchnię gruntu przypisaną do danej nieruchomości i obowiązującą dla niej stawki określonej przez Urząd Miasta.
4. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności obowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczących mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW STRON

§ 25

1. Właścicielem wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach i lokalach użytkowych jest właściciel lokalu.
2. Obowiązkiem właściciela urządzenia jest :
 - zapewnienie okresowej legalizacji wodomierzy
 - konserwacja wodomierzy
 - niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni faktu niesprawności wodomierza
 - wymiana niesprawnego wodomierza w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia
 - po ponownym zamontowaniu lub wymianie wodomierza zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni w celu założenia plomb
 - zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta i upoważnionego pracownika Spółdzielni
 - powiadomienie Spółdzielni o każdorazowym zerwaniu plomb lub o potrzebie ich zerwania
 - zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem wodomierzy
 - zapewnienie upoważnionym przez Spółdzielnię przedstawicielom dostępu do wodomierzy w celu wykonania prac związanych z prawidłową eksploatacją urządzeń pomiarowych znajdujących się w mieszkaniu
 - udostępnienia dwa razy w roku mieszkania w celu dokonania przez upoważnionych pracowników Spółdzielni odczytów wodomierzy
3. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierzy powoduje rozliczanie zużycia wody w danym lokalu wg średniej wskazań wodomierzy z tego lokalu w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych., w których wodomierze były sprawne. Brak pomiaru zużycia wody nie może przekraczać 7 dni w przypadku konieczności naprawy / wymiany wodomierza.
Przekroczenie powyższego terminu powoduje przejście na sposób rozliczania zgodnie z § 27.
4. Wymianę wodomierzy po upływie terminu ważności ich legalizacji organizuje Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu wg „Zasad wymiany i legalizacji wodomierzy indywidualnych w lokalach w Spółdzielni” stanowiących Zał. nr 2 do Regulaminu.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość dokonania legalizacji wodomierzy w jego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt wg zasad określonych w Zał. nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 26

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy i przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie.

§ 27

W przypadku stwierdzenia bezprawnego pobierania wody poza zaplombowanymi wodomierzami lub w przypadku zerwania plomb i nie powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni, użytkownik lokalu zostanie obciążony ryczałtem w wysokości 2-krotnego średniego zużycia wody z danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 28

1. Odczytów wodomierzy indywidualnych dokonuje Spółdzielnia dwa razy do roku w terminach określonych w § 16 pkt.2 regulaminu z zachowaniem następujących zasad:
 - a) odczyty muszą być potwierdzone przez lokatora
 - b) odczytów dokonuje się z dokładnością dwóch miejsc po przecinku

- c) w przypadku braku możliwości dokonania w/w odczytów do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia w danym lokalu z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość podawania do Spółdzielni odczytów wodomierzy przez użytkownika lokalu. W przypadku mylnego podania przez użytkownika odczytów wodomierzy (niższych od poprzednich) rozliczenie dokonuje się w sposób jak w pkt. 1c.

§ 29

Użytkownik, którego lokal wyposażony jest w podzielniki kosztów ogrzewania obowiązany jest do :

1. zabezpieczenia przed zniszczeniem i uszkodzeniem podzielników
2. zachowania w stanie nienaruszonym plomb na podzielnikach
3. w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika do niezwłocznego powiadomienia o tym Spółdzielni oraz do pokrycia kosztów naprawy lub wymiany podzielnika
4. udostępnienia raz w roku mieszkania w celu dokonania odczytów i potwierdzenia ich wartości w protokole.

O terminie odczytów Spółdzielnia zawiadomi z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem w formie ogłoszenia wywieszonego w widocznym miejscu na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni.

W przypadku braku możliwości dokonania odczytu (usprawiedliwiony brak lokatora) zostanie wyznaczony kolejny termin. Jednak w przypadku niemożności dokonania odczytów w drugim terminie użytkownik lokalu będzie obciążony za następny termin dokonania odczytów dodatkową opłatą wg obowiązującego cennika firmy dokonującej rozliczeń.

5. W przypadku :
 - a) niemożności dokonania (z winy użytkownika) odczytów podzielników w terminach określonych w pkt. 4
 - b) braku podzielników kosztów w całym lokalu bądź kilku pomieszczeniach danego lokalu
 - c) uniemożliwienia dokonania z winy lokatora kontroli wskazań podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego
 - d) awarii podzielnika oraz uszkodzenia podzielnika i nie zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni
 koszty c.o. przedmiotowego lokalu zostaną rozliczone zgodnie z § 17 pkt. 2 lit. b

§ 30

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić :

1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa :

- w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu
2. w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej
 3. w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie wody w zakresie normatywnym

IX. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 31

Obciążenia poszczególnych lokali Spółdzielni pokrywane są przez użytkowników lokali – członków Spółdzielni i właścicieli lokali oraz najemców na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

§ 32

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 33

Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana jest według faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.

§ 34

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostki określone w § 8.
2. Opłata za wywóz nieczystości liczona jest od gospodarstwa domowego stanowiącego lokal mieszkalny o określonej powierzchni, a w przypadku lokali użytkowych liczona jest od pojemnika odpadów komunalnych o określonej pojemności. Opłata za dzierżawę pojemników do zbiórki odpadów komunalnych stanowi iloraz łącznego kosztu dzierżawy i ilości lokali mieszkalnych.
3. Dostarczenie przez użytkownika pisemnego oświadczenia o fakcie iż dany lokal jest nie zamieszkały i nie są w nim wytwarzane odpady, stanowi podstawę do złożenia korekty stosownej deklaracji w Urzędzie Miasta Gdyni i nie naliczania opłat za wywóz nieczystości. Zmiana w wymiarze opłat eksploatacyjnych nastąpi w miesiącu bieżącym pod warunkiem zgłoszenia powyższego do 15 dnia miesiąca poprzedzającego.
- 4.1 Do opłaty stałej za ciepło i opłaty zmiennej za c.o. nie wlicza się powierzchni wspólnych korytarzy i przedsionków (zabudowy klatek schodowych).
- 4.2 Na pisemny i uzasadniony wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość ustalenia przez Zarząd indywidualnej zaliczki na poczet opłat zmiennych za centralne ogrzewanie, gdzie podstawą wyliczenia będzie indywidualne rozliczenia z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
- 4.3 Gdy lokal według oświadczenia użytkownika jest niezamieszkały, zaliczka na opłatę zmienną za centralne ogrzewanie nie może być niższa niż 50% opłaty wyliczonej jak dla lokalu zamieszkałego.
5. Użytkownicy lokali są obowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi niniejszym Regulaminem.

6. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona w uzasadnionych przypadkach korekty zaliczkowych opłat za wodę do wysokości prognozowanego zużycia wody w lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym.
7. Zmiana wysokości opłat po zweryfikowaniu zgłoszonych przez użytkownika lokalu danych nastąpi w wymiarze opłat eksploatacyjnych w miesiącu bieżącym pod warunkiem zgłoszenia powyższego do końca miesiąca poprzedniego. W przeciwnym wypadku korekta wysokości opłat nastąpi w miesiącu następnym licząc od daty zgłoszenia.
8. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia (ustalenia różnicy pomiędzy opłatami zaliczkowymi a rozliczeniowymi) uwzględniana będzie wg następujących zasad :
 - nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżącej opłaty eksploatacyjnej
 - niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat eksploatacyjnych i należy ją wnieść łącznie z najbliższą opłatą. Na wniosek użytkownika lokalu w uzasadnionych przypadkach może zostać ona rozłożona przez Zarząd Spółdzielni na raty
9. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów oraz gdy na koncie opłat eksploatacyjnych nie występują zaległości wypłata kwoty nadpłaty na pisemny wniosek użytkownika lokalu może nastąpić w uzgodnionej między stronami formie.
10. Użytkownik lokalu nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia okresowej nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów. Analogicznie Spółdzielnia nie będzie naliczała w końcowym rozliczeniu odsetek (za okres rozliczenia) – w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia.
11. Niezależna od Spółdzielni zmiana cen mediów wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym powoduje zmianę ceny jednostkowej danej jednostki fizycznej medium w iloczynie określającym kwotę opłaty eksploatacyjnej. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań urządzeń pomiarowych rozliczenie mediów w rozbiciu na dwóch właścicieli dokonuje się na podstawie dostarczonego do Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego numery i wskazania wodomierzy oraz podzielników kosztów, podpisanego przez właścicieli. W przypadku braku protokołu zobowiązania wynikające z rozliczenia mediów przechodzą na nabywcę lokalu. Energia elektryczna wspólna jest także rozliczana w rozbiciu na poszczególnych właścicieli lokalu.
13. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz terminy wnoszenia opłat ustalają – w odniesieniu do użytkowników lokali – postanowienia statutu Spółdzielni .
14. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu .

X. WARUNKI UZYSKANIA BONIFIKAT

§ 35

1. Warunki uzyskania bonifikat określają umowy z poszczególnymi dostawcami mediów .
2. Kwoty bonifikat udzielone użytkownikom lokali z tytułu nie dotrzymania odpowiednich warunków jakościowych dostarczanych mediów nie mogą przekraczać wartości bonifikat uzyskanych przez Spółdzielnię od dostawców.
3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie kosztów.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36

Niniejszy Regulamin uwzględnia następujące akty prawne i normatywne :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270, z 2004 r. Nr 109, poz. 1156)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 184, poz. 1902)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2008. Nr 5, poz. 29)
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 153/03 poz. 1504, Nr 203/03 poz. 1966, Nr 29/04 poz. 257, Nr 34/04 poz. 293, Nr 91/04 poz. 875, Nr 96/04 poz. 959, Nr 173/04 poz. 1808, Nr 62/05 poz. 552)
7. Statut Spółdzielni

§ 37

1. Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 06 sierpnia 1999 r. Uchwałą Nr 4/III/99 traci moc z dniem 30.06.2005 r.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01.07.2005 r.

§ 38

Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/V./2005 w dniu 27.06.2005 r.

Załączniki do Regulaminu :

1. Załącznik Nr 1 – „Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów c.o.”
2. Załącznik Nr 2 – „Zasady wymiany i legalizacji wodomierzy indywidualnych”.
3. Załącznik Nr 3 – Procedura odczytu urządzeń służących do pomiaru i podziału kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o.

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W OPARCIU O PODZIELNIKI KOSZTÓW C.O.

§ 1

Rozliczenie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów dokonywane jest przez firmę rozliczającą na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią. Firma rozliczająca posiada dopuszczony do użytkowania system rozliczania kosztów ogrzewania i aprobaty techniczne.

§ 2

1. W nieruchomościach „Krokowska-Raduńska”, „Orłowo” i Lukrecjowa 53 podzielniki kosztów ogrzewania stanowią ciepłomierze.
2. Rozliczenia kosztów c.o. w tych budynkach dokonuje Spółdzielnia.

§ 3

Określa się następujące założenia rozliczania kosztów c.o. :

1. Kwotę łączną opłaty za ciepło w danym węźle cieplnym wyznacza się w oparciu o koszty ciepła którymi obciążana jest Spółdzielnia w fakturach dostawcy ciepła.
- 2.1 Ogólny koszt opłaty zmiennej za ciepło zużyte dla potrzeb ogrzewania w nieruchomościach „Orłowo”, „Krokowska-Raduńska”, „Lukrecjowa 53” rozlicza się na poszczególne lokale w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych.
Różnice pomiędzy zużyciem energii wykazany przez ciepłomierz główny, a sumą zużycia wykazaną przez ciepłomierze lokalowe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych poszczególnych lokali.
- 2.2 Ogólny koszt opłaty zmiennej za ciepło zużyte dla potrzeb ogrzewania w pozostałych nieruchomościach dzieli się na dwie części wg proporcji :
 - 40 % do rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania (K_{40})
 - 60 % do rozliczenia wg wskazań podzielnika kosztów (K_{60})
3. Do każdego lokalu przypisany jest do rozliczenia kosztów c.o. indywidualny współczynnik R_m korygujący zwiększone zapotrzebowanie ciepła poszczególnych lokali w budynku.
4. Współczynniki korygujące R_m uwzględniające zróżnicowane zapotrzebowanie ciepła na ogrzanie jednostkowej powierzchni lokalu ustala się w oparciu o :
 - projekt techniczny instalacji c.o. budynku opracowany przez uprawnionego projektanta,
 - bilans cieplny budynku sporządzony przez uprawnionego projektanta.
5. Wartości współczynników korygujących R_m dla lokali usytuowanych w poszczególnych budynkach zestawiono w Projektach technicznych zawierających tabele współczynników i karty energetyczne lokali, opracowane przez inż. A. Bondyrę projektanta specjalności instalacji inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych. Opracowane projekty techniczne stanowią integralną część niniejszych zasad rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

6. W przypadku wykonania docieplenia budynku lub innych prac termomodernizacyjnych należy sporządzić nowy bilans cieplny budynku i przeliczyć współczynniki korygujące R_m .
7. Współczynniki przeliczeniowe zamieniające liczbę jednostek odczytanych z podzielnika na liczbę proporcjonalną do ilości ciepła oddanego przez grzejnik ustala się przez porównanie mocy cieplnej grzejnika (zależną od powierzchni grzejnej, ilości płyt grzejnych) z grzejnikiem wzorcowym.
8. Koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu stanowi suma przypadającej na dany lokal części kosztu zmiennego K_{40} ustalonego proporcjonalnie do powierzchni lokali w danym węźle rozliczeniowym oraz części kosztu K_{60} ustalonego w oparciu o zużycie wg podzielników kosztów (iloczyn ilości jednostek zredukowanych i wartości jednej jednostki określonej zgodnie z pkt. 9)
9. Jednostkową wartość zredukowanej jednostki w danym węźle rozliczeniowym określa się na podstawie kosztu zmiennego zakupu ciepła K_{60} oraz sumy zredukowanych jednostek dla lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego.
10. W obliczeniach kosztów dla danego mieszkania nie stosuje się dodatkowych opłat za zużycie energii w łazienkach, które są nieopomiarowane (jest to ujęte w koszcie K_{40} – pkt. 2.2)
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania sezonu grzewczego:
 - a) rozliczeń kosztów K_{60} w części wg. podzielników dokonuje się dla dwóch właścicieli na podstawie odczytów spisanych w protokole zdawczo-odbiorczym i przekazanych do Spółdzielni. W przypadku braku odczytów podzielników w protokole zdawczo-odbiorczym lub niedostarczenia protokołu do Spółdzielni koszty wg. podzielników będą w całości obciążały nowego użytkownika lokalu, chyba że umowa notarialna kupna-sprzedaży będzie stanowić inaczej.
 - b) rozliczeń kosztów K_{40} w części rozliczanej do powierzchni lokali dokonuje się dla dwóch właścicieli proporcjonalnie do okresu użytkowania przez nich lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
12. Dopuszcza się możliwość indywidualnej wymiany podzielnika poza sezonem lub w trakcie sezonu grzewczego. W takim przypadku należy dokonać dodatkowych odczytów – końcowego dla starego podzielnika i początkowego dla podzielnika nowego.

§ 4

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wyposażonego w ciepłomierze lokalowe wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów ciepłomierzy lokalowych (z uwzględnieniem współczynników korygujących R_m) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wyposażonych w ciepłomierze.
3. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wyposażonego w podzielniki kosztów wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników przeliczeniowych i współczynników korygujących R_m) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wyposażonych w podzielniki.
4. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wylicza się na podstawie 50 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku określonej w pkt. 2 dla lokali wyposażonych w ciepłomierze i w pkt. 3 dla lokali wyposażonych w podzielniki.
5. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wylicza się na podstawie 250 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku określonej w pkt. 1 dla lokali wyposażonych w ciepłomierze i w pkt. 2 dla lokali wyposażonych w podzielniki.
6. Ustalona różnica powstała w wyniku rozliczenia uwzględniającego minimalny i maksymalny koszt zmienny zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

§ 5

Elementami składowymi rozliczeń kosztów c.o. dokonywanych przez firmę rozliczającą za dany sezon grzewczy są także:

- koszty związane z odczytem i rozliczeniem podzielników kosztów (tzw. koszty systemu) ustalone w oparciu o umowy zawarte z firmami dokonującymi rozliczeń
- opłaty ratalne kosztów zakupu i montażu podzielników

§ 6

Zakres informacji dotyczących kosztów zakupu ciepła jakie będą przekazywane użytkownikom lokali w wyniku dokonanego rozliczenia został określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 r. :

- 1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu ciepłomierzy zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia
- 2) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia

§ 7

Zapisy § 3 ust. 2.2, ust.7 – 11, § 5 nie dotyczą rozliczeń przy wykorzystaniu ciepłomierzy lokalowych.

§ 8

Niniejsze Zasady stanowią załącznik nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/V./2005 z dnia 27.06.2005r. z późniejszymi zmianami.

Wersja 7/2023 Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/VIII./2023 z dnia 25.09.2023 r.

ZASADY WYMIANY I LEGALIZACJI WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH W LOKALACH W SPÓŁDZIELNI

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady wymiany i legalizacji wodomierzy ciepłej i zimnej wody zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni zwanych w dalszym ciągu użytkownikami lokali.

§ 2

1. Pod pojęciem wodomierzy rozumie się urządzenia pomiarowe (liczniki) ciepłej i zimnej wody zamontowane w lokalu mieszkalnym lub użytkowym użytkownika, odpowiadające aktualnym przepisom metrologicznym i wielkości przepływu określonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Właścicielem wodomierzy zamontowanych w lokalu jest jego użytkownik, z zastrzeżeniem pkt . 3.
3. Właścicielem wodomierzy w lokalu wynajmowanym przez Spółdzielnię jest Spółdzielnia.

§ 3

1. Użytkownik lokalu (poza najemcą tego lokalu) jako właściciel wodomierzy przynależnych do danego lokalu zobowiązany jest do ich konserwacji, naprawy i legalizacji.
2. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni zaistniałych usterek w pracy wodomierzy.
3. Konserwacje, naprawy, wymiany i legalizacje wodomierzy w lokalach najemcy organizuje Spółdzielnia.

§ 4

1. Wymiany lub legalizacji wodomierzy indywidualnych dokonuje się w przypadku :
 - a) awarii wodomierza w trakcie eksploatacji
 - b) upływu terminu ważności legalizacji wodomierza
2. Przyjmuje się w Spółdzielni, że okres legalizacji dla wodomierzy zimnej i ciepłej wody o nominalnym strumieniu przepływu 1,0 m³ zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynosi 5 lat .

§ 5

1. Wymiana wodomierzy dokonywana jest po przeprowadzeniu przez Spółdzielnię postępowania udzielania zamówień na dostawy i usługi.
2. Podstawą do obciążenia użytkownika lokalu kosztami wymiany wodomierzy będzie spisany w trakcie wymiany protokół.
3. Koszty wymiany wodomierzy pokrywa użytkownik lokalu w ratach wnoszonych wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
4. Ustala się następującą ilość rat za wymianę wodomierzy w lokalach użytkowników będących członkami Spółdzielni :
 - a) 2 raty - w przypadku wymiany 2 wodomierzy
 - b) 4 raty - w przypadku wymiany 4 wodomierzy
 - c) 6 rat - w przypadku wymiany 6 wodomierzy

5. Użytkownik lokalu nie będący członkiem Spółdzielni opłatę za wymianę wodomierzy wnosi jednorazowo w terminie określonym przez Spółdzielnię.
6. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat za wymianę wodomierzy Spółdzielnia ma prawo do naliczania ustawowych odsetek.
7. Koszt wymiany wodomierzy w lokalach wynajmowanych przez Spółdzielnię pokrywa w pełni Spółdzielnia.

§ 6

1. Wymiana wodomierzy we własnym zakresie i na własny koszt przez użytkownika lokalu w przypadku niesprawności wodomierza wymaga uzyskania od Spółdzielni warunków technicznych wymiany.
2. Po wykonaniu odpowiednich czynności należy zgłosić wymienione wodomierze do odbioru technicznego przez Spółdzielnię, polegającego na sprawdzeniu cechy legalizacyjnej i opłombowaniu całego układu oraz dopuszczeniu do rozliczeń.
3. W przypadku legalizacji wodomierzy przeprowadzonej we własnym zakresie i na własny koszt użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - przeprowadzenia legalizacji w takim samym terminie, jak wymiana wodomierzy organizowana przez Spółdzielnię
 - powiadomienia Spółdzielni o dokonaniu legalizacji i udostępnienia lokalu w celu ponownego zaplombowania wodomierzy
 - dostarczenia do Spółdzielni świadectwa legalizacji

§ 7

1. W przypadku wymiany wodomierzy, którym upływa okres legalizacji na wodomierze odpowiadające aktualnym przepisom metrologicznym i warunkom technicznym przyjmuje się ciągłość rozliczeń zużycia wody zgodnie z odczytami urządzeń pomiarowych w danym lokalu .
2. W przypadku wymontowania wodomierzy w sytuacji określonej w § 4 pkt. 1 lit. a przyjmuje się zasady rozliczeń określone w § 25 pkt. 3 Regulaminu.

§ 8

Nie dokonanie z winy użytkownika wymiany wodomierzy po upływie okresu ważności legalizacji spowoduje przejście na sposób rozliczania wody zgodnie z § 27 Regulaminu.

§ 9

Niniejsze Zasady stanowią załącznik nr 2 do „Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/V./2005. z dnia 27.06.2005 r. Wersja 3/2010 Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 30/XI./2010 z dnia 29.11.2010 r.

PROCEDURA ODCZYTU URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO POMIARU I PODZIAŁU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB C.O.

I. CEL PROCEDURY

Celem procedury jest ujednolicenie czynności wykonywanych przy odczytach stanów ciepłomierzy, dla zapewnienia należytej dokładności odczytów i wykrycie nieprawidłowości wpływających na bilans zużycia ciepła w lokalach indywidualnych, w obrębie jednostki rozliczeniowej oraz zapewnienia właściwego podziału kosztów.

Czynności normalizowane przez procedurę:

1. Ustalenie strat i procentowych wskaźników energetycznych obiektów dla grupowych odbiorców
2. Odczytywanie stanu ciepłomierzy
3. Weryfikacja i korekta odczytu / odczytów
4. Podział kosztów według mierników ciepła na grupy odbiorców
5. Podział kosztów według podzielników ciepła na indywidualnych odbiorców
6. Podział kosztów według proporcji ogrzewanych powierzchni
7. Podział kosztów pomiędzy użytkowników lokali wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła

Procedura podziału kosztów opiera się na pomiarach energii dokonywanych przy pomocy mierników ciepła i podzielników kosztów dopuszczonych do stosowania przez polskie przepisy.

II. ZAKRES STOSOWANIA PROCEDURY

Procedura ma zastosowanie do rozliczania kosztów, oraz odczytów stanów ciepłomierzy i podzielników, przeprowadzanych dla dokonania podziału tych kosztów pomiędzy indywidualnych odbiorców energii cieplnej – użytkowników lokali, lub dla dokonania koniecznej korekty.

Procedura dotyczy podziału kosztów :

1. Na grupy użytkowników według wskazań mierników obiektowych,
2. Na indywidualnych użytkowników według podzielników kosztów
3. Na grupy i indywidualnych użytkowników według powierzchni ogrzewanej

III. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Odpowiedzialnym za nadzór nad realizacją procedury i jej aktualizację jest wyznaczony przez Prezesa Zarządu pracownik, według schematu organizacyjnego Spółdzielni.

IV. URZĄDZENIA POMIAROWE

1. Miernik ciepła w węźle głównym

Urządzenia pomiarowe umieszczone w głównych węzłach ciepłowniczych – **ciepłomierze główne** - służą do rozliczeń finansowych pomiędzy SM „Wiczlino”, a dostawcą energii, który jest ich właścicielem.

W dokumentacji SM „Wiczlino” te urządzenia są identyfikowane przez adres ich zamontowania.

2. Obiektowe mierniki ciepła

Obiektowe urządzenia pomiarowe – **ciepłomierze obiektowe** – które są własnością SM „Wiczlino” służą do wewnętrznego podziału kosztów pomiędzy grupy indywidualnych użytkowników lokali, utworzone według podziału przyjętego w procesie inwestycyjnym. Te urządzenia podlegają legalizacji, wynikającej z ogólnych przepisów. Konserwacja i legalizacja tych urządzeń należy do obowiązków SM „Wiczlino”.

Ciepłomierze obiektowe są instalowane w obiektach grupujących użytkowników indywidualnych i są oznaczone kolejnymi numerami identyfikacyjnymi (**ID**) obiektów obsługiwanych przez węzeł główny.

Grupa użytkowników jest opisana w dokumentacji SM „Wiczlino” przez adresy obiektów przypisanych do odpowiedniego ciepłomierza obiektowego.

3. Indywidualne mierniki ciepła

Indywidualne mierniki ciepła służą do podziału kosztów energii cieplnej pomiędzy odbiorców, którzy mają mierniki ciepła (ciepłomierze) umieszczone na zewnątrz lokali

4. Indywidualne podzielniki kosztów

Indywidualne podzielniki kosztów służą do podziału kosztów energii cieplnej pomiędzy indywidualnych odbiorców, którzy nie mają indywidualnych mierników ciepła.

Indywidualne podzielniki kosztów, umieszczone na elementach grzejnych w lokalach indywidualnych użytkowników są elementami systemu rozliczeniowego będącego własnością firmy świadczącej usługi podziału kosztów ogrzewania.

V. OPIS WYKONYWANYCH CZYNNOŚCI

1. Ustalenie procentowych wskaźników energetycznych obiektów grupujących odbiorców indywidualnych

Procentowy **Wskaźnik Energetyczny Obiektu (%WEO)** określa procentowe zapotrzebowanie obiektu na energię w stosunku do zapotrzebowania na energię całej grupy obiektów. Jeśli obiekty nie posiadają certyfikatów energochłonności, to ich wskaźniki energetyczne określa się na podstawie wyników uzyskanych z poprzednich okresów grzewczych bądź przez ustalenie **Procentowego Udziału Ogrzewanych Powierzchni lub Kubatury (%UOP lub %UOK)** przy założonym **Procentowym Wskaźniku Strat Wewnętrznych (%WSW)** systemu składającego się z kilku obiektów. Dla współczynników energetycznych obiektów obowiązuje wzór:

$$\%WSW + (\%WEO1 + \%WEO2 + \dots + \%WEO_n) = 100\%$$

Sposób określenia wskaźników wraz z uzasadnieniem przyjętego sposobu powinien znajdować się w dokumentacji rozliczenia każdego obiektu.

2. Odczytywanie stanu ciepłomierzy i obliczanie aktualnych wskaźników

Stany wszystkich ciepłomierzy w jednej grupie obiektów powinny być odczytane w czasie nie dłuższym niż 1 godzina, z dokładnością na jaką pozwalają ciepłomierze i przekazywane do działu rozliczeń SM „Wiczlino”. Na podstawie dokonanych odczytów oblicza się przyrosty zużycia energii **PQG** z miernika głównego i przyrostów zużycia energii **PQOn** z mierników obiektowych, oraz oblicza się aktualne procentowe wskaźniki energetyczne obiektów (**%AWEOn**) i aktualny procentowy wskaźnik strat wewnętrznych (**%AWSW**).

Gdzie $\%AWEOn = 100 * PQOn / PQG$

a, $\%AWSW = 100 * (1 - (PQO1 + PQO2 + \dots + PQOn) / PQG)$

3. Weryfikacja i korekta odczytu/odczytów

Odczyty dokonane w celach rozliczeniowych podlegają weryfikacji i ewentualnej korekcie.

Weryfikacja polega na porównaniu **%WSW** z **%AWSW**

%AWSW < 0 może świadczyć o niesprawności miernika **PQG**

W przypadku gdy **%AWSW > 1,5x%WSW** zakłada się niesprawność systemu grzewczego lub pomiarowego i należy ustalić przyczynę a w razie konieczności przeprowadzić **korektę**

W przypadku niesprawności systemu należy znaleźć przyczynę i dokonać odpowiednich regulacji, lub naprawy.

W razie konieczności należy przeprowadzić korektę dla odczytów mierników **PQOn**, dla których wskaźnik **%AWEOn** różni się o więcej niż - 10% względem **%WEOn**:

- A. Jeśli powodem różnicy był błędny odczyt lub błąd w przepisywaniu wyniku, należy wprowadzić poprawioną wartość zużytej energii.
- B. Jeśli powodem różnicy było wadliwe działanie miernika **PQOn**, należy za właściwą przyjąć dla danego obiektu wartość zużycia energii wynikającą z **%WEOn** lub z **%UOP** czy **%UOK**
- C. Jeśli powodem różnicy było wadliwe działanie miernika **PQG**, należy o tym powiadomić dostawcę energii

Z przeprowadzonych weryfikacji i ewentualnych korekt należy sporządzać notatki, która zawierają także informacje o przyczynach i sposobie dokonania korekty, oraz o czasie usunięcia ewentualnej awarii.

Notatki te stanowią uzupełnienie dokumentacji rozliczania kosztów energii

4. Podział kosztów według mierników ciepła na grupy odbiorców

Podziału kosztów zużycia energii na obiekty dokonuje się według proporcji wskazań mierników obiektowych z uwzględnieniem ewentualnych korekt przeprowadzanych po weryfikacji odczytów.

Straty wewnętrzne systemu grzewczego należy rozłożyć proporcjonalnie do powierzchni obiektów w grupie.

5. Podział kosztów według podzielników ciepła na indywidualnych odbiorców

Podziału kosztów pomiędzy indywidualnych odbiorców w obiektach dokonuje firma usługowa według indywidualnych podzielników kosztów. Do rozliczania kosztów indywidualnych odbiorców energii, którzy odmówili rozliczania się wg podzielników, stosuje się zasady przewidziane w odpowiednim regulaminie wewnętrznym.

6. Podział kosztów według proporcji ogrzewanych powierzchni

W obiektach, w których odbiorcy indywidualni wyrazili zgodę na rozliczanie kosztów

według powierzchni zajmowanych lokali, koszt ogrzewania obiektu rozkłada się proporcjonalnie do powierzchni, z uwzględnieniem strat systemu wewnętrznego.

7. Podział kosztów pomiędzy użytkowników lokali wyposażonych w indywidualne mierniki

Podziału kosztów zużycia energii pomiędzy użytkowników lokali wyposażonych w indywidualne mierniki (ciepłomierze) dokonuje się według zasad analogicznych do zasad stosowanych do użytkowników grupowych czyli według proporcji wskazań mierników indywidualnych z uwzględnieniem ewentualnych korekt przeprowadzanych po weryfikacji odczytów.

Straty wewnętrzne systemu grzewczego należy rozłożyć proporcjonalnie do powierzchni lokali w obiekcie.

VI. PRZYPADKI SZCZEGÓLNE

- 1. Jeżeli właściciel lokalu dokonuje samowolnie zmian w instalacji ciepłej lub naruszy plombę w zainstalowanym u niego podzielniku, Zarząd określa winę i konsekwencje stosownie do wewnętrznych przepisów.**
- 2. W przypadkach nie ujętych w tej procedurze, decyzje o postępowaniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.**
- 3. Decyzje mające charakter stałych zmian muszą być wprowadzone przez zmianę wersji procedury.**

Niniejsza procedura stanowi załącznik nr 3 do „Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/V./2005 z dnia 27.06.2005 r.