

**R E G U L A M I N**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA, ZIMNEJ WODY DOSTARCZONYCH**  
**DO BUDYNKÓW I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**  
**ORAZ ZASAD DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU**

---

**TEKST UJEDNOLICONY ze zmianami obowiązującymi od 24.02.2025 r.**

**ROZDZIAŁ I**

**PODSTAWA PRAWNA I DEFINICJE**

- 1.1. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:
- a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
  - c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku,
  - d) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne,
  - e) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ,
  - f) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach,
  - g) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło,
  - h) rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - i) Polskiej Normy PN-EN 834 Podzielniki kosztów,
  - j) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.
- 1.2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o „użytkowniku” – należy przez to rozumieć osobę władającą lokalem na podstawie tytułu prawnego – prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najmu lub dzierżawy od Spółdzielni, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

**ROZDZIAŁ II**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 2.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” prowadzi gospodarkę wodną w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia mieszkańców Spółdzielni w wodę. W ramach tej gospodarki prowadzi techniczną obsługę instalacji i urządzeń związanych z dostawą wody użytkowej i odprowadzania ścieków na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 2.2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z opłatami za powyższe uiszczane dostawcom zewnętrznym.
- 2.3. Koszt jednego metra sześciennego zimnej wody użytkowej i koszt odprowadzenia ścieków określa i podaje do publicznej wiadomości Rada Miasta Gdańska na zasadach i w trybie określonym wewnętrznymi przepisami.
- 2.4. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest ustalany odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierza głównego.
- 2.5. Koszt dostawy wody zimnej obejmuje koszt dostawy zimnej wody oraz pobranej wody zimnej do podgrzania.

- 2.6. Koszty dostawy ciepła do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez nią w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów utrzymania budynków.
- 2.7. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych umożliwiających ustalenie ilości energii cieplnej zużywanej na cele:
  - a) centralnego ogrzewania,
  - b) podgrzania wody użytkowej.
- 2.8. Rozliczenie zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz centralnego ogrzewania i podgrzania wody z użytkownikami poszczególnych lokali jest zindywidualizowane i następuje w oparciu o przyjęty w Spółdzielni system pomiarowo – rozliczeniowy, obejmujący zainstalowane we wszystkich lokalach urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze) lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki). Wszystkie zainstalowane w Spółdzielni urządzenia są traktowane jako podzielniki kosztów.
- 2.9. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła, wody i odprowadzenia ścieków powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta ustalonych zaliczek proporcjonalnie do zmian cen energii cieplnej, zużywanej ilości czynnika grzewczego, wody i odprowadzenia ścieków. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
- 2.10. O zmianie wysokości zaliczek za dostawę ciepła, wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali (właściciele, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcy) pisemnie 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
- 2.11. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
- 2.12. Obowiązek wnoszenia opłat za zimną i ciepłą wodę użytkową oraz odprowadzenie ścieków powstaje z chwilą przyjęcia lokalu od Spółdzielni.
- 2.13. Opłaty za dostawę ciepła, zimną i ciepłą wodę do lokalu oraz odprowadzenie ścieków wnoszone są miesięcznie, zaliczkowo z góry, w terminie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię, w ramach ponoszonych opłat eksploatacyjnych.
- 2.14. Jeżeli faktyczne koszty i przychody gospodarki cieplnej w danym okresie rozliczeniowym wykażą wzrost w porównaniu do rozliczenia wstępnego (zaliczkowego) na koniec roku obrachunkowego, to powiększają koszty lub przychody gospodarki cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym.
- 2.15. Zasady zawarte w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu oraz stosunek prawny do Spółdzielni.
- 2.16. Koszty zakupu i montażu oraz legalizacji urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych wraz z modułami zdalnego odczytu tych urządzeń:**
  - a) zamontowanych w węzłach cieplnych i kolektorach w budynku obciążają fundusz remontowy nieruchomości, którą urządzenia obsługują,
  - b) służących do pomiaru zużycia wody lub energii cieplnej w lokalach, zamontowanych w tych lokalach lub w częściach wspólnych budynków innych niż w pkt. 3.2.a – ponoszą użytkownicy przedmiotowych lokali, chyba że umowa najmu lokalu podpisana za Spółdzielnię stanowi inaczej. Urządzenia powyższe stanowią własność osób władających lokalem na podstawie tytułu prawnego do lokalu.
- 2.17. Montaż, legalizację, odczyty urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych wraz z modułami ich zdalnego odczytu wykonują specjalistyczne firmy lub pracownicy Spółdzielni.**

## ROZDZIAŁ III

### ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O.)

#### A. ZASADY OGÓLNE

- 3.0. Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 1) lit. a) Prawa energetycznego przyjmuje się metody rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania:
- a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach z jednopunktowym doprowadzeniem ciepła do lokali – na podstawie wskazań ciepłomierzy lokali,
  - b) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach z wielopunktowym doprowadzeniem ciepła do lokali – na podstawie wskazań podzielników kosztów lokali,
  - c) dla wspólnych części budynku wielolokalowego – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - d) **w budynkach z podzielnikami kosztów c.o. możliwe jest „zamienne” rozliczenie kosztów ciepła lokalu, o którym jest mowa w art. 45a ust. 12 Prawa energetycznego obliczone jako suma opłaty stałej zdefiniowanej w ust.3.7. i maksymalnego kosztu ogrzania lokalu zdefiniowanego w ust. 3.0 punkt f) i 3.24. Zamienne rozliczenie kosztów ogrzewania wymaga pisemnego wniosku użytkownika lokalu złożonego w trakcie okresu rozliczeniowego c.o., którego rozliczenie dotyczyć,**
  - e) **w przypadkach wyszczególnionych w art.45a ustęp 11 i 11a Prawa energetycznego do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu przyjmuje się „odszkodowanie” obliczone jako suma opłaty stałej zdefiniowanej w ust.3.7. i maksymalnego kosztu ogrzania lokalu zdefiniowanego w ust. 3.0. punkt f) i 3.24.,**
  - f) **maksymalne i minimalne koszty ogrzania lokalu oblicza firma rozliczeniowa, która na podstawie umowy ze Spółdzielnią rozlicza koszty centralnego ogrzewania budynku. Obliczenia uwzględniają zapisy paragrafu 8.1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku.**
- 3.1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wynikających z rzeczywistego zużycia ciepła, odbywa się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy.
- 3.2** Klucze do szafek w szachtach z ciepłomierzami zamontowanymi w częściach wspólnych budynków są w wyłącznej dyspozycji Spółdzielni. Na pisemne wystąpienie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu możliwe jest przekazanie klucza do szafki, w której zamontowany jest ciepłomierz dotyczący tego lokalu. Klucz wydaje się po złożeniu pisemnego oświadczenia o zobowiązaniu do przestrzegania postanowień niniejszego podpunktu i poniesienia skutków prawnych i finansowych jego niedotrzymania określonych w szczególności w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku”.
- Osoba uprawniona zobowiązana jest do spełnienia następujących wymogów:
- 1) zapoznania się z „Instrukcją obsługi ciepłomierza”,
  - 2) dostarczenia pisemnej zgody właścicieli lokali, których ciepłomierze zamontowano w tej samej szafce szachtu instalacyjnego,
  - 3) nie ingerowania w nastawy przepływu czynnika grzewczego przez ciepłomierz,
  - 4) nie dokonywania demontażu ciepłomierza,
  - 5) nie zamykania przepływu czynnika grzewczego przez ciepłomierz,
  - 6) nie ingerowania w miejsca montażu czujek temperatury ciepłomierza,
  - 7) nie udostępniania powierzonego klucza osobom trzecim,
  - 8) nie dokonywania odczytu wskazań ciepłomierza zużytej energii cieplnej pozostałych lokali mieszkalnych,
  - 9) zgłaszania do Spółdzielni zauważonych usterek lub awarii ciepłomierzy i instalacji rozprzewadzającej czynnik grzewczy w obrębie szachtu instalacyjnego oraz
  - 10) nie podejmowanie jakichkolwiek innych działań, które mogłyby zakłócić działanie urządzeń lub wpłynąć na prawidłowość pomiarów.

### 3.3. skreślony

#### 3.4. Podstawą rozliczenia są:

- a) wskazania podzielników kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach we wszystkich lokalach, według przyjętych zasad po uwzględnieniu typu grzejnika oraz wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnych,
- b) w budynkach z indywidualnymi licznikami ciepła zamontowanymi w lokalach - wskazania **liczby** zużytych jednostek ciepła (GJ) w poszczególnych **lokalach** oraz wskazania ciepłomierzy w węzłach.

#### 3.5. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku i lokali wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy podpisanej ze Spółdzielnią lub pracownik Spółdzielni.

#### 3.6. Podstawą podziału kosztów pomiędzy poszczególnych użytkowników korzystających z centralnego ogrzewania są następujące dane dostarczone przez Spółdzielnię firmie rozliczającej:

- a) koszty ogrzewania poszczególnych budynków poniesione przez Spółdzielnię wobec dostawcy ciepła,
- b) proporcje pomiędzy kosztami stałymi i zmiennymi,
- c) usytuowanie poszczególnych lokali w budynkach.

#### 3.7. Podziału kosztów na stałe i zmienne dokonuje się następująco:

##### a) dla lokali z podzielnikami

- opłata stała – to 100% kosztów stałych, tj. opłata za moc zamówioną, opłata przesyłowa (składnik stały za moc zamówioną) + 30% kosztów zmiennych. Opłatę stałą ogrzewania lokali rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- opłata zmienna – to 70% kosztów zmiennych obejmujących opłatę za dostarczenie ciepła wg liczników zamontowanych w węzłach cieplnych, opłatę przesyłową zmienną, opłatę za uzupełnienie nośnika ciepła.

Koszty zmienne ogrzewania budynku obejmują koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe) i koszty zmienne ogrzewania lokali. Opłatę zmienną ogrzewania lokali rozlicza się proporcjonalnie do wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielnik),

##### b) dla lokali z licznikami ciepła

- opłata stała – to 100% kosztów stałych, tj. opłata za moc zamówioną, opłata przesyłowa (składnik stały za moc zamówioną) + koszty zmienne służące ogrzewaniu pomieszczeń ogólnego użytku (pralni, suszarni i klatek schodowych). Opłatę stałą ogrzewania lokali rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.  
Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku to różnica kosztów wyliczona w oparciu o różnicę wskazań ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy lokali,
- opłata zmienna – to iloczyn wynikający ze wskazania urządzenia pomiarowego (ciepłomierza) poszczególnego lokalu, (ilość GJ) i jego ceny.

#### 3.8. Przy określaniu różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w bryle budynku stosuje się współczynniki korekcyjne $R_m$ obliczone na podstawie dokumentacji instalacji centralnego ogrzewania budynku, tj. zapotrzebowania na moc grzewczą poszczególnych lokali oraz powierzchni użytkowej lokali budynku. **Współczynniki oblicza firma rozliczeniowa, na podstawie umowy podpisanej ze Spółdzielnią.**

#### 3.9. W indywidualnych przypadkach dla lokali o zwiększonych stratach ciepła Zarząd, na podstawie ekspertyz sporządzonych przez osoby uprawnione od wydawania świadectwa energetycznego, może przyjąć inne współczynniki korekcyjne usytuowania lokalu.

### B. TERMINY MONTAŻU, KONTROLI, ODCZYTÓW: CIEPŁOMIERZY I PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O.

#### 3.10. Odczyty, które stanowią podstawę rozliczenia okresu rozliczeniowego wykonuje się po zakończeniu tego okresu.

#### 3.11. Sposoby informowania o terminach montażu, kontroli poprawności działania i kontrolnych odczytach: podzielników kosztów i ciepłomierzy oraz modułów ich zdalnych odczytów, realizowanych przez firmę specjalistyczną/ rozliczeniową lub pracowników Spółdzielni:

- a) na tablicach ogłoszeń klatek schodowych, stronie internetowej Spółdzielni, adres e-maila wskazanego do korespondencji – dotyczy pierwszego, drugiego i trzeciego terminu,

- b) na adres skrzynki podawczej w zasobach Spółdzielni podanej do korespondencji, na adres korespondencji za pośrednictwem przesyłki kurierskiej / pocztowej – dotyczy trzeciego terminu.

- 3.12. **skreślony**  
3.13. skreślony  
3.14. **skreślony**  
3.15. **skreślony**  
3.16. **skreślony**

### C. ROZLICZANIE KOSZTÓW

- 3.17. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 01 czerwca, a kończy się 31 maja roku następnego. Dla budynków, w których eksploatacja rozpoczyna się trakcie okresu rozliczeniowego przyjmuje się, że okres rozliczeniowy rozpoczyna się zgodnie z punktem 2.11. regulaminu. Sezon grzewczy to okres, w którym z uwagi na warunki atmosferyczne dostarczane jest ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania w sposób ciągły do budynku.
- 3.18. **Miesięczna opłata zaliczkowa na koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustalana jest indywidualnie dla każdego budynku - na jednym poziomie dla wszystkich lokali mieszkalnych budynku. Opłata uwzględnia: koszty ogrzania metra kwadratowego powierzchni grzewczej budynku i zużycia energii cieplnej budynku w ostatnich okresach rozliczeniowych oraz przewidywany wzrost/spadek kosztów składników opłat za energię ciepłą dla dostawcy energii cieplnej – Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.**
- 3.19. **skreślony**
- 3.20. Wysokość zaliczki ustalana jest przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
- 3.21. Koszt ogrzewania pomieszczenia sauny w budynku przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 4 następuje na podstawie zamontowanych wodomierzy na grzejnikach centralnego ogrzewania z zastosowaniem poniższego wzoru:

$$E = m \times 15^{\circ} C \times 1000^{-1} \times 4,1868 \text{ (GJ)}, \text{ gdzie}$$

E – ilość pobranej energii w GJ

M – masa przebiegająca przez grzejnik na potrzeby c.o.

#### **Użytkownik korzystający z sauny ponosi koszty energii cieplnej na potrzeby jej działania.**

- 3.22. Opłata zaliczkowa dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych ustalana jest przy zastosowaniu współczynnika wynikającego z udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej całego budynku. Jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
- 3.23. Rozliczenie różnicy pomiędzy kwotą pobranych opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania, a należną kwotą wyliczoną na podstawie podziału rzeczywistych kosztów ogrzewania, odbywa się dla każdego lokalu indywidualnie w sposób następujący:
- nadpłata do wysokości jednomiesięcznego wymiaru opłat eksploatacyjnych danego mieszkania zostaje zaliczona na poczet opłaty miesięcznej za ten lokal w następnym miesiącu po rozliczeniu sezonu grzewczego lub za pierwszy miesiąc nie opłacony,
  - różnica między kwotą nadpłaty, a wymiarem jednomiesięcznego czynszu jest wypłacana użytkownikowi na jego pisemną prośbę. Brak pisemnej dyspozycji w terminie 14 dni od odbioru rozliczenia upoważnia Spółdzielnię do zaliczenia nadpłaty na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych,
  - w odniesieniu do użytkowników lokali zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przeznaczają się na pokrycie zadłużenia powiększonego o należne odsetki, a do pozostałej nadwyżki stosuje się zasady określone w punkcie 3.23. lit. „b”,
  - niedopłatę należy wnieść w terminie wyznaczonym w rozliczeniu,
  - za nieterminowe uiszczenie niedopłaty lub jej poszczególnych rat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

- 3.24. Rozliczenie kosztów ogrzewania przez firmę rozliczeniową następuje w ciągu 30 dni od daty zakończenia wszystkich odczytów i przekazania przez Spółdzielnię kompletu dokumentów oraz danych niezbędnych do sporządzenia rozliczenia. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres rozliczeniowy jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający dane wyszczególnione w par. 9 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku, w tym:
- a) minimalny koszt ogrzania lokalu budynku określony jako koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu do temperatury 16°C w okresie sezonu grzewczego. W obliczeniach przyjmuje się rzeczywistą średnią temperaturę zewnętrzną w okresie sezonu grzewczego (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej) i długość sezonu grzewczego,
  - b) maksymalny koszt ogrzania lokalu określony jako koszt energii cieplnej jaką mogą dostarczyć zamontowane w tym lokalu grzejniki w okresie sezonu grzewczego. W obliczeniach przyjmuje się rzeczywistą średnią temperaturę zewnętrzną w okresie sezonu grzewczego (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej) i długość sezonu grzewczego. Średnią temperaturę obliczeniową powietrza w pomieszczeniach lokalu przyjmuje się zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3.25. Informację o wynikach rozliczeń Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej.

#### D. ROZLICZANIE KOSZTÓW W LOKALACH:

- **NIEUDOSTĘPNIONYCH DO ODCZYTU**
  - **W PRZYPADKU USZKODZENIA PODZIELNIKA LUB CIEPŁOMIERZA**
  - **ZAMONTOWANIA NIETYPOWEGO GRZEJNIKA**
  - **W PRZYPADKU NIEUPRAWNIONEJ INGERENCJI W PODZIELNIK**
- 3.26. skreślony
- 3.27. **W przypadku braku zgłoszenia do Spółdzielni uszkodzenia podzielnika kosztów c.o. rozliczenie następuje zgodnie z ust.3.0. punkt e).**
- 3.28. Koszty wymiany podzielnika ponosi użytkownik lokalu.
- 3.29. skreślony
- 3.30. skreślony
- 3.31. W przypadku zainstalowania przez użytkownika lokalu grzejnika o zaniżonej lub zawyżonej mocy grzewczej w porównaniu do projektowej - Spółdzielnia nie odpowiada za problemy eksploatacyjne i rozliczenie centralnego ogrzewania lokalu.
- 3.32. skreślony
- 3.33. skreślony
- 3.34. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
- 3.35. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:
- a) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez strony,
  - b) w przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszt centralnego ogrzewania ponosi Spółdzielnia,
  - c) w przypadku gdy w sprzedaży lokalu pośredniczy Spółdzielnia, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na dwóch użytkowników w oparciu o międzyodczyty dokonane w dniu przekazywania lokalu,
  - d) **skreślony**
  - e) w przypadku gdy przy zmianie użytkownika lokalu nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia zużycia ciepła, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku.

- f) Przy zmianie użytkownika lokalu Spółdzielnia może dokonać międzyodczytu podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedający lub kupujący).
- g) Koszty odczytu pokrywa osoba zwracająca się o jego dokonanie.

## ROZDZIAŁ IV

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW ORAZ PODGRZANIA WODY

#### A. ZASADY OGÓLNE

- 4.1. Opłata zaliczkowa za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest na podstawie prognozy wynikającej ze średniego zużycia zimnej i ciepłej wody użytkowej w danym lokalu, Spółdzielnia w specyfikacji opłaty eksploatacyjnej, doręczanej za pokwitowaniem, określa średnie zużycie wody, według przyjętego normatywu zużycia wody użytkowej przypadającą na jedną osobę zgłoszoną do zamieszkania w danym lokalu.
- 4.2. Podstawą rozliczenia ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz odprowadzenia ścieków są wodomierze sprawne technicznie, posiadające ważną legalizację na terenie Polski i posiadające nienaruszone plomby.
- 4.3. Wodomierze zainstalowane w lokalu oraz w szachtach na klatkach schodowych stanowią własność osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
- 4.4. Wszystkie koszty związane z zakupem, legalizacją, wymianą lub naprawą wodomierzy ponosi właściciel wodomierzy.
- 4.5. Zakupu wodomierzy użytkownik dokonuje za pośrednictwem Spółdzielni, gwarantującej dobór wodomierzy do warunków pracy instalacji (m.in. ciśnienie, zasilanie, przepływ).
- 4.6. Montażu wodomierzy w lokalu dokonują tylko upoważnieni przez Spółdzielnię pracownicy.
- 4.7. Za wymianę wodomierzy z końcem upływu ważności cechy legalizacyjnej jest odpowiedzialna Spółdzielnia.
- 4.8. Spółdzielnia dokonuje legalizacji wodomierzy, użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierza. W przypadku uniemożliwienia wykonania robót przez właściciela lokalu zostanie on obciążony jak w punkcie 4.14. do czasu legalizacji wodomierza.
- 4.9. Za pierwszy okres rozliczeniowy, licząc od dnia postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika do daty pierwszego odczytu wodomierzy użytkownik wnosi opłaty zaliczkowo według normatywu określonego przez Zarząd Spółdzielni.
- 4.10. Odczyt i rozliczenie wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz odprowadzenia ścieków dokonuje się:
  - dla mieszkań na dzień:
    - a) 31 maja
    - b) 31 grudnia – roczny odczyt kontrolny,
  - dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w okresach comiesięcznych na podstawie otrzymanych faktur oraz odczytów wodomierzy w lokalach,
  - dla lokali użytkowych w budynkach niemieszkalnych w okresach comiesięcznych na podstawie otrzymanych faktur, odczytów wodomierzy w lokalach oraz zgodnie z punktem 4.20. regulaminu.
- 4.11. Odczytu wodomierzy wymienionych w punkcie 4.10. lit. „a” dokonuje użytkownik lokalu, który zobowiązany jest przekazać jego wynik do Działu Eksploatacji lub sekretariatu Spółdzielni w terminie do 05 czerwca każdego roku.
- 4.12. Odczytu wodomierzy wymienionych w punkcie 4.10. lit. „b” dokonują w ustalonym terminie osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
- 4.13. Odczyty dokonywane w innych terminach niż określone w punkcie 4.10. nie będą uwzględniane, a użytkownik zostanie rozliczony zgodnie z punktem 4.14.
- 4.14. Użytkownik lokalu, który nie przekaze do Spółdzielni odczytów wodomierzy lokalu lub nie udostępni Spółdzielni lokalu do odczytów w terminie określonym w punkcie 4.10., 4.11., 4.12. regulaminu zostanie obciążony opłatą ryczałtową w wysokości stanowiącej dwukrotność iloczynu największego zużycia zimnej wody przez lokal w danym budynku w okresie rozliczeniowym pomnożonego przez cenę wody i

odprowadzania ścieków. W taki sam sposób ustala się koszt zużycia ciepłej wody z uwzględnieniem energii zużytej dla jej podgrzania. Kwota ryczałtowego rozliczenia nie podlega korekcie (opłata bezzwrotna). Rozliczenie ryczałtowe obowiązuje do dnia protokólnej kontroli wodomierzy lokalu przez pracownika Spółdzielni lub legalizacji wodomierzy. Obowiązek pisemnego uzgodnienia terminu protokólnej kontroli lub legalizacji wodomierzy lokalu leży po stronie użytkownika lokalu. W przypadku ryczałtowego rozliczenia części okresu rozliczeniowego stosuje się analogiczne zasady z uwzględnieniem liczby dni okresu rozliczanego ryczałtem oraz średniego dobowego zużycia wody w lokalu budynku, który zużył jej maksymalną ilość. Rozliczenie ryczałtowe nie uwzględnia powierzchni użytkowej i liczby użytkowników rozliczanego ryczałtem lokalu.

- 4.15. W przypadku rozliczenia lokalu za wodę użytkową zgodnie z punktem 4.14., rozliczenie wody na podstawie odczytów wodomierzy w kolejnych okresach rozliczeniowych może nastąpić po kontroli wodomierzy lokalu przez pracownika Spółdzielni i spisaniu protokołu z kontroli, w którym nie dojdzie do stwierdzenia uwag lub po legalizacji wodomierzy lokalu.
- 4.16. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania kontrolnych odczytów wskazań zużycia liczników ciepłej i zimnej wody użytkowej, w terminach podanych mieszkańcom do wiadomości w ogłoszeniach wywieszonych w klatkach schodowych budynków.
- 4.17. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni zauważone uszkodzenie wodomierza, w przypadku zgłoszenia niesprawności wodomierzy rozliczenie następuje wg średniego zużycia wyliczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego, od ostatniego rozliczenia do czasu odbioru protokólnej wymienionego wodomierza. Jest to opłata bezzwrotna.
- 4.18. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni niesprawności wodomierza, zerwania plomb, gdy użytkownik lokalu nie powiadomił Spółdzielni, zużycie wody zostanie naliczone zgodnie z punktem 4.14.

## **B. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**

- 4.19. Koszty zużycia wody zimnej użytkowej w pomieszczeniach gospodarczych obciążają:
- a) koszty bezpośrednie nieruchomości - woda zużyta do celów eksploatacyjnych,
  - b) koszty utrzymania mienia spółdzielni - woda zużyta do pielęgnacji zieleni,
  - c) fundusz remontowy – woda zużyta w trakcie remontu budynku.
- 4.20. Różnica między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w budynku (lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia gospodarcze) rozliczane są proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu.

$$M=1$$
$$S = W - \sum_{K} W_m$$

S - różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy w lokalach (zł)

m - numer lokalu

k - ilość lokali w nieruchomości

W - koszt zimnej wody zgodnie z wodomierzem głównym budynku (zł)

$W_m$  - koszt zimnej wody zgodnie z odczytem wodomierza nr lokalu m (zł)

$D_m$  – wysokość dopłaty (zwrotu) do wody właściciela lokalu m po rozliczeniu różnic (zł)

$$M=1$$
$$D_m = (S / \sum_{k} W_m) \times W_m$$

- 4.21. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków stwierdzona zostanie niedopłata lub nadpłata to użytkownik lokalu odpowiednio pomniejsza lub powiększa opłaty eksploatacyjne w miesiącu otrzymania rozliczenia lub w miesiącu następnym.



### C. KOSZTY PODGRZANIA WODY

- 4.22. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej wynikających z rzeczywistego zużycia odbywa się na podstawie odczytów z indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach i dokonywane jest na dzień 31 maja danego roku.
- 4.23. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:
- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej,
  - opłatę zmienną pobieraną przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.
- 4.24. Opłata zaliczkowa pobierana za podgrzanie jednego metra sześciennego wody dla danej nieruchomości ustalana jest w oparciu o zestawienie rzeczywistych kosztów ciepła poniesionych na potrzeby podgrzania wody użytkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem podwyżek energii cieplnej przewidywanych przez dostawcę. Opłaty zaliczkowe na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody użytkowej wnoszone są co miesiąc w terminie ustalonym przez Zarząd dla opłat eksploatacyjnych. Jednostką rozliczeniową jest metr sześcienny (m<sup>3</sup>).
- 4.25. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów c.w. w kolejnych okresach rozliczeniowych ustala się jako iloczyn następujących danych:
- średniego rzeczywistego zużycia ciepłej wody w okresie poprzedzającym ustalenie zaliczki,
  - ilości osób zamieszkujących w lokalu,
  - ceny podgrzania jednego metra sześciennego wody ustalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
- 4.26. Całkowite rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego który rozpoczyna się 01 czerwca a kończy 31 maja następnego roku. Po dokonaniu rocznego odczytu kontrolnego wodomierzy i po zbilansowaniu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła oraz dochodów uzyskanych na ich pokrycie w postaci zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali.
- 4.27. Różnica między pobraną zaliczką a rzeczywistym kosztem podgrzania wody w danej nieruchomości rozliczana jest zgodnie ze zużyciem ciepłej wody w lokalu:

$$R_{cw} = Z_{cw} - K_{cw}$$

$R_{cw}$  – różnica między zaliczką pobieraną na podgrzanie 1m<sup>3</sup> a rzeczywistym kosztem podgrzania wody w rozliczanym sezonie (zł)

$Z_{cw}$  – zaliczka pobierana za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (zł)

$K_{cw}$  – rzeczywisty koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody w rozliczanym okresie (zł)

$W_{cm}$  – zużycie ciepłej wody m<sup>3</sup> w rozliczanym okresie w lokalu m

$D_m$  - rozliczenie kosztów podgrzania wody w lokalu m w zł ( dopłata, zwrot)

$$D_m = W_{cm} \times R_{cw} \text{ (zł)}$$

- 4.28. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepłej wody stwierdzona zostanie nadpłata lub niedopłata to użytkownik lokalu odpowiednio pomniejsza lub powiększa kwotę opłaty eksploatacyjnej w miesiącu otrzymania rozliczenia lub miesiącu następnym.

## ROZDZIAŁ V

### REKLAMACJE ROZLICZEŃ

- 5.1. Reklamację rozliczeń kosztów zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzenia ścieków należy zgłosić do Działu Księgowości w ciągu 5-ciu dni od daty otrzymania rozliczenia. Dział Księgowości sprawdza poprawność naliczenia i dokonuje jego ewentualnej korekty.
- 5.2. Reklamację odczytów podzielników lub ciepłomierzy należy zgłosić pisemnie do Działu Eksploatacji w ciągu 5-ciu dni od daty ich odczytania przez firmę rozliczającą.
- 5.3. Reklamację rocznego rozliczenia kosztów ogrzewania należy zgłosić pisemnie do Zarządu Spółdzielni w terminie 14-tu dni od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.

- 5.4. Spółdzielnia rozpatruje reklamację w terminie 30 dni od daty otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie zawiadamia pisemnie wnoszącego o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
- 5.5. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
- 5.6. Po sprawdzeniu prawidłowości rozliczenia kwota stwierdzonej różnicy zostaje wprowadzona do ewidencji i rozliczona jest z użytkownikiem lokalu zgodnie z punktem 2.3.; 3.23.; 4.22. niniejszego regulaminu.

## ROZDZIAŁ VI

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 6.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu, do kontrolnego odczytu urządzeń pomiarowych (podzielnik kosztów, wodomierz) w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego, w terminie wyznaczonym pisemnie przez Spółdzielnię. Odmowa udostępnienia lokalu powoduje jego rozliczenie w wysokości dwukrotnej wartości z poprzedniego okresu rozliczenia bez możliwości uwzględnienia reklamacji.
- 6.2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie Dział Eksploatacji o stwierdzonych uszkodzeniach podzielników lub niesprawnych wodomierzach.
- 6.3. Koszty ogrzewania i ciepłej wody w saunie itp. pomieszczeniach użytkowanych wspólnie rozliczane są zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu i obciążają wszystkich użytkowników korzystających z tych pomieszczeń na podstawie indywidualnych pisemnych deklaracji.
- 6.4. W przypadku sprzedaży, zamiany lub oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie kosztów ciepła, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków, następuje na koszt i dobro osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, chyba, że strony postanowią inaczej i złożą stosowne pisemne oświadczenie.
- 6.5. Opłaty za dostawę ciepła, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.
- 6.6. Zmiany cen energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego nie powodują konieczności odczytów dodatkowych. Przyjmuje się, że zużycie energii w poszczególnych okresach w czasie okresu rozliczeniowego jest proporcjonalne we wszystkich lokalach.
- 6.7. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty od dostawcy dotyczące opłat za ciepło dostarczane do budynków, a wynikające z zaniżenia parametrów dostarczanego ciepła, pomniejszają koszty dostaw energii do budynków.
- 6.8. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków w budynkach wynikające z niedotrzymania warunków umowy przez dostawcę pomniejszają koszty dostawy zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków.
- 6.9. Użytkownik lokalu ma prawo zażądać sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych przed upływem terminu legalizacji. Spółdzielnia zobowiązana jest do demontażu urządzenia i wysyłki do sprawdzenia w akredytowanym laboratorium.
- 6.10. Użytkownik lokalu pokrywa wszystkie koszty sprawdzenia układu pomiarowo-rozliczeniowego w przypadku gdy sprawdzenie było na jego żądanie i nie stwierdzono błędów wskazań większego od określonego przepisami dla danej klasy dokładności, ani innych wad mogących powodować nieprawidłowe działanie tego układu. Jeżeli stwierdzone zostały wady urządzenia Spółdzielnia pokrywa koszty badania i dokonuje korekty rozliczeń na podstawie wydanej opinii od ostatniego odczytu do momentu demontażu urządzenia.
- 6.11. Wszelkie czynności określone w punktach 6.9. i 6.10. regulaminu Spółdzielnia dokonuje na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
- 6.12. Koszt wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy, podzielników kosztów z modułami zdalnego odczytu tych urządzeń) oraz niedopłat z tytułu okresowych rozliczeń centralnego ogrzewania może być na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu rozłożona przez Zarząd Spółdzielni na miesięczne raty płatne w okresie 6 miesięcy od wyznaczonego terminu płatności na

fakturze lub rozliczeniu. Zwolnienie z naliczenia i pobrania odsetek za zwłokę jest uzależnione od wpłaty pełnych kwot w wyznaczonych ratach.

- 6.13. Koszt wymiany lub legalizacji wodomierzy z modułami zdalnego odczytu tych urządzeń oraz niedopłat z tytułu okresowych rozliczeń wody może być na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu rozłożona przez Zarząd Spółdzielni na miesięczne raty płatne w okresie 6 miesięcy od wyznaczonego terminu płatności na fakturze lub rozliczeniu. Zwolnienie z naliczenia i pobrania odsetek za zwłokę jest uzależnione od wpłaty pełnych kwot w wyznaczonych ratach.

## ROZDZIAŁ VII

### INNE POSTANOWIENIA

- 7.1. Sprawy nie uwzględnione w niniejszym regulaminie podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni na podstawie indywidualnych wniosków.
- 7.2. Traci moc „Regulamin rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do budynków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody” uchwalony dnia 28 grudnia 2006 roku.
- 7.3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w dniu 31 marca 2008 roku uchwałą nr 5/RN/08.
- 7.4. Postanowienia niniejszego regulaminu wchodzi w życie począwszy od dnia 01 kwietnia 2008 roku.

**p.o. SEKRETARZ**  
**Rady Nadzorczej**

**Wojciech Stempak**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Nadzorczej**

**Janusz Janiszewski**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31 marca 2008 roku uchwałą nr 5/RN/08 z terminem obowiązywania od dnia 1 kwietnia 2008 roku.

Tekst ujednoczony przedmiotowego regulaminu uwzględnia zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą poniżej wymienionymi uchwałami:

- nr 16/RN/14 z dnia 27.08.2014 roku, którą dokonano zmian w przedmiotowym regulaminie nadając nowe brzmienie w dziale III.A. punktu 3.2. lit. b, w dziale IV.A. punktu 4.14. i 4.15. – z mocą obowiązywania od 1 września 2014 roku,
- nr 29/RN/14 z dnia 27.08.2014 roku, którą dokonano zmian w rozdziale III dziale A nadając nową treść pkt 3.2. lit. b – z mocą obowiązywania od stycznia 2015 roku,
- nr 13/RN/22 z dnia 16.05.2022 roku, którą dokonano zmian: w rozdziale III dziale A pkt 3.2 lit.b, dziale B skreślono pkt 3.13., nowa treść w dziale C pkt 3.23. lit. d oraz dodano pkt 6.12 i 6.13 w rozdziale VI. Zmiana weszła w życie dniu jej uchwalenia,
- nr 32/RN/22 z dnia 28.11.2022 roku, którą dokonano zmian: w rozdziale I zmieniono treść ust. 1.1., 1.2., w rozdziale III dopisano ust. 3.0., zmieniono treść ust. 3.7. lit. b, nadano nową treść ust. 3.8., dopisano treść w ust. 3.17., 3.24., zmieniono treść ust. 3.31., skreślono ust. 3.26., 3.29., 3.30., 3.32., 3.33. oraz zdanie drugie w ust. 3.34.
- nr 35/RN/24 z dnia 16.12.2024 roku, którą dokonano zmian: w rozdziale III pkt 3.2 lit. a, b, dopisano jednostkę redakcyjną ust. 3.2<sup>1</sup>, w rozdziale VI w ust. 6.12 i 6.13.
- nr 4/RN/25 z dnia 24.02.2025 roku, którą dokonano zmian: w rozdziale I ust.1.1, w rozdziale III dopisano ust. 2.17, zmieniono ust. 3.0. lit. d, ust. 3.0. dopisano lit. e, f, zmieniono ust. 3.2 na ust. 2.16, zmieniono 3.2<sup>1</sup> na 3.2., skreślono ust. 3.3., zmieniono treść ust. 3.4. lit b, 3.5, 3.7, 3.8, 3.10, 3.11, 3.18, 3.21, 3.27; skreślono ust. 3.3, od ust. 3.12 do ust. 3.16, ust. 3.19, ust. 3.35 lit. d, w rozdziale III zmieniono tytuł działu B.