

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW

- I. ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW,
- II. PODGRZANIA WODY,
- III. KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

DZIAŁ I. Okresy rozliczeniowe zużycia wody zimnej i ciepłej oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

1. Ustala się okresy rozliczeniowe:

1) **Dla rozliczenia zimnej i ciepłej wody użytkowej, odprowadzania ścieków oraz zużycia energii cieplnej do celów podgrzania zimnej wody.**

- a) Dokonuje się spisów wodomierzy wody zimnej i ciepłej na koniec kwietnia i sierpnia. Zarząd może podjąć decyzję o dodatkowych spisach stanów wodomierzy dla całych zasobów lub ich części.
- b) Rozliczenie ilościowe zimnej i ciepłej wody oraz rozliczenie pobranych zaliczek nastąpi w terminie do 30 maja w przypadku odczytów kwietniowych i do 30 września w przypadku odczytów sierpniowych.
- c) Cenę jednostkową zużycia energii – opłatę zmienną na podgrzanie 1m³ wody ustala się na okres 12 miesięcy. Stawka obowiązuje od 1 października do 30 września roku następnego, na podstawie rozliczenia kosztu okresu maj-sierpień.
- d) Odstępstwem od zasady określonej w punkcie c) jest sposób rozliczenia c.w.u. w Tolkmicku, którego zasady zostały określone na spotkaniu w dniu 25 czerwca 2008r. i 13 stycznia 2010r. w formie porozumienia. Treścią porozumienia jest rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej na potrzeby budynków przy ul. Świętojańskiej 8-12 i Nadrzecznej 23-27 w Tolkmicku (*Wspólnota Mieszkaniowa niestanowiąca zasobu SM „Zatoka” w Braniewie*) na następujących warunkach: Administratorzy nieruchomości organizują odczyty liczników ciepłej wody użytkowej raz na kwartał w ostatnim miesiącu kwartału i podają zbiorcze zużycie c.w.u. do dostawcy ciepła w terminie do 25 dnia ostatniego miesiąca kwartału.

2) **Dla rozliczania centralnego ogrzewania:**

- a) Sezon grzewczy rozlicza się za okres do 30 kwietnia. Rozliczenie ilościowe energii cieplnej, opłata zmienna, zużytej na potrzeby c.o. oraz rozliczenie pobranych zaliczek nastąpi do 31 maja.
- b) Opłaty zaliczkowe wniesione w okresie od 1 maja do 31 sierpnia będą rozliczone w terminie do 30 września.
- c) Stawkę zimową – zaliczkową za c.o. ustala na okres od 1 października do 31 maja. Stawkę letnią – zaliczkową za c.o. ustala na okres się od 1 czerwca do 30 września.

DZIAŁ II. Zasady dokonywania odczytów stanów wodomierzy i liczników energii cieplnej

1. Wodomierzy głównych.

Odczytów wodomierzy głównych dokonują przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni, z przedstawicielami „Dostawców” w terminach zgodnych z harmonogramem ustalonym z „Dostawcą”. Odczyty są rejestrowane w „kartach odczytów” danego wodomierza i potwierdzane podpisem pracownika Spółdzielni.

2. Wodomierzy innych.

Dotyczy wodomierzy zainstalowanych na innych punktach czerpalnych w danym budynku. Obowiązują zasady dokonywania odczytów jak dla wodomierzy głównych, lecz bez udziału przedstawicieli „Dostawcy”.

3. Wodomierzy lokalowych.

Odczytów dokonują:

3.1. Przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni.

- a) odczyty są rejestrowane na karcie odczytów dla danego lokalu i potwierdzane podpisem pracownika odczytującego i lokatora;
- b) użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia dla pracowników Spółdzielni, dokonania odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierzy. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy lokalowych stanowią **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.
- c) w przypadku braku możliwości dokonania odczytów z przyczyn wynikających ze strony użytkownika, użytkownik może w terminie nie krótszym niż 7 dni od daty planowanych odczytów, uzgodnić ze Spółdzielnią:
 - inny termin, zawierający się w przedziale 5 dni kalendarzowych przed i 5 dni kalendarzowych po planowanym terminie odczytów;
 - w szczególnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, może być ustalony inny termin dokonania odczytów.
- d) dokonanie odczytów, o których mowa w podpunkcie c odbędzie się odpłatnie na podstawie zawartej umowy pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem lokalu. Umowa stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszego Regulaminu.

3.2. Lokatorzy, użytkownicy lokali – na podstawie decyzji Zarządu

- a) spółdzielnia dostarcza do lokatora kartę odczytową stanu wodomierzy;
- b) lokator zobowiązany jest dostarczyć do siedziby Spółdzielni spis stanu wodomierzy na dostarczonej wcześniej karcie do 5 dni kalendarzowych od ustalonej daty spisu.

4. Liczników energii cieplnej na podgrzanie wody i potrzeby centralnego ogrzewania.

Odczytów liczników energii cieplnej dokonują przeszkoleni i upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni, wraz z przedstawicielami „Dostawców” w terminach zgodnych z harmonogramem ustalonym z „Dostawcą”. Odczyty są rejestrowane w „kartach odczytów” danego licznika i potwierdzane podpisem pracownika Spółdzielni.

DZIAŁ III. Określenie zużycia wody zimnej i ciepłej oraz kosztów dla danego lokalu za dany okres rozliczeniowy:

Zużycie określa się na podstawie poboru wody zimnej i ciepłej dla danego lokalu i współczynnika korygującego niedobory lub nadwyżki zużycie dla danego budynku i ceny jednostkowej w zł/m³ według taryfy „Dostawcy”:

1. Odczytów wodomierzy zgodnie z zasadami jak w Dziale II.

2. W przypadku braku opomiarowania lokalu wodomierzami, lub, gdy wodomierz jest niesprawny *(bez stwierdzenia świadomych działań w celu jego uszkodzenia)* ustala się następujące miesięczne normy zużycia wody zimnej i ciepłej:

- 1) W lokalach bez centralnej ciepłej wody - 6m³/osobę
- 2) W lokalach z centralną ciepłą wodą:
 - a) 4 m³/osobę wody zimnej;
 - b) 3 m³/osobę wody ciepłej.

W przypadku, gdy powyższa norma zużycia okaże się niższa od średniego zużycia na osobę dla danego budynku z poprzedniego okresu, stosuje się średnie zużycie.

3. Normy zużycia określone w punkcie 2 obowiązują także w przypadku:
 - 1) Braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w lokalach, w których zamontowane są wodomierze.
 - 2) Stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach, mające na celu zafałszowanie wskazań poprzez między innymi uszkodzenie, zerwanie plomb, nieprawidłowe podłączenie itp.
 - 3) Braku dostarczenia karty odczytu przez użytkowników lokali mieszkalnych w określonym terminie.
- 3a. Jeżeli wskazania liczników domowych ciepłej i zimnej wody z określonego budynku i zastosowany ryczałt według punktu 3 jest większy niż zużycie wody wykazane przez liczniki główne ciepłej i zimnej wody na budynku, to naliczenie norm ryczałtowych należy proporcjonalnie pomniejszyć tak, aby wskaźnik różnicy odczytu liczników: głównego i domowych wynosił 1.
4. Rozliczenie na podstawie podwyższonych norm zużycia nie podlegają korekcie po dokonaniu odczytów w następnych terminach. Odczyt ten staje się odczytem początkowym dla następnego okresu rozliczeniowego z wyjątkiem, gdy zużycie wg odczytów wodomierzy będzie większe, od zużycia naliczonego wg norm za dany okres, dokonuje się wtedy korekty zużycia do stanów wg odczytów z wodomierzy.
5. Zużycie wody zimnej i ciepłej ustalone dla danego lokalu zgodnie z pkt. 1 – 3, koryguje się proporcjonalnie wskaźnikiem niedoboru lub nadwyżki dla danego budynku, pomiędzy sumarycznym zużyciem wody w lokalach mieszkalnych i zużyciem dla innych punktów czerpalnych danego budynku, podlegających rozliczeniu (*np. dla lokalu użytkowego*), a zużyciem wg odczytów z wodomierza głównego dla danego budynku.
6. Na podstawie pkt. 1 – 5 wartość zużycia wody zimnej dla danego lokalu, w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn zużycia wody po korekcie dla danego lokalu i ceny jednostkowej w zł/m³ dostawy wody zimnej wg taryfy „Dostawcy”.

DZIAŁ IV. Określenie kosztów odprowadzenia ścieków za dany okres rozliczeniowy

Oblicza się jak w Dziale III, lecz z zastosowaniem ceny jednostkowej w zł/m³ za odbiór ścieków według taryfy „Odbiorcy ścieków”.

DZIAŁ V. Określenie kosztów zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody

1. Na koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej składa się opłata zmienna i opłata stała.
 - a. Opłatę zmienną ustala się jako cenę jednostkową za / na dany okres rozliczeniowy, wyliczając jako iloraz sumarycznych kosztów zużytej energii cieplnej dla danego węzła wg faktur „Dostawcy ciepła” i sumarycznego zużycia wody ciepłej w lokalach mieszkalnych i innych punktach czerpalnych podlegających rozliczeniu.
 - b. Opłatę zmienną na potrzeby podgrzania ciepłej wody podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.
 - c. Opłatę stałą na potrzeby podgrzania ciepłej wody ustala się jako cenę jednostkową w okresie obowiązywania Taryfy ciepła. Opłatę stałą wylicza się z „kosztów stałych” Taryfy ciepła biorąc za podstawę powierzchnię użytkową lokali w określonym budynku.
2. Cenę jednostkową zużycia energii (opłaty zmiennej) na podgrzanie 1 m³ wody, ustala się dla każdego węzła ciepłej wody i stosuje się ją do rozliczeń dla lokali zasilanych z tego węzła.

3. Koszty opłaty zmiennej podgrzania wody dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym wylicza się jako iloczyn zużycia ciepłej wody w danym lokalu i ceny jednostkowej wyliczonej jak w pkt. 1.
4. Koszt opłaty zmiennej podgrzania 1 m³ wody ustalony w okresie od 1 maja do 31 sierpnia jest naliczany w okresie od 1 października do 30 września. Zasady rozliczenia zaliczki na podgrzanie ciepłej wody użytkowej są następujące:
 - a. Dla rozliczenia dokonywanego w maju. Porównanie przypisu za podgrzanie ciepłej wody użytkowej – opłaty zmiennej z kosztem jej wytworzenia – zużyciem energii z okresu od 1 września do 30 kwietnia. W przypadku wystąpienia różnic, kwotą różnicy uznać lub obciążyć 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przy rozliczaniu centralnego ogrzewania (obejmującego okres od września do kwietnia).
 - b. Dla rozliczenia dokonywanego we wrześniu. Porównanie przypisu za podgrzanie ciepłej wody użytkowej – opłaty zmiennej z kosztem jej wytworzenia - zużyciem energii. W przypadku wystąpienia różnic, należy skorygować zaliczkę na podgrzanie ciepłej wody użytkowej kwotą różnicy – uznać lub obciążyć zaliczkę na podgrzanie 1 m³ ciepłej wody użytkowej (obejmującego okres od maja do sierpnia).
5. Odstępstwem od zasady określonej w punkcie 4 jest sposób rozliczenia c.w.u. w Tolkmicku. Zasady rozliczenia zaliczki na podgrzanie ciepłej wody użytkowej są następujące:
 - a. Opłata za zużytą energię cieplną na potrzeby c.w.u. będzie naliczana w pierwszych dwóch miesiącach kwartału proporcjonalnie do ilości osób zamieszkających w budynkach przy ul. Świętojańskiej 8-12 i Nadrzecznej 23-27 w Tolkmicku. Ilość osób i proporcje z tego wynikające mogą być aktualizowane raz w roku w styczniu ze skutkiem dla naliczania opłat od 1 lutego.
 - b. Dostawca ciepła do rozliczenia kosztów dostawy energii na podgrzanie c.w.u. będzie stosował proporcje określone w punkcie a. zaliczkowa przez dwa miesiące kwartału. W trzecim miesiącu kwartału na podstawie otrzymanego zużycia c.w.u. dokona korekty rozliczenia ryczałtowego dwóch miesięcy i przedłoży faktury kończące kwartał rozliczające koszty podgrzania wody według proporcji jej zużycia. Dostawca ciepła będzie informował wzajemnie o zużyciu wody i kosztach jej podgrzania poszczególnych administratorów nieruchomości.

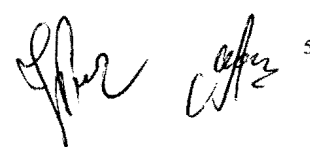
DZIAŁ VI. Określenie kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. za dany okres rozliczeniowy dokonuje się dla jednostki rozliczeniowej, czyli grupy mieszkań (klatek) w budynku, dla których występuje układ pomiarowy.
2. Na koszt centralnego ogrzewania składa się opłata zmienna i opłata stała.
 - a. Opłatę zmienną ustala się jako cenę jednostkową za / na dany okres rozliczeniowy, w zł/m² pow. użytkowej lokalu. Opłata zmienna stanowi iloraz sumarycznych kosztów zużytej energii cieplnej danej jednostki rozliczeniowej, na podstawie faktur „Dostawcy ciepła” i sumarycznej powierzchni użytkowej lokali danej jednostki rozliczeniowej.
 - b. Opłatę zmienną na potrzeby centralnego ogrzewania podaje się, w naliczeniu opłat czynszowych dla użytkowników lokali, w oddzielnej pozycji.
 - c. Opłatę stałą na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się jako cenę jednostkową w okresie obowiązywania Taryfy ciepła. Opłatę stałą wylicza się z „kosztów stałych” Taryfy ciepła biorąc za podstawę powierzchnię użytkową lokali w określonym budynku.

3. Koszt zużytej energii cieplnej dla danego lokalu, w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn ceny jednostkowej i powierzchni użytkowej danego lokalu.

DZIAŁ VII. Zasady rozliczeń i wnoszenia przez użytkownika lokalu opłat niezależnych od Spółdzielni.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do terminowego wnoszenia miesięcznych opłat zaliczkowych, z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody oraz uregulowania korekt rozliczeń z tych tytułów, w wysokościach wyliczonych przez Spółdzielnię, zgodnie z niniejszym regulaminem i w terminach ustalonych dla wpłat czynszowych.
2. Za brak terminowych wpłat Spółdzielnia będzie naliczała odsetki, oraz rozpocznie działania windykacyjne odzyskiwania należności, również z możliwością wstrzymania dostawy ciepła i wody do lokalu zadłużonego. Ponowne przywrócenie dostaw ciepła i wody do lokalu mieszkalnego będzie możliwe po ustąpieniu przyczyn, dla których je odcięto oraz zwrocie kosztów rzeczywistych odcięcia i ponownego przyłączenia ciepła i wody.
3. Spółdzielnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego (jak w Dziale I) dokonuje rozliczeń dostaw ciepła, wody i usług dla poszczególnych użytkowników lokali, poprzez porównanie wniesionych zaliczek i rzeczywistych kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody i centralnego ogrzewania (zgodnie z Działem III, IV, V, VI Regulaminu).
4. Wyliczone kwoty:
 - 1) niedopłaty - lokator zobowiązany jest uregulować przy najbliższym obowiązującym terminie opłat czynszowych. Na pisemny wniosek lokatora, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty. Spółdzielnia nie będzie naliczała odsetek od powstałych w okresie rozliczeniowym kwot niedopłaty, do obowiązującego terminu wpłaty.
 - 2) nadpłaty - kwotę nadpłaty Spółdzielnia stawia do dyspozycji użytkownika lokalu. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do odsetek od kwot nadpłaty powstałej w danym okresie rozliczeniowym.
5. Ustalenie miesięcznych kwot zaliczkowych dla następnego okresu rozliczeniowego
 - 1) Jednostkowe miesięczne kwoty opłat niezależnych od Spółdzielni na następny okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni.
 - 2) Aktualne ceny jednostkowe dostawy wody, odprowadzenia ścieków, podgrzania wody i na potrzeby centralnego ogrzewania oraz normy zużycia wody na osobę wyliczone w danym okresie rozliczeniowym, są podstawą do wyliczenia miesięcznych kwot zaliczkowych dla następnego okresu rozliczeniowego, wnoszonych przez użytkownika lokalu.
 - 3) Zarząd na pisemny, uzasadniony wniosek lokatora może dokonać zmiany miesięcznych kwot zaliczkowych wyliczonych przez Spółdzielnię na następny okres rozliczeniowy.
 - 4) Zarząd Spółdzielni może w trakcie okresu rozliczeniowego zmienić wysokość miesięcznych kwot zaliczkowych w przypadku zmian cen jednostkowych otrzymywanego ciepła, wody i usług np. zmiana taryf opłat za dostawy.
 - 5) Dla lokatorów nowoużytkujących dany lokal, wysokość miesięcznych kwot zaliczkowych, wylicza się na podstawie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu i średniej normy zużycia wody zimnej i ciepłej dla danego budynku.



6. Każdy lokator w terminie 30 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego, otrzymuje pisemne rozliczenie z podaniem kwoty nadpłaty lub niedopłaty oraz z podaniem miesięcznych kwot wpłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy.
7. Lokator w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia ma prawo reklamować rozliczenie. Decyzję w sprawie reklamacji podejmuje Zarząd w terminie 30 dni od daty jej złożenia.

DZIAŁ VIII. Zasady rozliczeń kosztów niezależnych od Spółdzielni przy zmianie użytkownika lokalu.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, obie strony zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu rozdziału kosztów zużycia wody i energii cieplnej w lokalu za dany okres rozliczeniowy.
2. W przypadku braku złożenia oświadczenia, koszty zostaną przez Spółdzielnię rozliczone na konto użytkownika aktualnie zamieszkującego lokal.
3. W innych przypadkach, obowiązek rozliczenia ciąży na użytkowniku lokalu, który jest aktualnie zameldowany w danym lokalu.

DZIAŁ IX. Upusty w opłatach za dostawę wody i energii cieplnej.

Spółdzielnia udzieli upustów w opłatach za dostawę wody i energii cieplnej, w związku z niezachowaniem standardów jakościowych dostaw dla danego lokalu, grupy lokali lub budynków, w przypadku uzyskania takich upustów od „Dostawców” zgodnie z obowiązującymi umowami.

DZIAŁ X. Korekta rozliczeń za okres od 1.06.2005r. do 30.11.2005r.

1. Lokatorzy, którzy nie dostarczyli wskazań wodomierzy w miesiącu listopadzie 2005, zostaną rozliczeni za okres od 1.06.2005r do najbliższego okresu rozliczeniowego według wskazań wodomierzy.
2. Naliczone kwoty za okres rozliczeniowy od 1.06.2005r. do 30.11.2005r. wynikające z normy, zgodnie z obowiązującym regulaminem w tym okresie, zostaną skorygowane po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w pkt.1.
3. W innych przypadkach niż opisano w pkt 1. decyzję o zastosowaniu korekt w rozliczeniach za poprzednie okresy rozliczeniowe, na wniosek lokatora, podejmuje Zarząd.

DZIAŁ XI. Wszelkie korekty ilościowe i wartościowe wprowadzane w danym okresie rozliczeniowym są rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.

Ustalenia końcowe:

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/2006 z dnia 20 marca 2006r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Pierwsza zmiana mniejszego Regulaminu została uchwalona przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 25/2006 z dnia 28 sierpnia 2006r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

3. Druga zmiana niniejszego Regulaminu została uchwalona przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 174/2008 z dnia 22 września 2008r. i obowiązuje od dnia uchwalenia z mocą od 1 maja 2008r.
4. Trzecia zmiana niniejszego Regulaminu została uchwalona przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 19/2010 z dnia 22 lutego 2010r. i obowiązuje od dnia uchwalenia z mocą:
 - a. Dział V punkt 1 i Dział VI punkt 2 od 1 czerwca 2010r. dla zasobów mieszkaniowych w Braniewie Tolkmicku i we Fromborku.
 - b. Dla rozliczeń lokali w maju 2010r. mają zastosowanie zapisy drugiej zmiany niniejszego Regulaminu uchwalonej przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 174/2008 z dnia 22 września 2008r.
5. Zapis niniejszego tekstu Regulaminu jest tekstem jednolitym.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Joanna Pruńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Miron Maruszczak