



MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
81-591 GDYNIA, UL.PAPRYKOWA 12

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY, ENERGII CIEPLNEJ, GAZU I ENERGII
ELEKTRYCZNEJ ORAZ NALICZANIA OPŁAT ZA MEDIA W ZASOBACH
MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GDYNI**

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz.U.z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.Nr 72, poz.747),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 wrzesień 2010 „W sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło” (Dz.U.z 2010 Nr 194, poz.1291),
5. Umowy zawarte pomiędzy odbiorcą - Zarządem Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, a dostawcami - Przedsiębiorstwem Energetycznym, tj. OPEC Gdynia, PWiK, PGNiG i Energa na dostarczenie mediów do budynków wielolokalowych Spółdzielni,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady naliczenia i rozliczania opłat w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za media, tj. ciepło, wodę i kanalizację, gaz oraz energię elektryczną w nieruchomościach wyposażonych w:
 - a) zbiorcze liczniki ciepła.
 - b) wodomierze zbiorcze na zimną wodę,
 - c) wodomierze zbiorcze na ciepłą wodę,
 - d) zbiorcze liczniki gazu,
 - e) zbiorcze liczniki energii elektrycznej
2. Regulamin dotyczy opłat i rozliczeń za media w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
3. Przepisy Regulaminu dotyczą wszystkich Użytkowników lokali, w tym Użytkowników nie posiadających tytułu prawnego do lokalu.

§ 2

1. Koszty dostawy mediów: wody, ciepła, gazu, energii wynikające z otrzymywanych od dostawcy faktur są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku,
2. Podstawą rozliczania kosztów w/w mediów są urządzenia pomiarowe i układy pomiarowo-rozliczeniowe oraz obowiązujące taryfy opłat,
3. Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za dostawę mediów.

4. Opłaty za media naliczane od ilości osób w lokalach nieopomiarowanych ulegają zmianie w przypadku:
 - a) gdy nieobecność trwa nieprzerwanie dłużej niż 2 miesiące,
 - b) zgłoszono ten fakt na piśmie w Spółdzielni
5. Wszelkie zmiany dotyczące ilości osób mające wpływ na wymiar opłat eksploatacyjnych zostaną uwzględnione od 1-dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu,
6. Każdy lokal jest obciążany co miesiąc opłatami zaliczkowymi za zużycie mediów w danym okresie rozliczeniowym kwotą, która wynika z prognozy średniomiesięcznego kosztu zużycia,
7. Rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej dokonuje się w systemie 4-miesięcznym,
8. Okresem rozliczeniowym dla energii cieplnej centralnego ogrzewania jest tzw. sezon grzewczy, którego początkowy i końcowy termin jest ustalany przez Zarząd Spółdzielni.
9. Zużycie gazu i energii elektrycznej jest rozliczane w okresie jednego roku kalendarzowego,
10. Zarząd ma prawo korekty wnoszonej zaliczki ustalonej na podstawie prognozy średniomiesięcznego zużycia np. w przypadku ciężkiej zimy, gdy rzeczywiste zużycie energii na potrzeby c.o. przewyższa opłaty zaliczkowe,
11. Rozliczenie opłat za wszystkie media Użytkownicy lokali otrzymują w terminie dwóch miesięcy po dacie zakończenia okresu rozliczeniowego właściwego dla poszczególnych mediów,
12. Wyrównanie opłat przez użytkowników lokali za rzeczywiste zużycie energii cieplnej w poprzednim okresie następuje w ciągu miesiąca, tj. 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia:
 - a) w przypadku wystąpienia niedopłaty Użytkownik winien ją uregulować jednorazowo. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożone powyższej kwoty na raty,
 - b) w przypadku wystąpienia nadpłaty, Spółdzielnia może potrącić Użytkownikowi lokalu zaległości finansowe. Pozostałą kwotę zwraca zgodnie z dyspozycją Użytkownika na wskazane konto, a w razie braku takiej dyspozycji zalicza na bieżące opłaty eksploatacyjne,
 - c) w przypadku zwłoki we wnoszeniu opłaty, o której mowa w pkt. 12 lit.a, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki,
13. Spółdzielnia jest zobowiązana do nadzorowania odczytów zużycia zewnętrznych urządzeń pomiarowych przeprowadzanych przez dostawcę mediów. W tym celu Spółdzielnia prowadzi rejestr tych urządzeń, w którym odnotowuje miesięczne odczyty oraz wymiany liczników głównych,
14. Odczyty wodomierzy w mieszkaniach przeprowadzane będą indywidualnie przez Użytkowników lokali na zasadach określonych w rozdziale II, § 3, pkt 1 niniejszego regulaminu,

15. Spółdzielnia poprzez swoich pracowników kontrolnie dokonywać będzie co najmniej jeden raz w roku odczytów wodomierzy z jednoczesnym sprawdzeniem stanu plomb. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierzy lub naruszenia plomb rozliczenie zużycia wody dokonane zostanie wg przepisów rozdziału II, § 4, pkt 3 niniejszego regulaminu.

II. ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZEŃ ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ PODGRZANIA WODY

§ 1

1. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię są faktury wystawiane przez PWIK Gdynia wg. wskazań wodomierzy głównych zamontowanych w budynkach. oraz aktualnie obowiązujących taryf opłat za wodę i ścieki,
2. Podstawą rozliczania kosztów podgrzania wody są miesięczne faktury wystawiane przez OPEC Gdynia wg. aktualnie obowiązującej taryfy dla ciepła,
3. Koszt podgrzania wody to koszt zużycia energii cieplnej (GJ) do podgrzania 1m³ wody dla budynków zasilanych z danej stacji wymienników. Obliczany jest co miesiąc na podstawie wskazania głównego ciepłomierza umieszczonego w stacji wymienników oraz sumy ilości zużytej wody do podgrzania, wg. wskazań wodomierzy zbiorczych znajdujących się w budynkach,
4. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające:
 - a) ważną legalizację,
 - b) odbiór techniczny - protokół wymiany i montażu,
 - c) oplombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni,
5. Liczniki lokalowe - wodomierze pełnią rolę podzielników i służą do prawidłowego rozdziału kosztów na poszczególne mieszkania,
6. Rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg. wodomierzy indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - a) wskazania wodomierzy głównych,
 - b) wskazania wodomierzy lokalowych zimnej i ciepłej wody,
 - c) aktualnie obowiązujące taryfy opłat za wodę i ścieki,
7. Wielkość zużycia zimnej wody surowej ustala się jako sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
8. Koszty wynikające z tytułu różnic (straty i nadwyżki) w zużyciu zimnej wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i naliczonych ryczałtów wody w lokalach nieopomiarowanych rozliczane będą na

wszystkich Użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach oraz naliczeń ryczałtowych,

9. Koszty wynikające z tytułu różnic rozliczenia podgrzania ciepłej wody to różnicę wskazań pomiędzy wodomierzami głównymi, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ceną rzeczywistą wynikającą z faktur, a ceną stosowaną w opłatach zaliczkowych,
10. Koszty różnic ciepłej wody rozliczone zostaną na wszystkich Użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach oraz naliczeń ryczałtowych,
11. Rozliczenie kosztów różnic w zużyciu wody następować będzie po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.

§ 2

1. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz ciepłą wodę użytkową wnoszone przez Użytkowników lokali w opłatach eksploatacyjnych należy traktować jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy,
2. Naliczana opłata za 1m³ podgrzania wody dla lokali z danej stacji wymienników, w wymiarze czynszu wynika ze średniego kosztu podgrzania wody z ostatnich czterech miesięcznych faktur OPEC, przy uwzględnieniu wzrostu cen ciepła,
3. Opłata dla lokali opomiarowanych ustalana jest na podstawie średniego zużycia wody z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych, poprawnie działających liczników,
4. Opłaty za zużycie wody dla lokali nieopomiarowanych ustala się w formie ryczałtu:
 - a) za zużycie zimnej wody – 10 m³/osobę/m-c
 - b) za podgrzanie wody – 5 m³/osobę/m-c

§ 3

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane będą przez Użytkownika lokalu 3 razy do roku, tj. w okresach rozliczeniowych na dzień: 30.04; 31.08, 31.12 każdego roku. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonywania przynajmniej raz w roku kontroli poprawności działania wodomierzy oraz podawanych odczytów,
2. Odczyty liczników są podstawą do ustalenia opłaty za zużycie wody w danym lokalu,
3. Odczyty i rozliczenia dokonywane będą z dokładnością do 1,0 m³ zużycia wody,
4. Odczyty wodomierzy Użytkownik lokalu dostarczać będzie w formie pisemnej do Spółdzielni lub do skrzynek zawieszonych w ustalonych miejscach. Dopuszcza się przesłanie odczytów drogą elektroniczną lub telefonicznie,
5. Odczyty wodomierzy Użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć do Spółdzielni nie później niż w okresie dwóch tygodni od podanego terminu na tablicy ogłoszeń.

§ 4

1. W przypadku gdy Użytkownik nie dostarczy do Spółdzielni, w wymaganym terminie dwóch tygodni odczytu wskazań wodomierzy, rozliczenie zużycia wody w lokalu za okres objęty odczytem nastąpi wg. średniego zużycia z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych (tzw. odczyt symulacyjny),
2. Po dokonaniu odczytu wskazań wodomierzy w następnym okresie rozliczeniowym, rozliczenie zużycia wody wykonane zostanie wg. aktualnie obowiązujących cen i obejmować będzie bieżące zużycie oraz wyrównanie poprzedniego, które wykonano na podstawie odczytu symulacyjnego,
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierzy (postój, wydłużony rozruch, itp.), podstawą rozliczenia kosztów zużycia wody do czasu jego wymiany będzie średnie zużycie z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych wody kiedy wodomierz był sprawny, przy uwzględnieniu bieżących cen,
4. W przypadku wykonania rozliczenia na podstawie nieprawidłowego odczytu lub niesprawnego wodomierza dokonuje się kontrolnego spisu stanu liczników i stosownej korekty. Korekta rozliczenia zostanie wykonana w następnym okresie rozliczeniowym wg. cen aktualnie obowiązujących,
5. W przypadku zmiany ceny w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie zużycia wody następuje proporcjonalnie do okresu, w którym te ceny obowiązywały,
6. Uchylenie się od podawania odczytów wodomierzy we wskazanych terminach przez okres dłuższy niż 1 rok (max. 4 okresy rozliczeniowe) jest podstawą do przyznania statusu lokalu nieopomiarowanego i naliczania opłat za wodę wg. ustalonego ryczałtu § 2 pkt.4,
7. Ponowne włączenie wodomierzy do systemu rozliczeń może nastąpić, po zgłoszeniu przez Użytkownika, od 1-go dnia następnego miesiąca przyjmując bieżący stan liczników jako stan początkowy.

§ 5

1. Wymiana wodomierzy dokonywana jest przez firmy zewnętrzne wybrane przez Spółdzielnię w postępowaniu przetargowym,
2. Właścicielem wodomierzy indywidualnych zamontowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych jest Spółdzielnia,
3. Wymiany lub legalizacji wodomierzy indywidualnych dokonuje się w przypadku:
 - a) awarii wodomierza w trakcie eksploatacji,
 - b) upływu terminu ważności legalizacji wodomierza (maksymalnie do 60 m-cy),Koszty powyższych operacji będą finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni,
4. W przypadku montażu wodomierzy indywidualnych w lokalu mieszkalnym lub użytkowym, Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal oraz miejsce jego montażu,
5. Każdy Użytkownik ma obowiązek dbania oraz ochrony wodomierzy przed uszkodzeniem,
6. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania wodomierzy Użytkownik

zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia zaistniałych faktów w Spółdzielni.

III. OPŁATY ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Opłaty zaliczkowe w wymiarze czynszu za centralne ogrzewanie w danym budynku ustalane są na podstawie kosztów faktur OPEC za zużycie energii cieplnej w poprzednim sezonie grzewczym,
2. Koszt zużycia energii cieplnej 1 m² wyliczony jest na podstawie wskazań ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym budynku i ceny GJ,
3. W zasobach Spółdzielni istnieją dwa systemy rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania:
 - a) budynki opomiarowane w podzielniki kosztów,
 - b) budynki nieopomiarowane w podzielniki kosztów,
4. W budynkach nieopomiarowanych w podzielniki kosztów za zgodą zwykłej większości głosów mieszkańców i pełną odpłatnością można wprowadzić system indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania za pomocą podzielników kosztów ogrzewania.
W przypadku wprowadzenia systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, obowiązuje Regulamin Indywidualnego Rozliczania Kosztów Energii Ciepłej (...) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 czerwca 2011 r. Uchwałą Nr 38/2011,
5. Rozliczenie całkowitych kosztów energii cieplnej w budynkach nieopomiarowanych w podzielniki kosztów odbywa się po zakończeniu sezonu grzewczego na podstawie faktur OPEC do m² powierzchni grzewczej budynku,
6. Za powierzchnię grzewczą budynku 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 (np. przedpokój, łazienka, ubikacja, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń wyposażonych w grzejniki. Do powierzchni grzewczej wlicza się dodatkowo pomieszczenia zaadaptowane, w których zamontowano instalację centralnego ogrzewania.

IV. OPŁATA ZA MOC ZAMÓWIONĄ

1. Zmówiona moc cieplna - ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla danego obiektu jest niezbędna dla zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w pkt. czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,

2. Opłaty za zamówioną moc cieplną tzw. opłatę stałą, naliczaną zaliczkowo w wymiarze czynszu przez okres 12 miesięcy, ustala się dla każdego budynku indywidualnie na podstawie miesięcznych kosztów wg. faktur OPEC,
3. Rozliczenia opłaty stałej za ciepło dla danego budynku dokonuje się po zakończeniu roku kalendarzowego w przeliczeniu na m² powierzchni grzewczej,
4. Na podstawie analizy zużycia energii cieplnej minionego sezonu grzewczego, w budynkach MSM, Spółdzielnia weryfikuje zapotrzebowanie na moc zamówioną i do 30.09 br. występuje do OPEC Gdynia o jej zmianę dla określonych budynków.

VI. OPŁATY ZA ZUŻYCIE GAZU

1. Lokale mieszkalne posiadające gazomierze indywidualne są rozliczane bezpośrednio z dostawcą,
2. W budynkach posiadających gazomierze zbiorcze, lokale mieszkalne nie posiadające gazomierzy indywidualnych obowiązują następujące zasady:
 - a) opłata zaliczkowa za gaz naliczana w wymiarze czynszu dla każdego lokalu mieszkalnego jest iloczynem liczby osób zamieszkujących dany lokal oraz średniego kosztu zużycia gazu wg. faktur PGNiG, w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) rozliczenie zużycia gazu następuje na koniec roku kalendarzowego wg. faktycznie poniesionych kosztów w poszczególnych budynkach. Uwzględnia się w niej wszystkie przypadające na nieruchomość koszty wynikające z faktur dostawcy gazu, w tym stałe i zmienne opłaty za gaz i przesył.

VII. OPŁATY ZA ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH

1. Opłata zaliczkowa za energię elektryczną naliczana w wymiarze czynszu dla każdego lokalu jest iloczynem powierzchni użytkowej m² oraz średniego kosztu zużycia energii elektrycznej wg. faktur Energa w poprzednim okresie rozliczeniowym,
2. Koszt energii elektrycznej to łączny koszt dostawy energii elektrycznej wykazany na fakturach Energii w oparciu o odczyty z liczników ogólno-administracyjnych,
3. Energia elektryczna wspólnego użytku rozliczana jest na koniec roku kalendarzowego na poszczególne lokale mieszkalne do ich powierzchni użytkowej na podstawie faktycznego zużycia energii,
4. Koszty zużycia energii elektrycznej rozliczane się na poszczególne budynki i obejmują:
 - a) oświetlenie klatek schodowych,
 - b) oświetlenie korytarzy piwnicznych,
 - c) oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (wietrołapy, wózkarnie, suszarnie),

- d) oświetlenie i funkcjonowanie urządzeń w węzłach ciepłych,
 - e) oświetlenie terenów Spółdzielni przed budynkami.
5. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej z instalacji wspólnej budynku, osoba winna zostanie obciążona wszystkimi kosztami związanymi z tym zdarzeniem,
6. Zużycie energii elektrycznej do oświetlenia terenów zewnętrznych jest rozliczane wg. m² powierzchni użytkowej danej grupy budynków:
- a) Dabrówki A - podlicznik prądu zamontowany w budynku Szafranowa 18,
 - b) Dabrówki B - podlicznik prądu zamontowanych w budynku Rdestowa 33,
 - c) Sojowa - podlicznik prądu zamontowanych w budynku Sojowa 6

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządu Spółdzielni od dokonanego rozliczenia za media w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania,
2. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie,
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na wniesioną reklamację w ciągu 60 dni,
4. Każdy Użytkownik lokalu w Spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 5/2012 w dniu 13 lutego 2012r .

Z dniem 13 lutego 2012r traci moc Regulamin „Naliczania opłat za zużycie wody, energii cieplnej i gazu (...)”zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 37 z dnia 24.11.2003 roku.

-

Sekretarz R.N.
(-)podpis nieczytelny
Bolesław Bodlak

Przewodniczący R.N.
(-) podpis nieczytelny
Wiesław Wawer