

## 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 1m<sup>3</sup> 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 zużycia dla danego budynku i ceny jednostkowej w zł/m<sup>3</sup> 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 - 6m<sup>3</sup>/osobę
  - 2) W lokalach z centralną ciepłą wodą:
    - a) 4 m<sup>3</sup>/osobę wody zimnej;
    - b) 3 m<sup>3</sup>/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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 użytą energię cieplną na potrzeby c.w.u. będzie naliczana w pierwszych dwóch miesiącach kwartału proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych 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/m<sup>2</sup> 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**

-----

-----