

UCHWAŁA nr <sup>13</sup>.../RN/2020  
z dnia 22.09.2020

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„RADNA”  
Warszawa, ul. Radna 15a

1. Rada Nadzorcza przyjmuje Tekst Jednolity Regulaminu ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu oraz gospodarowania odpadami komunalnymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Radna, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Uchwała obowiązuje od dnia jej podjęcia.

**Uzasadnienie:** Potrzeba ujęcia wszystkich zmian w w/w Regulaminu w jego Tekście Jednolitym.

**Podstawa prawna:** § 73 ust.1 pkt 9) Statutu SM Radna.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Kaja Gzyło

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Gerus



Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 13 z dnia 22.09.2020 roku

**Tekst Jednolity**  
**Regulaminu ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków, gazu oraz gospodarowania odpadami komunalnymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Radna**

§ 1

**Zasady ogólne**

1.1. Regulamin ustala zasady ustalania zaliczek/ryczałtów z tytułu kosztów mediów i wysokości obciążeń lokali mieszkalnych, mieszkalnych w najmie, użytkowych, garaży oraz pomieszczeń zaliczkami/ryczałtami z tytułu kosztów mediów w ramach odrębnych budynków i zasady ich rozliczenia w niżej wymienionym zakresie:

- centralnego ogrzewania,
- podgrzania wody,
- wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- gazu,
- gospodarowania odpadami komunalnymi,

zwane dalej w niniejszym Regulaminie „mediami”.

1.2. Podstawą do ustalania zaliczek/ryczałtów z tytułu kosztów mediów i dokonywania ich rozliczeń są ustalenia rocznych planów gospodarczych Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Do czasu przyjęcia planu gospodarczych na dany rok obowiązują ustalenia planu za rok poprzedni.

1.3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki mediami, to dopuszczalna jest korekta planu oraz zaliczek/ryczałtów za użytkowanie lokali i pomieszczeń. Zmiany te wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

1.4. Zaliczki/ryczałty z tytułu kosztów mediów wynikają z kosztów wystawionych faktur na podstawie umów zawartych między dostawcami lub usługodawcami, a Spółdzielnią.

1.5. Rozliczenie prowadzi się zgodnie z fakturami dostawców i usługodawców.

1.6. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

1.7. Zaliczki/ryczałty z tytułu kosztów mediów ustala się i rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych lokali i pomieszczeń w oparciu o koszty

poniesione w poszczególnych budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni,

1.8. Od wszystkich lokali mieszkalnych, mieszkalnych w najmie i użytkowych oraz pomieszczeń pobierane są co miesięczne zaliczki/ryczałty z tytułu kosztów mediów.

1.9. Nie obciąża się indywidualnie kosztami mediów lokali i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych, nie stanowiących pomieszczeń dodatkowych lub nie służące do prowadzenia działalności gospodarczej oraz wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych / np. piwnic/ lokali przeznaczonych na prowadzenie w nich działalności społeczno – wychowawczej oraz lokale i pomieszczenia zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

1.10. Podstawą do określenia wysokości obciążenia z tytułu kosztów mediów jest planowany w oparciu o rok poprzedni średnioroczny koszt wyliczony z kosztów dla poszczególnych budynków i garaży w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób w lokalach i pomieszczeniach, liczbę samochodów w garażach oraz z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności w lokalach użytkowych i pomieszczeń.

1.11. Różnica pomiędzy poniesionymi zaliczkami/ryczałtami a sumą wyliczonych kosztów stanowi nadpłatę lub niedopłatę danego lokalu lub pomieszczenia. Powstałe w wyniku rozliczenia niedopłaty obciążą użytkowników danego lokalu lub pomieszczenia i powinny być uregulowane w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia. Nadpłaty zostaną zaliczone na poczet zaliczek roku następnego.

1.12. Dla jednolitego systemu rozliczenia kosztów zużytej wody wszyscy użytkownicy zobowiązani są do zakupu wodomierzy i ich okresowej legalizacji.

1.13. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach, garażach i pomieszczeniach będą dokonywane przez Spółdzielnię w terminach odczytów podanych do wiadomości użytkowników lokali i pomieszczeń w formie ogłoszeń na klatkach schodowych.

1.14. Użytkownicy zobowiązani są do udostępnienia lokalu, garaży i pomieszczeń w godz. 8:00 -16:00 dla dokonania odczytów oraz sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy.

1.15. W przypadku niemożności udostępnienia lokalu, garażu lub pomieszczenia w celu dokonania odczytu we wskazanym terminie, użytkownicy są zobowiązani do pisemnego podania stanu liczników najpóźniej w terminie 5 dni roboczych od wskazanego terminu.

1.16. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu lub niepodania stanu liczników we wskazanych terminach obciążenie za zużytą wodę zimną i ciepłą oraz odprowadzanie ścieków następować będzie:

-wg zużycia wynoszącego miesięcznie: dla jednej osoby w lokalu mieszkalnym lub mieszkalnym w najmie: 6,5 m<sup>3</sup> dla zużycia wody zimnej i wody ciepłej, przy

podziale 50% dla zużycia wody zimnej i 50% dla zużycia wody ciepłej oraz 6,5 m<sup>3</sup> dla odprowadzenia ścieków,

- wg zużycia wynoszącego miesięcznie dla jednego samochodu w garażu 0,50 m<sup>3</sup> dla zużycia wody zimnej i 0,50 m<sup>3</sup> dla odprowadzenia ścieków,

- wg zużycia wynoszącego miesięcznie dla jednej osoby w pomieszczeniu 0,50 m<sup>3</sup> dla zużycia wody zimnej i wody ciepłej, przy podziale 50% dla zużycia wody zimnej i 50% dla zużycia wody ciepłej i 0,50 m<sup>3</sup> dla odprowadzenia ścieków, zwanego dalej „normatywnym zużyciem”, obliczonego wg zasad określonych w § 4. niniejszego Regulaminu.

1.17. Zarząd określi współczynniki korygujące dla pomieszczeń i normatywne zużycie wraz z współczynnikami korygującymi dla lokali użytkowych, z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności w lokalach użytkowych i pomieszczeń.

1.18. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię:

a) uszkodzenia wodomierza lub zerwania/uszkodzenia/ plomb oraz braku aktualnego świadectwa legalizacji, użytkownik lokalu lub pomieszczenia zostanie obciążony za zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków według normatywnego zużycia wody obliczonego wg zasad określonych w § 4. niniejszego Regulaminu. Dodatkowo Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami zakupu wodomierza lub jego legalizacji.

b) pobierania wody poza zainstalowanym wodomierzem użytkownik lokalu, garażu lub pomieszczenia zostanie obciążony wg 2-krotnego normatywnego zużycia wody, obliczonego wg zasad określonych w § 4. niniejszego Regulaminu.

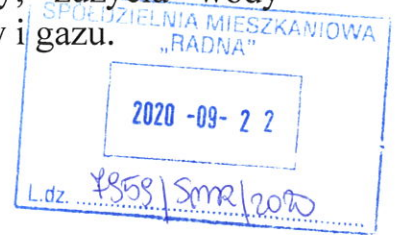
## § 2

### Jednostki rozliczeniowe.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów mediów są:

- powierzchnia lokalu lub pomieszczenia /w m<sup>2</sup>/ – dla: kosztów centralnego ogrzewania,
- powierzchnia lokalu lub pomieszczenia /w m<sup>2</sup>/ – dla: kosztów gazu,
- liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – dla: kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków, podgrzania wody, gazu w lokalach nie wyposażonych w wodomierze i gazomierze,
- liczba samochodów w garażach,
- faktyczne zużycie określone za pomocą urządzeń pomiarowych /w m<sup>3</sup>/ - odczyty z wodomierzy wody zimnej i wody ciepłej,

- charakter prowadzonej działalności w lokalach użytkowych i pomieszczeniach – dla kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia wody zimnej, odprowadzania ścieków i gazu.



### § 3

#### **Informacje od użytkowników.**

3.1. Użytkownik obowiązany jest do pisemnej informacji o stanach liczników wody wg terminów określonych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 1 pkt 14 niniejszego Regulaminu.

3.2. Użytkownik obowiązany jest do pisemnej informacji o zmianach w ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 3-ch dni od zaistnienia zmiany. Zmian w ilości osób zamieszkałych dokonuje się, jeżeli nieobecność osoby zamieszkałej w lokalu jest dłuższa niż (2) dwa miesiące. W lokalach, w których według oświadczenia użytkownika nikt nie zamieszkuje do naliczenia opłat za zużycie gazu oraz zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach nie wyposażonych w wodomierze oraz nie wyposażonych w gazomierze, przyjmuje się jedną osobę zamieszkałą.

### § 4

#### **Zaliczki/ryczałty i rozliczanie centralnego ogrzewania, podgrzania wody, wody zimnej, odprowadzania ścieków, gazu.**

##### **4.1. Zasady ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania zaliczek na poczet opłat za energię cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

4.1.1. Za powierzchnie ogrzewane centralnie uważa się:

- powierzchnie użytkowe lokali i pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o.,
- powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń,
- powierzchnie innych pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

4.1.2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, klatek schodowych, wózkowni, piwnic, suszarni, i innych pomieszczeń nie

2020-09-22

4558 smrełow

wyposażonych w grzejniki c.o. i nie ogrzewanych pośrednim ciepłem z przyległych pomieszczeń.

4.1.3. Do urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody i podgrzania wody przez poszczególne lokale, garaże i pomieszczenia zalicza się wodomierze zimnej i ciepłej wody.

4.1.4. Jednostką rozliczeniową za dostarczoną energię cieplną do lokali mieszkalnych, mieszkalnych w najmie, garaży i lokali użytkowych oraz pomieszczeń w zaliczce jest:

- a) na potrzeby c.o. – m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- b) na potrzeby c.w.:
  - powierzchnia użytkowa lokalu (opłata stała),
  - dla lokali wyposażonych w wodomierze – m<sup>3</sup> ciepłej wody (opłata zmienna),
  - dla lokali nie wyposażonych w wodomierze – liczba osób w lokalu (opłata zmienna).

4.1.5. Wysokość zaliczki dla poszczególnych, olicznikowanych budynków za dostawę energii cieplnej dostarczonej na potrzeby c.o. i c.w. ustala Zarząd na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o faktury z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla poszczególnych budynków poprzez podzielenie kosztów przez m<sup>2</sup> wszystkich lokali i pomieszczeń oraz liczbę osób, z zastrzeżeniem 4.2.5. i 4.2.6.

4.1.6. Na podstawie powyższych wyliczeń Zarząd ustala stawkę dla poszczególnych, olicznikowanych budynków w zasobach Spółdzielni przy uwzględnieniu ewentualnych podwyżek kosztów dostawcy.

4.2.4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego w warunkach dostawy ciepła nastąpią zmiany w wysokości kosztów (np. zmiana taryfy), dopuszcza się korektę przez Zarząd zaliczkowo ustalonych opłat za c. o. i c.w.

4.2.5. Zaliczkę na poczet opłaty za moc zamówioną i opłaty przesyłowej za moc zamówioną za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ustala Zarząd na podstawie faktur dostawcy w stosunku do poszczególnych, olicznikowanych budynków wyposażonych w instalację c.o. i c.w.

4.2.6. Do czasu zainstalowania liczników opomiarowujących zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i do podgrzania wody w poszczególnych węzłach cieplnych, zaliczkę na poczet opłaty za ciepło, usługi przesyłowej i opłaty zmiennej ustala Zarząd na podstawie podziału procentowego kosztów ciepła w proporcji 30 % koszt podgrzania ciepłej wody oraz 70 % koszt centralnego ogrzewania.

4.2.7. Poniesione koszty ciepła zużytego na potrzeby c.o. w poszczególnych budynkach zostaną rozliczone na 31 grudnia każdego roku w stosunku do powierzchni lokali i pomieszczeń.

### **4.3. Zasady ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania zaliczek na poczet opłat z tytułu zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków.**

4.3.1. Jednostką rozliczeniową za dostarczoną wodę zimną i odprowadzenie ścieków do lokali mieszkalnych, mieszkalnych w najmie i użytkowych, garaży oraz pomieszczeń w zaliczce/ryczałcie jest:

- dla lokali, garaży, pomieszczeń wyposażonych w wodomierze – m<sup>3</sup> zimnej wody,
- dla lokali, garaży, pomieszczeń nie wyposażonych w wodomierze – liczba osób/samochodów.

4.3.2. Wysokość zaliczki/ryczałtu dla poszczególnych, olicznikowanych budynków na poczet dostawy wody zimnej i odprowadzenie ścieków ustala Zarząd na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o faktury z poprzedniego okresu rozliczeniowego w poszczególnych, olicznikowanych budynkach poprzez podzielenie kosztów przez liczbę osób/samochodów w nieolicznikowanych lokalach, garażach, pomieszczeniach lub ilość zużytych m<sup>3</sup> w olicznikowanych lokalach, garażach, pomieszczeniach, z uwzględnieniem średnich zużyć.

### **4.4. Rozliczenia roczne kosztów dostawy wody.**

4.4.1. Roczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków:

- a) Wielkość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody do budynku, a w przypadku jego braku wodomierza głównego w danym budynku, głównego podlicznika wody zimnej w danym budynku.
- b) Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się jako sumę wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach, garażach i pomieszczeniach w danym budynku. Wielkość zużycia wody przypadająca na lokale niewyposażone w wodomierze indywidualne w danym budynku ustala się jako różnicę pomiędzy całkowitym zużyciem wody w danym budynku a sumą zużycia wody w olicznikowanych lokalach, garażach, pomieszczeniach oraz zużycia wody gospodarczej w danym budynku. Otrzymałą ilość m<sup>3</sup> dzieli się na poszczególne lokale niewyposażone w wodomierze indywidualne proporcjonalnie do średniorocznej liczby osób w lokalach w danym budynku.
- c) Straty na poszczególnych, olicznikowanych budynkach rozlicza się proporcjonalnie do zużyć olicznikowanego i nieolicznikowanego, po potrąceniu kosztów wody gospodarczej, które pokrywa Spółdzielnia.
- d) Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa jest sumie ilości zużytej wody ciepłej i zimnej określonej zgodnie z pkt. b lub c.

- e) Koszty wody zużytej i odprowadzania ścieków w lokalach, garażach i pomieszczeniach ustala się jako iloczyn ilości wody i odprowadzania ścieków określonej w pkt. b lub c i sumy cen jednostkowych za 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków.
- f) Dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze indywidualne koszt wody i odprowadzania ścieków wynikających z różnicy pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozliczony jest proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez poszczególnych odbiorców określonej zgodnie z pkt. b.
- g) Do czasu zainstalowania w danym budynku wszystkich wodomierzy indywidualnych we wszystkich lokalach, garażach i pomieszczeniach Zarząd na podstawie wielkości zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego na koniec danego roku, struktury zużycia wody oraz szacowanej wielkości rocznego uchybu wody ustala stratę na opomiarowaniu i przepływie wody w maksymalnej wysokości 2,5 % zużycia. To samo dotyczy budynków nie posiadających własnego wodomierza głównego.
- h) Podział zużycia wody na wodę zimną i wodę ciepłą dla lokali, garaży, i pomieszczeń niewyposażonych w wodomierze indywidualne ustala Zarząd wg proporcji zużyć lokali, garaży, pomieszczeń olicznikowanych w danym budynku, z uwzględnieniem średniej ceny podgrzania wody w zasobie budynków Spółdzielni, o zbliżonym stanie technicznym.

#### **4.5. Zasady ustalania zaliczek/ryczałtów i rozliczania zaliczek na poczet opłat z tytułu zużycia gazu**

- 4.5.1. Zaliczki/ryczałty na poczet opłat miesięcznych ustala Zarząd w tej samej wysokości dla budynków nie wyposażonych w gazomierze indywidualne na podstawie poniesionych kosztów poprzedniego roku i przewidywanego wzrostu cen gazu, oraz ilości osób zamieszkałych w tych budynkach wyliczonych na 31 grudnia każdego roku.
- 4.5.2. Poniesione koszty zużytego gazu w poszczególnych, olicznikowanych budynkach zostaną rozliczone na 31 grudnia każdego roku w stosunku do ilości osób w danym budynku w okresie całego roku.
- 4.5.3. Roczne koszty zużycie gazu w budynkach nie wyposażonych w gazomierze indywidualne pokrywają użytkownicy lokali i pomieszczeń w poszczególnych, olicznikowanych budynkach.

### **§ 5**

#### **Zaliczki i rozliczanie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi.**

5.1. Lokale w budynkach objętych systemem gospodarki odpadami komunalnymi obciążane są opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie ze stawkami określonymi w aktualnie obowiązującej Uchwale Rady m.st. Warszawy, i następująco:

- a) za lokale mieszkalne, które nie są zamieszkałe przez pełny miesiąc kalendarzowy, tym samym nie są uznawane za gospodarstwo domowe, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie jest pobierana w przypadku złożenia przez osobę uprawnioną do lokalu stosownego oświadczenia na piśmie o braku osób zamieszkujących w lokalu. Zaprzestanie naliczania opłaty za gospodarowanie odpadami następuje od miesiąca następującego po miesiącu złożenia w/w oświadczenia.
- b) za lokale użytkowe, pracownie oraz garaże, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza przez pełny miesiąc kalendarzowy, opłaty za gospodarowanie odpadami nie są pobierane w przypadku złożenia przez najemcę na piśmie stosownego oświadczenia o zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej. Zaprzestanie pobierania opłaty za gospodarowanie odpadami następuje od miesiąca następującego po miesiącu złożenia w/w oświadczenia.

5.2. Lokale znajdujące się w budynkach niemieszanych i wyłączonych z systemu gospodarki odpadami komunalnymi, obciążane są za gospodarowanie odpadami zaliczkowo na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię zgodnie z odrębnymi umowami zawartymi przez Spółdzielnię z firmą lub firmami wpisanymi do „Rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości”.

W przypadku zmiany w/w kosztów w trakcie trwania danego roku kalendarzowego rozliczenie pobranych zaliczek w stosunku do rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów nastąpi wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku. Rozliczenie takie będzie sporządzane w terminie do 31 sierpnia każdego roku następującego po roku, którego rozliczenie dotyczy.

## § 6

**6.1. Niniejszy Tekst Jednolity Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu ..... roku Uchwałą Nr ..... z mocą obowiązującą od dnia .....**