

REGULAMIN

ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI MIESZKALNYCH

I UŻYTKOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FINANSOWIEC”

W WARSZAWIE UL. ZEGADŁOWICZA 1

Załącznik

do uchwały Rady Nadzorczej SM „FINANSOWIEC”

z dnia. 2026 r.



Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Finansowiec” w Warszawie, przy ul. E. Żegadłowicza 1 (zw. dalej „Spółdzielnią”) z tytułu dostawy mediów, pomiędzy właścicieli lokali znajdujących się w budynku Spółdzielni.

§ 2

1. Przez dostawę mediów należy rozumieć:
 - a. dostawę energii cieplnej do ogrzania lokalu (CO),
 - b. dostawę energii cieplnej do podgrzania zimnej wody użytkowej (CWU),
 - c. dostawę zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzanie ścieków (ZW),
 - d. wywóz odpadów komunalnych,
 - e. dostawę gazu,
 - f. dostawę usługi internetowej,
 - g. dystrybucję sygnału TV.
2. Przez budynek Spółdzielni należy rozumieć kompleks budynków A-E Spółdzielni.
3. Przez właściciela lokalu należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

§ 3

1. Wysokość opłat, jakimi obciążani są właściciele lokali z tytułu zużycia mediów, ma zapewniać (wyłącznie) pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.
4. Koszty rozliczane są na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów, a w przypadku odbioru odpadów komunalnych na podstawie metody wynikającej z aktów prawa miejscowego.
5. Rozliczenie kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu.
6. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy z uwzględnieniem rozliczenia pośredniego dokonanego za półrocze.

Urządzenia pomiarowe i odczyty

§ 4

1. Zimna woda oraz energia cieplna dostarczane są do budynku przez przyłącza opomiarowane licznikami należącymi do dostawców tych mediów (liczniki główne – wodomierze i ciepłomierze i gazomierze zainstalowane w części budynku).
2. Podstawą do dokonania rozliczenia Spółdzielni z właścicielami lokalu są koszty zużycia:
 - a. wody – na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w tych lokalach,
 - b. ciepła – metraż lokali,
 - c. gazu – dla lokali nieopomiarowanych korzystających ze zbiorczej sieci gazowej – ilość osób zamieszkałych w lokalu.
3. Wszystkie ujęcia dostarczające wodę do lokali a także inne ujęcia (np. do podlewania zieleni lub w pomieszczeniach technicznych i administracyjnych) winny być opomiarowane wodomierzami z odczytem zdalnym.

Rozliczenie kosztów wody

§ 5

Odczytów wskazań wodomierzy dokonuje się w celach

- a. rozliczeniowych:
 - na koniec roku,
 - w trakcie roku w przypadku zmiany ceny mediów (wody, ciepła),
 - b. weryfikacji prawidłowej pracy wodomierzy oraz intensywności zużycia wody.
1. Na wniosek Zarządu, właściciele lokali mają obowiązek zapewnienia dostępu do wodomierzy wskazanym, upoważnionym przez Zarząd osobom w celu dokonania bezpośredniego odczytu ich wskazań, oceny stanu technicznego, warunków pracy urządzeń, poprawności montażu i stanu plomb, a w razie konieczności - w celu ich wymiany.
 2. Wodomierze lub urządzenia odczytujące ich wskazania, które zostały zidentyfikowane, jako wadliwie działające, należy bezzwłocznie wymieniać. Koszty wymiany wadliwych elementów układu pomiarowego ponosi Spółdzielnia.
 3. W przypadku zaistnienia sytuacji wskazującej na wadliwą pracę wodomierza, nie spowodowaną ingerencją użytkownika, dopuszcza się przyjęcie zużycia (za okres od ostatniego prawidłowego pomiaru) w wysokości wynikającej poprzedzających okresów rozliczeniowych (ze średniego wskazania tego wodomierza za ostatni rok), z uwzględnieniem liczby osób zamieszkujących w danym lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
 4. W przypadku braku wodomierza, lub w sytuacji, gdy właściciel lokalu uniemożliwia dokonanie oględzin wodomierza albo jego stanu lub odczyty świadczą o celowych zakłóceniach w pracy urządzeń pomiarowych, Zarząd obowiązany jest przyjąć do rozliczeń ryczałtową opłatę odpowiadającą przyjętej wielkości zużycia wody w ilości 8 m³ za wodomierz za każdy pełen miesiąc kalendarzowy (ilość przyjęta dla każdego wodomierza w lokalu pomnożona przez aktualną stawkę jednostkową przyjętą do ustalenia wysokości zaliczek) w danym okresie rozliczeniowym (roku). Tak ustalona odpłatność pomniejsza ogólny koszt wody uwzględnianej w rozliczeniu wody na cele lokalowe.
 5. Przyjęcie (z przyczyn leżących po stronie właściciela lokalu) stawki ryczałtowej, o której mowa w ust. 5 powyżej jako podstawy obciążenia za zużycie wody za dany okres powoduje, że właściciel nie może domagać się objęcia go rozliczeniem na podstawie faktycznych wskazań licznika za miniony okres.
 6. Różnica pomiędzy ogólnym zużyciem wody wykazaną na licznikach głównych i sumą wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych i administracyjnych, zwiększa koszty ogólnogospodarcze. Koszt zużycia tej wody uwzględniony w koszcie eksploatacji rozliczony jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 7. Woda pobrana na potrzeby utrzymania zieleni i inne cele Spółdzielni (np. sprzątanie) jest uznawana za wodę użytą do celów ogólnogospodarczych. Koszt ten rozliczany jest według zasad rozdzielnika kosztów ogólnych tj. według powierzchni poszczególnych lokali.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej

§ 6

1. Koszty energii cieplnej ponoszone przez Spółdzielnię na potrzeby centralnego ogrzewania



(CO) oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej (CWU), rozliczane są na podstawie odczytów głównych liczników ciepła zainstalowanych w obu węzłach budynku, oraz podliczników na cele CWU.

2. Dla rozliczenia zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jednostką przyjętą do rozliczania lokali jest metr kwadratowy powierzchni lokalu.
3. Koszt jednostkowy ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu ustala się jako iloraz: kosztów poniesionych w ciągu okresu rozliczeniowego na ogrzanie budynku i powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Koszt ogrzania lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni i kosztu jednostkowego wyliczonego zgodnie z ust. 2.
5. Podstawą dla rozliczeń zużycia ciepła dostarczonego na podgrzanie wody użytkowej jest suma wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.
6. Koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dostarczonej do lokalu obejmuje jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania (na podstawie wskazania podlicznika ciepła dla CWU).
7. Koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody użytkowej stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej dostarczonej na cele podgrzania ciepłej wody użytkowej w budynku w okresie rozliczeniowym podzielonej przez łączną ilość CWU wykazaną przez liczniki lokalowe ciepłej wody.

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów

§ 7

1. Rozliczeniu podlegają koszty wywozu odpadów komunalnych i wielkogabarytowych, pochodzących z lokali usytuowanych w budynku Spółdzielni.
2. Koszt jednostkowy wywozu odpadów w przeliczeniu na lokal, ustala się na podstawie funkcji lokalu i przyjętych uchwałą Rady Miasta opłat, a także kosztów dodatkowych wynikających z zafakturowanych usług (np. wywóz gabarytów).
3. Właściciele lokali użytkowych mają obowiązek informowania Zarządu Spółdzielni o zmianach w sposobie ich użytkowania w tym zmianie funkcji mającej wpływ na wysokość opłat, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany, pisemnie do Administracji SM Finansowiec lub elektronicznie na adres e-mail: smfinansowiec@wp.pl.

Rozliczenie kosztów dostawy gazu

§ 8

1. Część lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni posiada urządzenia pomiarowe rozliczane przez dostawcę gazu. Pozostałe lokale rozliczane są ryczałtowo
2. Rozliczenie ryczałtowanej opłaty za gaz na cele użytkowe na osobę/lokal, ustalany jest na podstawie sumy faktur otrzymanych przez Spółdzielnię tj. łącznej wartości kosztów poniesionych w ciągu całego okresu rozliczeniowego za dostarczenie gazu dla lokali nieopomiarowanych. Wartość ta (kwota brutto) dzielona jest przez całkowitą liczbę użytkowników, a każdy z lokali rozliczany jest proporcjonalnie do liczby zamieszkujących w nim osób z potrąceniem wpłaconych zaliczek przy miesięcznych opłatach.

Rozliczenie kosztów dostawy sygnału RTV i usługi internetowej

§ 9



1. Zarząd na podstawie prognozy stawek ustalanych przez dostawców, analizy kosztów za rok ubiegły i ew. prognozowanej zwyżki cen jednostkowych, ustala zryczałtowaną zaliczkę na opłatę za TV i usługę internetową na kolejny rok w przeliczeniu na lokal.
2. Koszt dostarczenia sygnału TV ustalany jest na podstawie sumy faktur otrzymanych przez Spółdzielnię tj. łącznej wartości kosztów poniesionych w ciągu całego okresu rozliczeniowego za dostarczenie w/w usług, podzielonych przez ilość lokali. Rozliczenie zryczałtowanej opłaty za TV obejmuje:
 - a. opłatę stałą za utrzymanie sieci ogólnobudynkowej – płaconą przez każdego właściciela lokalu
 - b. opłatę za korzystanie z udostępnionych stacji w ramach abonamentu – płaconą przez użytkowników korzystających z tej usługi
3. Koszt usługi internetowej wraz z obsługą i utrzymaniem infrastruktury budynkowej ustalany jest na podstawie sumy faktur otrzymanych przez Spółdzielnię tj. łącznej wartości kosztów poniesionych w ciągu całego okresu rozliczeniowego za dostarczenie w/w usług. Wartość zaliczki przypadająca miesięcznie na lokal wynika z sumy kosztów (kwota brutto) podzielonej przez całkowitą ilość lokali i obciąża każdy lokal.

Zaliczki i ich rozliczenie

§ 10

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek Spółdzielni comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu w terminie do 10-ego dnia miesiąca za dany miesiąc - łącznie z innymi opłatami związanymi z posiadaniem lokalem. Nieterminowe wnoszenie opłat skutkować będzie naliczaniem odsetek ustawowych.
2. Wysokość zaliczek ustala Zarząd dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia danego rodzaju mediów w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem usług stałych lub ryczałtowych i aktualnej ich ceny.
3. Opłaty za wywóz odpadów dla lokali mieszkalnych są ustalane zaliczkowo na dany rok (okres rozliczeniowy) z uwzględnieniem uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy a rozliczane na zakończenie roku obrachunkowego.
4. Wysokość zaliczek może być zmieniona w przypadku zmian ceny mediów, oceny faktycznego zużycia dokonanej przez Zarząd na podstawie dostępnych danych lub na uzasadniony wniosek właściciela lokalu.
5. W przypadku zmiany cen gazu, energii cieplnej lub wody w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie musi uwzględniać odpowiednio koszt faktycznego zużycia mediów w każdym lokalu w okresie obowiązywania danej ceny.
6. Nowy właściciel nabywający tytuł prawny do lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, uiszcza zaliczki w wielkości ustalonej dla tego lokalu na dany okres rozliczeniowy.

§ 11

1. Rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje po zakończeniu roku obrachunkowego (kalendarzowego). Zarząd dostarcza każdemu właścicielowi lokalu rozliczenie za zużyte media nie później niż do końca pierwszego kwartału roku następnego.
2. Reklamacje w sprawie dokonanych rozliczeń należy wnosić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Zarząd ma obowiązek odniesienia się do w/w reklamacji w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia reklamacji.



3. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie według następujących zasad:
 - a. nadpłata - podlega zaliczeniu w poczet bieżących i przyszłych opłat za używanie lokalu lub (na wniosek właściciela lokalu) podlega przekazaniu na jego konto,
 - b. niedopłata - zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości właściciel lokalu dokonuje stosownej wpłaty na konto Spółdzielni, nie później niż w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za używanie lokalu.
4. W przypadku zmiany właściciela lokalu wszelkie skutki wynikające z rozliczenia mediów za cały okres rozliczeniowy przejmuje kolejny właściciel.

Niniejszy regulamin
uchwalony został przez Radę Nadzorczą
w dniu uchwałą Nr ... /2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kuchan", is located in the bottom right corner of the page.