

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

R E G U L A M I N

**ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY,
ENERGII CIEPLNEJ, ELEKTRYCZNEJ I GAZU
DLA LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH
ORAZ DODATKOWYCH POMIESZCZEŃ
W SM „NA SKARPIE” W TORUNIU**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR 68/2017
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
z dnia 29-08-2017 r.**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami Spółdzielni w zakresie indywidualnych rozliczeń kosztów energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu oraz wody w lokalach.

Podstawy prawne niniejszego regulaminu

§ 2

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią przepisy:

1. Prawo energetyczne.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Umowa na dostawę energii cieplnej.
4. Umowa na dostawę gazu.
5. Umowa na dostawę energii elektrycznej.
6. Umowa na dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
7. Decyzje Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
8. Uchwały Rady Miasta Torunia.
9. Statut SM „Na Skarpie” w Toruniu.
10. Uchwały Rady Nadzorczej SM „Na Skarpie” w Toruniu.
11. Uchwały i Decyzje Zarządu SM „Na Skarpie” w Toruniu.

Definicje pojęć

§ 3

1. Przez „użytkownika” rozumie się właściciela lokalu w odrębnej własności, osobę której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę zamieszkującą, najemcę lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osobę która utraciła prawo do lokalu, ale dalej go użytkuje.
2. Przez „urządzenie pomiarowe” rozumie się ciepłomierz główny lub indywidualny, gazomierz, licznik energii elektrycznej oraz wodomierz.
3. Przez „podzielnik kosztów ogrzewania” rozumie się urządzenie wskaźnikowe służące do rejestracji jednostek rozliczeniowych (wyparkowe lub elektroniczne).
4. Przez „koszty dostawy energii cieplnej” rozumie się wydatki z tytułu zapłaconych przez SM „Na Skarpie” faktur za dostarczoną energię cieplną.
5. Przez „koszty dostawy energii elektrycznej” rozumie się wydatki z tytułu zapłaconych przez SM „Na Skarpie” faktur za dostarczoną energię elektryczną.
6. Przez „koszty dostawy gazu” rozumie się wydatki z tytułu zapłaconych przez SM „Na Skarpie” faktur za dostarczony gaz.

7. Przez „koszty dostawy wody i odprowadzenie ścieków” rozumie się wydatki z tytułu zapłaconych przez SM „Na Skarpie” faktur za dostarczoną i odprowadzone ścieki.
8. Przez „odczyt” rozumie się stwierdzone wskazanie urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów dokonywane przez upoważnionych przez SM „Na Skarpie” pracowników lub inne osoby działające z upoważnienia SM „Na Skarpie”.
9. Przez „zaliczkę” rozumie się wnoszone opłaty przez Użytkowników w miesięcznych ratach na poczet przyszłego rozliczenia rzeczywistych kosztów.
10. Przez „węzeł cieplny” rozumie się połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do wymiany ciepła pomiędzy siecią, a odbiorcami umożliwiające pomiar i regulację parametrów nośnika ciepła (temperatura, ciśnienie, przepływ).
11. Przez „budynek opomiarowany” rozumie się obiekt, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów ogrzewania na grzejnikach.

II. Zasady instalowania wodomierzy w lokalach spółdzielczych oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w tych lokalach

Warunki instalowania wodomierzy

§ 4

Opomiarowanie lokalu spółdzielczego w wodomierze oraz wymianę ich w trakcie okresu legalizacji może wykonać użytkownik lokalu na własny koszt po złożeniu wniosku w Spółdzielni oraz uzyskaniu zgody wraz z warunkami technicznymi. Wydana zgoda jest ważna przez 1 m-c od daty jej wystawienia.

§ 5

Jeżeli lokal jest wyposażony w wodomierze to zasiedlając (zdając) lokal należy zgłosić pisemnie w Dziale GZM numery wodomierzy i odczyty na dzień zasiedlenia (zdania) lokalu w celu rozliczenia zdającego oraz przepisania wodomierzy na zasiedlającego. W przypadku wodomierzy z odczytem radiowym należy podać datę zdania lokalu.

§ 6

1. Wodomierze powinny być zainstalowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami producenta w miejscu umożliwiającym dokonywanie odczytów i przeprowadzanie ewentualnych napraw oraz legalizacji.
2. W miejscu zamontowania wodomierzy należy pozostawić otwór min. **0,3m x 0,3m** w sposób umożliwiający montaż, demontaż wodomierzy i zaworów.

3. Ilość wodomierzy, które trzeba zainstalować zależy od ilości pionów ciepłej i zimnej wody w mieszkaniu tj. na każdym pionie jeden wodomierz.
4. Pomędzy zaworem odcinającym, a każdym wodomierzem należy zainstalować zawór zwrotny w półśrubunkach wodomierza.
5. Wszystkie zamontowane wodomierze muszą posiadać aktualny znak legalizacji.

§ 7

1. Każdorazową konieczność rozplombowania i zaplombowania wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić w punkcie przyjmowania zgłoszeń usterek technicznych.
2. Upoważniona przez spółdzielnię osoba dokonuje rozplombowania i zaplombowania i odbioru wodomierzy.
3. Za powyższe czynności obowiązuje odpłatność, której wysokość wynosi: ilość wodomierzy \times aktualna cena brutto za 2 m^3 zimnej wody i odprowadzenie ścieków. Opłatę użytkownik uiszcza osobie dokonującej rozplombowania i zaplombowania wodomierzy.

§ 8

1. Wszelkie naprawy i sprawdzanie wodomierzy spowodowane ingerencją użytkownika w pracę wodomierzy lub naruszenie plomb są dokonywane przez spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.
2. Wymianę legalizacyjną wodomierzy przeprowadza spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami i kompleksowo w całym budynku.
3. Wymiana wodomierza bez zgody spółdzielni lub nie zgłoszenie go do zaplombowania skutkuje odstąpieniem od rozliczania mieszkania jako opomiarowanego i przejściem na ryczałt naliczany od ilości osób.
4. Uniemożliwienie przez użytkownika lokalu przeprowadzenia legalizacji, wymiany wodomierzy lub nie zachowanie wymiarów otworu, o którym mowa w § 6 ust 2 powoduje odstąpienie od rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierzy i przejście na rozliczanie ryczałtowe naliczane od ilości osób.

Zasady rozliczeniowe

§ 9

1. Odmowa użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierzy powoduje odstąpienie od rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierzy i przejście na rozliczanie ryczałtowe naliczane od ilości osób.
2. Ryczałt miesięczny naliczany od ilości osób wynosi 10 m^3 /osobę zimnej wody i 6 m^3 /osobę ciepłej wody wg aktualnie obowiązujących cen i nie podlega rozliczeniu.

3. Służby spółdzielni mają prawo do przeprowadzania kontroli prawidłowości założenia wodomierzy bez zapowiedzi i użytkownik lokalu jest zobowiązany do wpuszczenia pracownika spółdzielni do mieszkania w celu przeprowadzenia takiej kontroli, a odmowa powoduje odstąpienie od rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierzy i przejście na rozliczanie ryczałtowe naliczane od ilości osób.

§ 10

1. Użytkownik lokalu, który stwierdzi lub podejrzewa, że wodomierze są wadliwe jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia służb technicznych spółdzielni, przez które wodomierze mogą być zdemontowane i oddane do ekspertyzy na koszt użytkownika lokalu. Przed demontażem wodomierzy użytkownik wpłaca zaliczkowo kwotę pokrywającą koszty ekspertyzy.
2. W przypadku podejrzewania przez Spółdzielnię Mieszkaniową wadliwej pracy wodomierzy demontaż i montaż oraz koszt z tym związany, będzie obciążał spółdzielnię w przypadku stwierdzenia przez ekspertyzę sprawności wodomierza.
3. Służby techniczne spółdzielni montują wodomierze „ZASTĘPCZE” w miejsce wodomierzy zdemontowanych, a po ekspertyzie demontują wodomierze „ZASTĘPCZE” montując wodomierze „WŁAŚCIWE”.
4. O wynikach ekspertyzy spółdzielnia powiadamia użytkownika lokalu.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje zwrot poniesionych kosztów w przypadku potwierdzenia przez ekspertyzę wadliwej pracy wodomierza, która nie wynika z jego ingerencji.
6. Użytkownik pokrywa wszystkie koszty w przypadku potwierdzenia przez ekspertyzę wadliwej pracy wodomierza, która wynika z jego ingerencji.

§ 11

1. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są co 3 miesiące przez upoważnionego pracownika spółdzielni i stanowią podstawę do rozliczenia wniesionych zaliczek tytułem pokrycia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków.
2. W przypadku wodomierzy z odczytem radiowym odczyty dokonywane są co 3 miesiące radiowo bez wchodzenia do lokalu. Rachunki rozliczeniowe dostarczane są przez gospodarza domu do skrzynek pocztowych. Gdy odczyt radiowy jest niemożliwy upoważniona przez spółdzielnię osoba dokonuje bezpośredniego odczytu wodomierzy, a Użytkownik ma obowiązek umożliwić taki odczyt.
3. Użytkownicy są powiadamiani o terminie odczytu przez ogłoszenie na drzwiach wejściowych do budynku.

§ 12

1. Użytkownik jest zobowiązany do wnoszenia do spółdzielni opłaty stałej za wodę, która jest przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacyjnych odczytów i rozliczania zużycia wody, kosztów wody przeznaczonej na cele gospodarcze, kosztów wody niezbilansowanej oraz podejmowanych działań zmierzających do poprawy bilansu zużyć pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzami głównymi.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do wnoszenia opłat z tytułu legalizacji wodomierzy, o której mowa w § 8 pkt 2, przy co miesięcznej opłacie za lokal. Opłata ta dotyczy demontażu starych wodomierzy i montażu nowych z aktualną legalizacją. Ewentualne koszty związane z przygotowaniem otworu do wymiany wodomierzy oraz przywróceniem otworu do stanu zgodnego z zapisem § 6 pkt 2 są kosztami użytkownika lokalu.

§ 13

W przypadku uzasadnionego braku możliwości dokonania odczytu w okresie rozliczeniowym, rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 14

W przypadku awarii lub oddania wodomierzy do ekspertyzy, odczytów dokonują służby techniczne Spółdzielni spisując numery i stany:

- 1) wodomierzy demontowanych „właściwych”,
- 2) wodomierzy „zastępczych” w dniu zakładania,
- 3) wodomierzy „zastępczych” w dniu demontażu,
- 4) wodomierzy ponownie montowanych - „właściwych”.

§ 15

1. Każde rozliczenie uwzględnia wszystkie zmiany cen jakie miały miejsce w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku stwierdzenia zerowego zużycia wody na danym wodomierzu i jego zatrzymania, stosuje się rozliczenie wg średniego zużycia wody z całego roku wskazanego na tym wodomierzu za okres od ostatniego odczytu do chwili ponownego uruchomienia (naprawy) wodomierza.

§ 16

1. Użytkownik lokalu występujący o zaświadczenie do notariusza o nie zaleganiu z opłatami za użytkowanie lokalu, zobowiązany jest do dostarczenia na piśmie aktualnych odczytów wodomierzy w celu dokonania rozliczenia wniesionych zaliczek w przypadku gdy:
 - od ostatniego odczytu minęło więcej niż 30 dni, lub
 - w wyniku ostatniego rozliczenia wystąpiły niedopłaty w rozliczeniu.

- Przed wydaniem zaświadczenia niedopłata powinna zostać uregulowana.
2. Rozliczenie zużycia przy przekazywaniu (zmianie Użytkownika) dokonywane jest na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego poprzez obie strony na podstawie odczytów wodomierzy z uwzględnieniem zaliczek na zużycie i podgrzanie wody wniesionych w comiesięcznych opłatach za użytkowanie lokalu.

§ 17

W przypadku braku dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody dla lokali opomiarowanych bonifikata nie przysługuje.

§ 18

W przypadku stwierdzenia przez służby spółdzielni naruszenia plomb lub nieprawidłowości pracy wodomierzy i nie zgłoszenia tego faktu do spółdzielni oraz w przypadku stwierdzenia ingerencji w urządzenia pomiarowe, jako obowiązujące przyjmuje się naliczenie kosztów zużycia wody od ilości osób, począwszy od daty ostatniego odczytu potwierdzonego przez służby spółdzielni.

§ 19

1. Użytkownik lokalu zakładający wodomierze w swoim lokalu ponosi pełne ewentualne koszty opróżnienia i napełnienia instalacji oraz koszty ewentualnych szkód wynikłych w czasie montażu i eksploatacji.
2. Przy podnajmie lokalu wszelkie rozliczenia z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dotyczą użytkownika wynajmującego lokal.

III. Rozliczenia kosztów utrzymania pralni i suszarni w budynkach mieszkalnych

§ 20

Koszty utrzymania pralni i suszarni ponoszą użytkownicy korzystający z tych pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem lub dysponujący wolnymi pomieszczeniami pralni i suszarni na cele socjalne (własne potrzeby) lub działalność gospodarczą.

Zasady rozliczania kosztów utrzymania pralni i suszarni przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych

§ 21

Koszty utrzymania pralni i suszarni to:

- 1) zużycie wody ciepłej i zimnej rozliczane wg wskazań wodomierzy,

- 2) zużycie energii cieplnej rozliczane wg podzielników kosztów ogrzewania,
- 3) zużycie energii elektrycznej rozliczane wg wskazań licznika energii elektrycznej.

§ 22

Koszty utrzymania pralni i suszarni ponoszą użytkownicy tych pomieszczeń, na podstawie ewidencji ich wykorzystania, prowadzonej przez opiekuna pralni i suszarni.

§ 23

Koszty utrzymania pralni i suszarni ustala się w okresie rozliczeniowym danego budynku:

1. koszty zużycia wody pokrywa użytkownik indywidualnie na podstawie wykazanej w rejestrze ilości, dokonując płatności w okresie ustalonym przez Spółdzielnię, przynajmniej raz w roku,
2. koszty zużycia energii cieplnej ustala się na zakończenie okresu rozliczeniowego na podstawie podzielników kosztów ogrzewania i dzieli się po równo pomiędzy osoby, które zadeklarowały wolę korzystania z pomieszczeń.
3. zużycie energii elektrycznej w pralni określa się łącznie na użytkowników w ciągu roku i koszty rozlicza się indywidualnie wg częstotliwości ich korzystania.

§ 24

W rozliczeniu ilości wody, energii elektrycznej i cieplnej przez mieszkańców budynku na podstawie wskazań liczników głównych dokonuje się odpisu ilości tych mediów zużytych przez użytkowników korzystających z pralni i suszarni i na tej podstawie oblicza koszty mediów pokrywane przez wszystkich mieszkańców.

§ 25

1. Społeczni opiekunowie pralni i suszarni zobowiązani są do:
 - 1) rzetelnego prowadzenia rejestru korzystających z pralni lub suszarni wraz z zapisem zużycia wody i energii elektrycznej oraz korzystających z suszarni wraz z podaniem czasu suszenia bielizny,
 - 2) zakręcenia termozaworów na czas nie korzystania z pomieszczeń i odkręcania tylko w czasie prania oraz suszenia,
 - 3) dopilnowanie utrzymania porządku przez korzystających z pomieszczeń i ich zamykania.
2. Społeczni opiekunowie dopilnowują poszanowania przez użytkowników pralni i suszarni znajdującego się w nich wyposażenia i sprzętu, a w przypadku ich dewastacji zobowiązani są do zgłoszenia winnych w Administracji Osiedla.

3. Koszty zużycia wody, energii elektrycznej i ciepłej opiekunowie pralni i suszarni ponoszą tak, jak wszyscy użytkownicy tych pomieszczeń.
4. W przypadku stwierdzenia braku zapisu zużycia wody w pralni, świadczącego o używaniu pralni bez rejestru, pełne koszty zużytej wody ponosi opiekun pralni.
5. W razie stwierdzenia niesolidności społecznego opiekuna pralni Administracja Osiedla pozbawia go funkcji i dokonuje wyboru opiekuna następnego, spośród mieszkańców bloku. Gdy wybór jest niemożliwy funkcję tę powierza gospodarzowi budynku.

§ 26

1. Jeżeli część pomieszczeń systematycznie nie jest wykorzystywana to spółdzielnia, kierując się zasadami gospodarności, wynajmie te pomieszczenia, pozostawiając do dyspozycji mieszkańców przynajmniej jedną pralnię lub suszarnię w budynku. Jeżeli pomieszczenie pozostawione do dyspozycji mieszkańców nie jest wykorzystywane przez okres trzech miesięcy od daty przejęcia kluczy przez Administrację, Spółdzielnia wynajmie te pomieszczenia.
2. Koszty pozostawionych do dyspozycji mieszkańców pomieszczeń obciążają mieszkańców budynku.

IV. Rozliczanie kosztów zużycia energii ciepłej

Zasady ogólne

§ 27

1. Rozliczeniu podlegają koszty zużycia energii ciepłej zmierzonej w węźle.
2. Indywidualne rozliczanie kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa się dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania (wyparkowe, elektroniczne z radiowym odczytem) lub indywidualne liczniki ciepła.
3. Koszty stałe stanowią koszty mocy zamówionej, koszty Urzędu Dozoru Technicznego, opłata za nośnik, koszty obsługi dostawcy ciepła, jako osobna pozycja w karcie lokalu. Koszty te są ustalane na m² powierzchni użytkowej lokalu i nie podlegają rozliczeniu

§ 28

Rozliczanie kosztów zużycia energii ciepłej dokonywane jest raz w roku. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy,

§ 29

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
 - 1) zamontowania urządzeń (termozaworów i podzielników),
 - 2) dokonywania odczytów,
 - 3) kontroli stanu urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
3. Natychmiastowego zgłoszenia do firmy rozliczającej lub punktu zgłoszeń usterek spółdzielni w razie:
 - 1) uszkodzenia urządzeń,
 - 2) stwierdzenia niewłaściwego działania,
 - 3) naruszenia plomb.

§ 30

Przy ustalaniu kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, przyjmuje się następujące podstawy:

1. Jednostką rozliczeniową jest węzeł cieplny lub węzły cieplne zasilające dane budynki lub budynek.
2. Podstawą ustalenia kosztu energii cieplnej są faktury wystawiane przez dostawców.

Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 31

Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonywane są w obecności użytkownika (osoby pełnoletniej) mieszkania lub lokalu użytkowego. Każdorazowo użytkownik potwierdza podpisem dokonanie odczytu i prawidłowy stan urządzenia.

O terminie odczytu użytkownik zostaje zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony w widocznym miejscu w poszczególnych klatkach budynku.

§ 32

Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalenia zaliczek na poszczególne lokale dokonuje firma na podstawie zawartej z sp-nią umowy, poprzez wystawienie rozliczenia dla użytkownika, w terminie 2 miesięcy, licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpił odczyt podzielników.

Nowa zaliczka obowiązuje od następnego miesiąca po dokonaniu rozliczenia. Koszty ogrzewania są rozliczane wg systemu rozliczeniowego duńskiej firmy Brunata Holding a/s, posiadający zatwierdzenie Placówki Badań Normalizacyjnych DIN w Berlinie, stwierdzająca spełnienie normy DIN

4713/4714 i dopuszczenie COBRTI INSTAL Nr 185/93 oraz zgodnie z normą PN-EN 835.

System podziału kosztów ogrzewania na lokale wraz z przynależnymi do nich współczynnikami redukcyjnymi, stosowanymi w zależności od położenia lokali, które podawane są w karcie rozliczeniowej dostarczanej użytkownikom lokali, ustala firma rozliczająca na podstawie obowiązujących przepisów w uzgodnieniu ze Spółdzielnią. Zestawienie współczynników stanowi załącznik nr 1.

§ 33

1. Koszty zmienne (koszty zależne od Użytkownika) obejmujące opłaty za energię cieplną [w zł/GJ], opłatę zmienną za usługę przesyłową [zł/GJ] dzielone są na:
 - koszty wspólne - które stanowią 10 % kosztów zmiennych i rozliczane są w oparciu o m² powierzchni użytkowej lokali,
 - koszty zużycia - które stanowią 90 % kosztów zmiennych, związanych ze zużyciem ciepła [GJ]. Koszty te zostaną rozdzielone według wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z obowiązującym programem rozliczeniowym, przy zastosowaniu współczynnika redukcyjnego "Rm" oraz współczynnika korekcyjnego (związanego z wydajnością cieplną danego grzejnika w stosunku do wydajności cieplnej grzejnika wzorcowego).
2. Opisana w ust. 1 zasada podziału kosztów centralnego ogrzewania dotyczy lokali w budynkach, w których zastosowano wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania.
3. Roczne rozliczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania uwzględnia koszty wymiany kapilar i rozliczenia.

§ 34

Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty tytułem zaliczki na poczet rozliczeń. Po odczytach podzielników na koniec okresu rozliczeniowego, wysokość zaliczki na kolejny okres równa się kosztom zużytego ciepła w danym lokalu, w sezonie poprzednim, zwiększonym o 20% (uwzględniającym koszty rozliczenia oraz ewentualny wzrost zużycia ciepła) na podstawie aktualnie obowiązującej ceny 1 GJ. Wysokość miesięcznych zaliczek będzie ulegała zmianie każdorazowo w przypadku zmiany przez Dostawcę ceny energii cieplnej lub w innych uzasadnionych przypadkach.

§ 35

Przy rozliczeniu kosztów za dostawę energii cieplnej obowiązują następujące zasady:

1. Użytkownik otrzymuje pisemne zawiadomienie o rozliczeniu.
2. Należności wynikające z rzeczywistego rozliczenia kosztów w stosunku do

naliczonych zaliczek (nadpłata lub niedopłata) rozliczane są w następujący sposób:

- 1) zaliczenie nadpłat na poczet bieżących opłat lub uregulowanie przez użytkownika niedopłaty wraz z najbliższą opłatą,
 - 2) na wniosek użytkownika, Zarząd może rozważyć możliwość rozłożenia na raty niedopłaty powstałej z tytułu zużycia energii cieplnej,
lub
 - 3) na wniosek użytkownika - jednorazowo poprzez odbiór lub wpłatę gotówki w kasie Spółdzielni
3. W przypadku skorzystania przez użytkownika z rozliczenia nadpłaty w formie, o której mowa jest w ust. 2 pkt 3 nie przysługuje mu możliwość rozłożenia na raty niedopłaty powstałej w przyszłych okresach rozliczeniowych. W takim przypadku użytkownik jest zobowiązany do jednorazowego wniesienia niedopłaty w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia do kasy spółdzielni. Nie wpłacenie w terminie spowoduje naliczenie ustawowych odsetek.
4. Należności za centralne ogrzewanie płatne są wraz z opłatami miesięcznymi wnoszonymi do spółdzielni.
5. W przypadku podziału lokalu na więcej niż jednego użytkownika rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przedstawia się następująco:
Zgodnie z podziałem pomieszczenia przynależne do danego właściciela rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych (podzielniki) oraz powierzchni tych pomieszczeń. Części wspólne (np. kuchnia, łazienka, przedpokój, itp.) wg podziału w równej wysokości na właścicieli, zarówno wg podzielników jak i powierzchni,

§ 36

W przypadku powstania co najmniej jednej z sytuacji:

1. uszkodzenia plomb w poddzielniku kosztów ogrzewania,
2. uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania,
3. uniemożliwienia dokonania odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym,
4. odmowy rozliczania się wg systemu rozliczeniowego Firmy „BRUNATA HOLDING a/s”,

do rozliczenia kosztów ciepła przyjmuje się:

- w sytuacjach określonych w pkt 1, 2, 4 - maksymalne odparowanie z lokalu o takim samym lub zbliżonym metrażu, na podstawie danych dla węzła obsługującego budynek lub budynki, zwiększając je dwukrotnie. Dla lokali takich nie stosuje się współczynników redukcji, o których mowa w § 32.

Ponadto w sytuacji wymienionej w pkt 1 lub 2 użytkownik pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.

- w sytuacji wymienionej w pkt 3 - średnie odparowanie w danym lokalu z ostatnich trzech lat, a gdy jest to niemożliwe, to średnie odparowanie z ostatnich trzech lat

w porównywalnym lokalu, na podstawie danych dla węzła obsługującego budynek lub budynki, bez zastosowania współczynnika redukcji o którym mowa w § 32. Jednocześnie, na wniosek Użytkownika lokalu złożony do spółdzielni, istnieje możliwość zweryfikowania powyższego rozliczenia na podstawie odczytu uzupełniającego, co powoduje:

- 1) rozliczenia z użytkownikiem wg rzeczywistego zużycia,
- 2) uwzględnienie różnicy pomiędzy nowym rozliczeniem a wcześniejszym w kolejnym rozliczeniu jednostki rozliczeniowej,
- 3) koszty odczytu uzupełniającego oraz ponownego rozliczenia ponosi osoba wnioskująca o zweryfikowanie rozliczenia.

W przypadku odczytu za okres 2-let, przyjmuje się do rozliczenia bieżącego sezonu 50% rzeczywistego odparowania cieczy w kapilarach.

Firma rozliczająca ponosi odpowiedzialność za podział kosztów na rachunkach rozliczeniowych i ustalenie wielkości zaliczek.

Przypadki zaistniałe w § 36 pkt 1 i 2 należy zgłaszać do firmy Brun-Pol Pomorze Kujawy lub punktu zgłoszeń usterek Spółdzielni.

§ 37

W przypadku przekazania lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni bądź zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie następuje po zakończeniu najbliższego okresu rozliczeniowego i dotyczy aktualnego użytkownika (na dzień rozliczenia). Podpisanie stosownego zobowiązania następuje w Biurze Obsługi Mieszkańców w trakcie załatwiania formalności związanych z nabyciem mieszkania. Powyższe rozwiązanie nie narusza uprawnień stron umów sprzedaży lokalu do dokonania indywidualnych rozliczeń pomiędzy sobą. Indywidualny odczyt tzw. przeprowadzkowy dokonywany jest podczas trwania okresu rozliczeniowego tylko na wniosek zainteresowanych stron w celu wzajemnego rozliczenia kosztów bez udziału Spółdzielni.

§ 38

Dopuszczalne ewentualne zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dotyczą:

1. Zmian w instalacji centralnego ogrzewania w łazienkach po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Zmian w pozostałych pomieszczeniach wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
3. Wszelkie koszty robót określonych w pkt 1 i 2 obciążają użytkowników.
4. Odłączenia instalacji c.o. w pomieszczeniach typu komórka lokatorska, lokal użytkowy, pralnia lub suszarnia usytuowanych w piwnicach budynku oraz w lokalach mieszkalnych jedynie w kuchni. Odłączenia takie są możliwe na warunkach technicznych ustalonych przez Spółdzielnię oraz wykonywane

przez firmę realizującą bieżącą konserwację instalacji.

5. Koszty odłączenia jak i ponownego podłączenia instalacji w lokalach o, których mowa w pkt 4 ponoszą użytkownicy wymienionych lokali. Wyjątek stanowią pomieszczenia ogólnodostępne (pralnia lub suszarnia), w których koszty odłączenia i ponownego podłączenia pokrywa Spółdzielnia.
6. Ponowne podłączenie instalacji c.o. do sieci jest możliwe tylko po sezonie grzewczym. Natomiast opomiarowanie grzejnika następuje w terminie odczytu odparowań kapilar w jednostce rozliczeniowej.

§ 39

1. W stosunku do użytkowników (odbiorców ciepła), którzy w sposób nielegalny dokonywali poboru energii cieplnej, zostaną zastosowane przez Zarząd Spółdzielni następujące sankcje:
 - 1) zamontowanie dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub powiększenie istniejącego - rozliczenia dokonuje się zgodnie z systemem rozliczeniowym przyjmując 150 % maksymalnego odparowania z lokalu o takim samym lub zbliżonym metrażu, na podstawie danych dla węzła obsługującego budynek lub budynki oraz kara pieniężna w wysokości 150 zł,
 - 2) zmiana nastawy wstępnej zaworu - kara pieniężna w wysokości 150 zł,
 - 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej - kara pieniężna w wysokości 150 zł.

Dodatkowo oprócz w/w sankcji użytkownik ponosi koszty przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.

2. Od decyzji, o której mowa w ust.1, użytkownikowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania informacji o zastosowaniu sankcji.

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby c.o. i c.w. w budynkach posiadających własną kotłownię gazową

§ 40

1. Opłata za energię ciepłą zużytą w budynku jest opłatą dwuczłonową i składa się z:
 - 1) opłaty stałej zawierającej wszystkie koszty utrzymania kotłowni i urządzeń:
 - eksploatacja, konserwacja i remonty kotłowni,
 - energia elektryczna,
 - woda,
 - opłata stała związana z dostawą gazu,
 - inne składniki wynikające z obowiązujących przepisów prawa (w tym UDT).
 - 2) opłaty zmiennej ustalonej na podstawie zużycia paliwa w celu wytworzenia energii cieplnej na potrzeby c.w., w okresie 12 miesięcy oraz na potrzeby c.o. w okresie grzewczym.

2. Koszty stałe ustala się następująco:
Koszty przypadające na c.o. ustala się dzieląc koszty eksploatacyjne kotłowni i urządzeń przez ilość zużytego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. oraz mnożąc przez ilość zużytego ciepła na c.o.. Koszty przypadające na c.w. ustala się dzieląc koszty eksploatacyjne kotłowni i urządzeń przez ilość zużytego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. oraz mnożąc przez ilość zużytego ciepła na c.w.
3. Koszty zmienne ustala się następująco:
Koszty przypadające na c.o. ustala się dzieląc koszty eksploatacyjne kotłowni i urządzeń przez ilość zużytego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. oraz mnożąc przez ilość zużytego ciepła na c.o.. Koszty przypadające na c.w. ustala się dzieląc koszty eksploatacyjne kotłowni i urządzeń przez ilość zużytego ciepła na potrzeby c.o. i c.w. oraz mnożąc przez ilość zużytego ciepła na c.w.

§ 41

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o.
 - 1) opłatę stałą dla danego lokalu ustala się dzieląc koszty stałe przypadające na c.o. przez sumę m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali podłączonych do kotłowni gazowej oraz mnożąc przez m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu,
 - 2) opłatę zmienną dla danego lokalu ustala się dzieląc koszty zmienne przypadające na c.o. przez sumę ilości zużytego ciepła we wszystkich lokalach podłączonych do kotłowni gazowej oraz mnożąc przez ilość zużytego ciepła w danym lokalu.

Tak ustalone koszty dotyczą rocznego okresu rozliczeniowego i są podstawą do ustalenia miesięcznych zaliczek powiększanych o 20% na następny okres rozliczeniowy. W wyniku rozliczenia kosztów przypadających na c. o. powstałe nadpłaty, bądź niedopłaty, są rozliczane analogicznie jak w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.

2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.w.
 - 1) naliczanie opłat za ilość zużytej wody oraz jej podgrzanie odbywa się analogicznie jak w pozostałych zasobach Spółdzielni,
 - 2) opłatę stałą ustala się dzieląc koszty stałe przypadające na c.w. przez sumę m^2 powierzchni użytkowej wszystkich lokali podłączonych do kotłowni gazowej oraz mnożąc przez m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu,
 - 3) opłatę zmienną ustala się dzieląc koszty zmienne przypadające na c.w. przez ilości zużytej c.w. we wszystkich lokalach podłączonych do kotłowni gazowej oraz mnożąc przez ilość zużytej c.w. w danym lokalu.

§ 42

1. W przypadku awarii jednego z liczników ciepła w węźle przyjmuje się proporcję podziału kosztów na c.o. i c.w. jako średnią z trzech poprzednich sezonów rozliczeniowych.
2. W przypadku awarii indywidualnego licznika ciepła w mieszkaniu do rozliczenia przyjmuje się wysokość średniego kosztu z trzech poprzednich sezonów rozliczeniowych.

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym

§ 43

Do rozliczeń kosztów dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania przyjmuje się, że okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy.

§ 44

1. W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia się współczynniki redukcyjne korygujące naliczenia opłat ze względu na położenie lokali w bryle budynku określone w załączniku, o którym mowa w § 32 oraz współczynniki korygujące wskazania podzielnika kosztów ogrzewania w zależności od typu grzejnika i jego wielkości (mocy grzewczej).
2. Koszty zmienne (tj. koszty zależne od użytkownika) obejmujące opłaty za energię cieplną [w zł/GJ], opłatę zmienną za usługę przesyłową [w zł/GJ] dzielone są na:
 - koszty wspólne - które stanowią 40 % kosztów zmiennych i rozliczane są w oparciu o m² powierzchni użytkowej lokali,
 - koszty zużycia - które stanowią 60 % kosztów zmiennych, związanych ze zużyciem ciepła [GJ]. Koszty te zostaną rozdzielone według wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z programem rozliczeniowym, przy zastosowaniu współczynnika redukcyjnego „Rm” oraz współczynnika korekcyjnego (związanego z wydajnością cieplną danego grzejnika w stosunku do wydajności cieplnej grzejnika wzorcowego).
3. Koszty zakupu, montażu podzielników kosztów ogrzewania i urządzeń przesyłowych oraz ich obsługi ponosi Użytkownik.
4. Warunkiem koniecznym wydania zgody przez SM „Na Skarpie” na odłączenie jednego z opomiarowanych grzejników jest całkowita spłata przez Użytkownika należności za podzielnik kosztów ogrzewania i urządzeń przesyłowych.

Zaliczki i ich rozliczenie

§ 45

1. Na poczet kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania Użytkownicy wpłacają comiesięczne zaliczki, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie rzeczywistych kosztów przypadających na lokal powstałych w poprzednim okresie rozliczeniowym zwiększone o 20%. Wysokość zaliczek może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
Rozliczenie kosztów ogrzewania uwzględnia wysokość wniesionych zaliczek.
2. Rozliczenia kosztów dokonuje się w okresie dwóch miesięcy po wykonaniu odczytu podzielników. Rozliczenie dostarczane jest do użytkowników za pośrednictwem Administracji Osiedla do skrzynek pocztowych
3. Należności wynikające z rzeczywistego rozliczenia kosztów w stosunku do naliczonych zaliczek (nadpłata lub niedopłata) rozliczane są w następujący sposób:
 - 1) zaliczenie nadpłat na poczet bieżących opłat lub wpłatę niedopłaty wraz z najbliższą opłatą,
 - 2) na wniosek Użytkownika, Zarząd może rozważyć możliwość rozłożenia na raty powstałej niedopłaty z tytułu zużycia energii cieplnej,
 - 3) na wniosek Użytkownika - jednorazowo poprzez odbiór lub wpłatę gotówki w kasie Spółdzielni.
4. W przypadku skorzystania przez użytkownika z rozliczenia nadpłaty w formie, o której mowa jest w ust. 2 pkt 3 nie przysługuje możliwość rozłożenia na raty ewentualnej niedopłaty powstałej w przyszłych okresach rozliczeniowych. W takim przypadku użytkownik jest zobowiązany do uregulowania należności jednorazowo w kasie sp-ni w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia. Brak wpłaty w w/w terminie spowoduje naliczenie ustawowych odsetek.
5. W przypadku korzystania z lokalu przez więcej niż jednego użytkownika rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przedstawia się następująco:
 - pomieszczenia przydzielone do korzystania przez danego użytkownika rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ogrzewania) oraz powierzchni tych pomieszczeń, natomiast części wspólne (np. kuchnia, łazienka, przedpokój, itp.) w równych wysokościach na każdego z użytkowników niezależnie od sposobu rozliczeń (tj. zarówno wg podzielników kosztów ogrzewania jak i wg powierzchni).

§ 46

1. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu radiowego użytkownik ma obowiązek umożliwić upoważnionemu pracownikowi wejście do lokalu w celu dokonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania.
2. Termin odczytów ustala się zgodnie z harmonogramem odczytów.

Warunki techniczne

§ 47

1. Obowiązkiem Użytkownika jest posiadanie sprawnych technicznie podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na wszystkich grzejnikach z wyjątkiem grzejnika w łazience.
2. Każde uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania lub zabezpieczenia należy niezwłocznie zgłosić pisemnie bądź telefonicznie do Spółdzielni, wskazując przyczynę uszkodzenia, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej według wskazań podzielników.
3. Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika kosztów ogrzewania ponosi Użytkownik lokalu.
4. Niedopuszczalna jest ingerencja Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni. W szczególności niedopuszczalne jest: montowanie dodatkowych grzejników, powiększanie zestawu grzejników, wymiana i demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania, zmiana nastaw zaworów grzejnikowych. W przypadku stwierdzenia dokonania zmian bez zgody Spółdzielni, Użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem instalacji do stanu pierwotnego.
5. Niedopuszczalne są umyślne uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, ich zabezpieczeń, zmiany miejsca montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz inne działania zmierzające do zmiany rzeczywistego zużycia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

Rozliczenie w przypadku naruszenia warunków technicznych

§ 48

1. W lokalach, w których nastąpi uszkodzenie podzielników kosztów ogrzewania bez winy Użytkownika, bądź nie zostanie wykonany odczyt podzielników kosztów ogrzewania, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się wg średniego zużycia w lokalu z ostatnich trzech lat, a gdy jest to niemożliwe - na podstawie średniego zużycia w analogicznym lokalu podłączonym do tego samego węzła.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu Użytkownika nieprawidłowości określonych w ust. 4 i 5 § 47, do rozliczenia przyjmuje się maksymalne zużycie w lokalu o takim samym lub zbliżonym metrażu, na podstawie danych dla węzła obsługującego budynek lub budynki, zwiększając je dwukrotnie. Dla lokali takich nie stosuje się współczynników redukcji związanych z lokalizacją lokalu.

Reklamacje rozliczeń

§ 49

1. Użytkownik lokalu może złożyć pisemną reklamację dot. rozliczenia, zawierającą wyczerpujące uzasadnienie, w terminie 14 dni od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Reklamacje zasadne wynikające z postanowień regulaminu, obciążają koszty danego węzła w następnym okresie rozliczeniowym.
3. Podstawą reklamacji rozliczenia nie może być nie udostępnienie lokalu dla wykonania odczytu podzielników kosztów, w terminach ustalonych zarówno dla budynków, jak i dla indywidualnych Użytkowników.
4. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona w terminie do 6-ciu tygodni od daty jej wniesienia.
5. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia.
6. Użytkownikowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od decyzji Zarządu dotyczącej rozpatrzenia reklamacji - w terminie 14-tu dni od otrzymania decyzji. Wniesienie odwołania nie zawiesza terminów płatności należności w wysokości wynikającej z rozliczenia.

§ 50

Lokale mieszkalne bez podzielników kosztów ogrzewania do czasu opomiarowania rozliczane będą wg maksymalnego zużycia w lokalu o takim samym lub zbliżonym metrażu, na podstawie danych dla węzła obsługującego budynek lub budynki, zwiększając je dwukrotnie. Dla lokali takich nie stosuje się współczynników redukcji związanych z lokalizacją lokalu.

V. Rozliczanie kosztów zużycia gazu i energii elektrycznej

§ 51

1. Koszty gazu dotyczą zakupu gazu dla potrzeb gospodarstw domowych w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki.
2. Koszty zużycia gazu ewidencjonuje się odrębnie na budynek, na podstawie wskazań liczników zbiorczych i otrzymywanych faktur od dostawcy. Ustalenia opłat dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.
3. Koszty gazu rozliczane są za okres roku kalendarzowego a wynik rozliczenia jest podstawą do zwrotu nadpłaty lub obciążenie dopłatą użytkownika lokalu i stanowi podstawę do zmiany zaliczek.

§ 52

1. Koszty energii elektrycznej dotyczą zakupu energii dla potrzeb części wspólnych tj. oświetlenia klatek schodowych, piwnic, zasilania dźwigów.
2. Koszty zużycia energii elektrycznej ewidencjonuje się odrębnie na budynek na podstawie wskazań liczników zbiorczych i otrzymywanych faktur od dostawcy. Ustalenia opłat dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.
3. Różnica pomiędzy kosztami zakupu energii elektrycznej a wniesionymi zaliczkami rozliczana jest za okres roku kalendarzowego a wynik rozliczenia jest podstawą do zwrotu nadpłaty lub obciążenie dopłatą użytkownika lokalu i stanowi podstawę do zmiany zaliczek.

VI. Postanowienia końcowe

§ 53

Traci moc regulamin:

1. Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody, energii cieplnej, elektrycznej i gazu dla lokali mieszkalnych, użytkowych oraz dodatkowych pomieszczeń w SM „Na Skarpie” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 48/2013 z dnia 27.08.2013 r.

§ 54

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 48/2013
Rady Nadzorczej SM "Na Skarpie"
z dnia 27.08.2013 r.

WSPÓLCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE ZE WZGLĘDU NA POŁOŻENIE LOKALU

E	F	F	F	F	E
D	C	C	C	C	D
D	C	C	C	C	D
D	C	C	C	C	D
B	A	A	A	A	B

A	PARTER ŚRODKOWY	10%
B	PARTER NAROŻNY	20%
D	POZOSTAŁE KOND. NAROŻNE	10%
E	OSTATNIA KOND. NAROŻNA	30%
F	OSTATNIA KOND. ŚRODKOWA	20%
C	ŚRODKOWE	0%

INNE POŁOŻENIA

PIĘTRO NAD BRAMĄ	30%
PRZY BRAMIE	20%
PARTER PRZY DYLATACJI Z PRZESUNIĘCIEM	12%
OSTATNIA KOND. PRZY DYLATACJI Z PRZESUNIĘCIEM	22%
POZOSTAŁE KOND. PRZY DYLATACJI Z PRZESUNIĘCIEM	2%