

REGULAMIN

rozliczania usług komunalnych i mediów (energii ciepłej i elektrycznej, zużycia zimnej wody, ścieków i gazu) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 roku (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)m
4. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2021 poz.1208).
5. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią.

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania:

- a) energii elektrycznej,
- b) zużycia zimnej wody, ścieków,
- c) gazu,
- d) kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale, przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Westalka” stymulujących energooszczędne zachowania użytkowników.

Rozliczanie kosztów zimnej i ciepłej wody użytkowej wraz z rozliczeniem różnicy pomiędzy wskazaniem liczników głównych a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, Spółdzielnia zleca podmiotowi zewnętrznemu specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość stosowanego systemu rozliczeniowego. .

2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- a) sprzedawca – przedsiębiorstwo dostarczające energię cieplną,
- b) dostawca – przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne dostarczające wodę i odbierające ścieki,
- c) indywidualny odbiorca w lokalu / użytkownik lokalu – osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z tego lokalu,
- d) węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych,
- e) grupowy węzeł cieplny – węzeł cieplny, z którym są podłączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
- f) instalacja odbiorcza – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w budynkach,
- g) obiekt – budowlę lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi,

- h) układ pomiarowo-rozliczeniowy – dopuszczone do stosowania urządzenia – podzielniki elektroniczne wyposażone w moduł radiowy, podzielniki ciepła bez modułu radiowego oraz mieszkaniowe liczniki ciepła - służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
 - i) zamówiona moc cieplna – największy pobór ciepła dostarczonego w postaci określonego nośnika, jaki może wystąpić w warunkach obliczeniowych, dla danego obiektu,
 - j) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia ogrzewana centralnie, w której zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. przedpokój, łazienka, ubikacja, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic w tym przynależnych do lokali , pralni i suszarni, pomieszczeń na wózki, itp.
 - k) osoba zamieszkała stale w lokalu – osoba faktycznie korzystająca z lokalu przez okres ponad jednego miesiąca wykazana w aktualnym oświadczeniu lub ujawniona przez Spółdzielnię.
 - l) Minimalna temperatura w pomieszczeniach – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
3. Za lokal objęty dostawą ciepła dla celów podgrzania ciepłej wody użytkowej uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

Rozdział 2

Zasady rozliczeń kosztu ciepła.

1. Koszt zakupu ciepła dostarczonego do budynku i grupowego węzła cieplnego rozlicza się z indywidualnymi odbiorcami w lokalach znajdujących się w tym budynku i odbiorcami podłączonymi do grupowego węzła cieplnego. Rozliczenie kosztów, o których mowa wyżej prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Westalka” lub inny podmiot, z którym zawarto umowę.
2. Koszt zakupu ciepła składa się z:
 - a) opłaty za zamówioną moc cieplną na c.o. i c.w.u.,
 - b) kosztu dosyłu ciepła (opłata stała, zmienna za dosył),
 - c) kosztu efektywnego wykorzystania ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. w budynkach i węzłach,
3. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” oraz innymi odbiorcami nie będącymi członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej prowadzi się w systemie:
 - a) opomiarowanym, jeżeli są zainstalowane urządzenia:
 - w budynku, umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej,
 - w lokalu, niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali (licznik energii cieplnej lub podzielnik kosztów) i do pomiaru ilości podgrzanej wody wodociągowej.
 - b) ryczałtowym w przypadku, gdy instalacje odbiorcze w budynku nie zostały wyposażone w urządzenia pomiarowe.
 - c) na pisemny wniosek co najmniej 60% użytkowników lokali należy stosować zamienny system rozliczania, kosztów dostarczenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie do m² powierzchni użytkowej lokalu – tj. system ryczałtowy.

Opomiarowany system rozliczeń stosuje się w takim zakresie, na jaki pozwalają zainstalowane urządzenia.
4. Opłaty za ciepło pobrane od indywidualnych odbiorców w lokalach oraz bonifikaty, upusty i nadpłaty stanowią podstawę do rozliczeń kosztów zaopatrzenia w ciepło.

Jeżeli w wyniku rozliczenia, powstaje:

- a) nadwyżka przychodów nad kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię, to jest ona zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal. Na wniosek zainteresowanego podlega wypłacie na wskazany przez niego numeru rachunku bankowego.
- b) nadwyżka kosztów poniesionych przez Spółdzielnię nad przychodami, to podlega ona dopłacie w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Na wniosek zainteresowanych, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie płatności w ratach.

- 5. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest za okres 12 m-cy. Okresem rozliczeniowym jest okres od 1.07. - 30.06. każdego roku. Koszty energii cieplnej i wniesione zaliczkowe opłaty w danym okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia zobowiązana jest rozliczyć w terminie do 30 września danego roku.
- 6. Zainstalowaną moc grzejników ustala się w wyniku inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania. Jeżeli moc zainstalowanych grzejników jest równa mocy projektowanych grzejników, współczynnik wynosi 1. W przypadku różnicy mocy projektowanej i zainstalowanej, wartość współczynnika ustala się jako iloraz mocy zainstalowanej do mocy projektowanej.
- 7. Dla budynku w Olszewce 33a minimalna wartość współczynnika wynosi 1.
- 8. Przy rozliczeniu kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w stosunku do wskazań podzielników stosuje się współczynniki korekcyjne, uwzględniające różnice wynikające z odmiennego usytuowania lokalu w budynku, które stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.
- 9. Rozliczeń wg podzielników dokonuje specjalistyczna firma na zlecenie Spółdzielni.
- 10. Legalizacji liczników energii cieplnej w mieszkaniach dokonuje, na własny koszt, właściciel urządzenia. W przypadku nie dokonania legalizacji licznika energii cieplnej w terminie tego wymagającym, Spółdzielnia zastosuje rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania jak w Rozdziale 6 pkt. 7.
- 11. Rozliczenie z odbiorcami niebędącymi członkami Spółdzielni, dokonywane jest zgodnie z treścią zawartych umów.

Rozdział 3

Grupy odbiorców ciepła i rodzaje opłat.

1. Ustala się następujące grupy odbiorców ciepła i rodzaje opłat:

A. Grupa I

Obejmuje lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych nr 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 na Osiedlu Jana Sobieskiego w Paterku.

2. W rozliczeniach z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach

a) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie stanowią:

- koszty dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i opłata zmienna za usługę przesyłową pomniejszone o 22% ciepła przeznaczonego na ogrzewanie pomieszczeń nieopomiarowanych i części wspólnych budynku, doliczonej do opłaty stałej.

Opłata zmienna za centralne ogrzewanie rozliczana jest według jednostek podzielnikowych.

b) opłatę zmienną za ciepłą wodę użytkową stanowią:

- koszty dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej i opłata zmienna za usługę przesyłową.

Opłata zmienna na podgrzanie ciepłej wody użytkowej rozliczana jest według wskazań przepływomierzy w lokalach

c) opłatę stałą za centralne ogrzewanie stanowią:

- opłata za zamówioną moc cieplną,
- opłata stała za usługę przesyłową,
- 22% pobranego ciepła przez budynek (z opłaty zmiennej) na centralne ogrzewanie, jako udział procentowy zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń nieopomiarowanych i części wspólnych budynku.

Opłata stała za centralne ogrzewanie rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu.

d) opłatę stałą za ciepłą wodę użytkową stanowią:

- opłata za zamówioną moc cieplną,

- opłata stała za usługę przesyłową,

Opłata stała za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest na **liczbę lokali w budynku**.

3. W budynku, w którym co najmniej 60% użytkowników lokali wyraziło zgodę na ryczałtowy system rozliczania centralnego ogrzewania, całkowite koszty centralnego ogrzewania tj. opłata zmienna i opłata stała dzieli się na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej sumie powierzchni użytkowej lokali w budynku.

B. Grupa II

Obejmuje budynki zasilane przez KPEC Nakło n. Not. przy:

- a) ul. Bydgoskiej 11
- b) ul. Pocztowej 3a

Mieszkania są wyposażone w podzielniki ciepła na centralnym ogrzewaniu i w lokalach zamontowane są wodomierze wody ciepłej.

Budynki rozliczane są w systemie opomiarowanym.

W rozliczeniu z indywidualnymi odbiorcami ciepła -

w budynku przy ul. Bydgoskiej 11

- a) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie stanowi:

- 50 % całkowitego kosztu dostawy ciepła na centralne ogrzewanie (opłaty zmiennej i stałej).

- b) opłatę zmienną na ciepłą wodę użytkową stanowi:

- koszt dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej i opłata zmienna za usługę przesyłową.

Opłata zmienna na ciepłą wodę użytkową rozliczana jest według przepływomierzy w lokalach.

- c) opłata stała za centralne ogrzewanie stanowi:

- 50 % całkowitego kosztu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania

Opłata stała za centralne ogrzewanie rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej

- d) opłata stała za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- opłata za zamówioną moc cieplną,
- opłata stała za usługę przesyłową,

Opłata stała za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest na **liczbę lokali w budynku.**

w budynku przy ul. Pocztowej 3a

a) opłatę zmienną na centralne ogrzewanie stanowi:

- koszt dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i opłata zmienna za usługę przesyłową za centralne ogrzewanie,

Opłata zmienna za centralne ogrzewanie rozliczana jest według jednostek podzielnikowych.

b) opłatę zmienną za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- koszt dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej i opłata zmienna za usługę przesyłową.

Opłata zmienna za podgrzanie ciepłej wody użytkowej rozliczana jest według wskazań przepływomierzy w lokalach.

c) opłatę stałą za centralne ogrzewanie stanowi:

- opłata za zamówioną moc cieplną
- opłata stała za usługę przesyłową

Opłata stała za centralne ogrzewanie rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu.

d) opłata stała za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- opłata za zamówioną moc cieplną
- opłata stała za usługę przesyłową

Opłata stała za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest na **liczbę lokali w budynku.**

C. Grupa III

Obejmuje budynek zasilany przez KPEC Nakło n. Not. przy ul. Gimnazjalnej 1a.

Lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone są w liczniki energii cieplnej na centralnym ogrzewaniu oraz wodomierze wody ciepłej.

Budynek jest rozliczany w systemie opomiarowanym.

W rozliczeniu z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach

a) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie stanowi:

- koszt dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych z odczytów liczników indywidualnych energii cieplnej oraz opłata zmienna za usługę przesyłową wg ceny stosowanej przez dostawcę.
- Opłata zmienna za centralne ogrzewanie rozliczana jest według ilości ciepła pobranego przez liczniki energii cieplnej.

b) opłatę zmienną za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- koszt dostawy ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej i opłata zmienna za usługę przesyłową.

Opłata zmienna za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest według wskazań przepływomierzy w lokalach.

c) opłatę stałą za centralne ogrzewanie stanowi:

- opłata za zamówioną moc cieplną
- opłata stałą za usługę przesyłową
- różnica wskazań pomiędzy licznikiem energii cieplnej w węźle (na centralne ogrzewanie) a sumą liczników energii cieplnej zainstalowanych w lokalach.

Opłata stała za centralne ogrzewanie rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu.

d) Opłatę stałą za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- opłata za zamówioną moc cieplną
- opłata stałą za usługę przesyłową

Opłata stała za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest na **liczbę lokali w budynku**

D. Grupa IV

Obejmuje budynki zasilane z kotłowni lokalnej

a) przy ul. Dąbrowskiego 10 w Nakle n. Not.

b) w Olszewce 33a

Lokale mieszkalne rozliczane są w systemie ryczałtowym.

W rozliczeniu z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach

a) opłata za centralne ogrzewanie stanowi:

- koszt wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

Opłata rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu.

E. Grupa V

Obejmuje budynki zasilane z kotłowni lokalnej

a) przy ul. Wichrowe Wzgórze 1,2,3 w Nakle n. Not.

W rozliczeniu z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach

a) opłatę zmienną za centralne ogrzewanie stanowi:

- koszt wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania

Opłata rozliczana jest na m² powierzchni użytkowej lokalu, skorygowanej współczynnikiem zainstalowanej mocy grzejników w stosunku do mocy projektowej.

b) opłatę zmienną za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- 50 % kosztu wytworzenia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej, przy czym przyjmuje się ilość energii cieplnej do podgrzania 1 m³ zimnej wody w wysokości 0,3 GJ

Opłata zmienna za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest według wskazań przepływomierzy w lokalach.

c) opłata stała za centralne ogrzewania nie występuje.

d) opłatę stałą za ciepłą wodę użytkową stanowi:

- 50% ilości energii cieplnej zużytej do podgrzania wody zimnej oraz różnica pomiędzy wodomierzem głównym w kotłowni lokalnej a sumą przepływomierzy w lokalach.

Opłata stała za ciepłą wodę użytkową rozliczana jest na **liczbę lokali w budynku**.

Rozdział 4

System indywidualnych rozliczeń kosztów energii cieplnej.

1. Odczyty stanowiące podstawę do rozliczenia energii cieplnej dokonuje się według wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania **bez modułu radiowego** zainstalowanych na grzejnikach w lokalu.

2. Czynność odczytu dokonuje osoba upoważniona przez przedstawiciela wykonawcy obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego, posiadająca jednocześnie upoważnienie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali o terminie dokonania odczytu (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicach informacyjnych w budynku.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu w celu:
 - zamontowania urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania),
 - dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych,
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń i plomb pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
 - podpisania protokołu z odczytu urządzeń pomiarowych.
 - b) ochrony urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem
 - c) natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni wszelkich przypadków:
 - uszkodzenia urządzeń
 - stwierdzenia niewłaściwego działania urządzeń
 - nanoszenia plomb
5. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika mieszkania (osoby pełnoletniej). Przedstawiciel firmy rozliczeniowej dokonuje jednocześnie kontroli stanu urządzeń grzewczych, dokonanych przeróbek a w szczególności zainstalowania zaworów na zasilaniu i powrocie grzejnika, mogących mieć wpływ na zafałszowanie wskazań podzielnika kosztów.

Wszystkie spostrzeżenia odnotowuje w protokole z odczytu.
6. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch planowanych terminów nie odpowiada, dokonuje się indywidualny odczyt na warunkach uzgodnionych z firmą obsługującą system.

7. Odczyty podzielników z modułem radiowym wykonywane są drogą radiową do 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
W przypadku braku możliwości dokonania odczytu drogą radiową termin dokonania odczytu w lokalu zostanie ustalony z lokatorem.
8. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania, pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
9. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nowy właściciel przyjmie wszelkie skutki rozliczeń, chyba, że na wniosek stron dokona się odpłatnego między odczytu.
Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal, dokonane zostanie w terminie określonym w Rozdziale 2 pkt. 5.
10. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu odczytu urządzeń pomiarowych w trzech terminach podanych przez Spółdzielnię, rozliczenie centralnego ogrzewania dokona się na zasadach określonych w Rozdziale 6 pkt. 7.
11. Raz w miesiącu w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, Spółdzielnia umożliwi, o ile będzie to technicznie możliwe, Użytkownikom lokali uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - c) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
 - d) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników korygujących.

Rozdział 5

Ustalenie opłat za ciepło.

1. Wysokość zaliczek ustala Zarząd:

- a) w systemie opomiarowanym – na podstawie ubiegłorocznego indywidualnego zużycia i ceny jednostkowej z uwzględnieniem zmian w obowiązujących taryfach opłat,
 - b) w systemie ryczałtowym – na podstawie ubiegłorocznych kosztów zakupu lub wytworzenia energii cieplnej z uwzględnieniem zmian cen kosztów bezpośrednich i pośrednich niezbędnych do wytworzenia energii cieplnej.
2. Wysokość ustalonych zaliczek w pkt 1 może być korygowana przez Zarząd, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego wystąpi nadwyżka kosztów nad przychodami..
 3. Użytkownicy lokali w ramach opłat za używanie lokali wnoszą w okresie rozliczeniowym miesięczne zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej wyliczone jak w pkt. 1 w rozbiciu na:
 - a) opłatę zmienną z tytułu centralnego ogrzewania
 - b) opłatę zmienną z tytułu podgrzania ciepłej wody użytkowej
 - c) opłatę stałą z tytułu centralnego ogrzewania
 - d) opłatę stałą z tytułu podgrzania ciepłej wody użytkowej

Opłaty zaliczkowe wyliczone są z uwzględnieniem przyjętych zasad do rozliczeń energii cieplnej w poszczególnych grupach odbiorców ciepła.

Rozdział 6

Ustalenie porządkowe, związane z eksploatacją sieci ciepłowniczej.

1. Jakakolwiek ingerencja w układ ciepłowniczy wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Dokonujący zmian w instalacji, związanych ze zrzuceniem wody z pionu instalacyjnego zobowiązany jest pokryć koszty napełnienia instalacji oraz pokrycia pełnych kosztów przywrócenia stanu pierwotnego instalacji.
Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni.
Powyższe nie dotyczy awarii, chyba że została wywołana zawinionym działaniem użytkownika.

3. W przypadku wyrażenia zgody Zarządu na zdemontowanie grzejnika, Zarząd przyjmuje do rozliczenia jako koszt zmienny centralnego ogrzewania średnią ilość zużytych jednostek rozliczeniowych, z danego okresu rozliczeniowego z podobnych pomieszczeń danego budynku.
4. W przypadku wyrażenia zgody na połączenia dwóch pomieszczeń i zdemontowania grzejnika w jednym z nich, do rozliczenia jako koszt zmienny centralnego ogrzewania przyjmuje się ilość jednostek zużycia według podzielnika pozostawionego w punkcie poboru ciepła.
5. W przypadku awarii urządzenia odczytowego lub podzielnikowego, Zarząd przyjmuje do rozliczeń zużycie za ostatni okres rozliczeniowy.
6. Jeżeli z przyczyn zależnych od użytkownika niemożliwe jest dokonanie odczytów podzielników w terminach ustalonych przez Spółdzielnię, koszty indywidualnego odczytu ponosi użytkownik.
7. Jeżeli użytkownik lokalu dokona samowolnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego, usunięcia urządzenia pomiarowego, usunięcia grzejnika, nie dokona legalizacji licznika energii cieplnej lub nie udostępni lokal w celu odczytu urządzeń pomiarowych w dwóch terminach podanych przez Spółdzielnię (*powiadomienie* drogą pocztową na adres lokalu lub drogą elektroniczną), Zarząd obciąży użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania lub m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego. Wyboru metody dokonuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział 7

Zasady rozliczeń kosztów energii elektrycznej części wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

1. Koszt energii elektrycznej dla oświetlenia klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń ogólnego przeznaczenia zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

2. Koszt energii elektrycznej terenów wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

Rozdział 8

Zasady rozliczeń kosztów zimnej wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków.

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy wodociągowym.
2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków przez Dostawcę, stanowią sumę opłat abonamentowych oraz iloczynu dostarczonej wody w m³ i ceny wody i odprowadzenia ścieków zgodnej z obowiązującą taryfą Dostawcy.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za zimną wodę wodociągową i odprowadzenie ścieków prowadzi się w systemie opomiarowanym i ryczałtowym.
4. Podstawę ustalenia opłat w lokalach za wodę wodociągową i odprowadzenie ścieków, stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w poszczególnych lokalach oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat stosowane przez Dostawcę.
5. Wysokość zaliczkowej opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się indywidualnie dla każdego lokalu wg poniższego wzoru:

$$O = K \times Z_w$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- O miesięczna opłata za zimną wodę wodociągową i odbiór ścieków, obliczona dla każdego lokalu,

- K koszt jednostkowy 1 m³ wody wodociągowej i odbioru ścieków,
Zw odczyt wskazań przepływomierza zainstalowanego na odgałęzieniu instalacji zimnej wody wodociągowej w danym lokalu (w m³).

6. Opłatę za zimną wodę i odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu wnosi w formie miesięcznych zaliczek wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali w oparciu o odczyty liczników lokalowych, należy traktować jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy.
7. Ryczałt dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze wynosi 6 m³/osobę.
8. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na wniosek użytkownika lokalu możliwa jest zmiana zaliczkowych opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
9. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach są dokonywane zgodnie z półrocznymi okresami rozliczeniowymi na dzień – 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
W przypadku zmian cen wody i ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego – rozliczenie kosztów zużycia wody następuje na podstawie uśrednionego zużycia z okresu rozliczeniowego i cen obowiązujących w poszczególnych miesiącach.
10. Użytkownicy lokali w terminach do – 30 lipca i 31 stycznia danego roku otrzymują rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków z określeniem wysokości nadpłaty bądź niedopłaty wniesionych zaliczek.
11. Rozliczenie roczne obejmuje:
 - a) opłatę za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków w lokalach,
 - b) inne opłaty wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki w danej nieruchomości,
 - c) różnice (niedobór) w zużyciu wody i odprowadzenia ścieków (pod pojęciem różnic rozumie się różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych).

12. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 roku w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U 2007 Nr 209 poz. 1513) błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych, co w praktyce przekłada się na błędy w granicach $\pm 10\%$.
13. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych powyżej $\pm 10\%$ jest rozliczana w ramach kosztów eksploatacji lokali danej nieruchomości, co nie zwalnia Spółdzielni z obowiązku likwidacji nieprawidłowości.
14. Powstały niedobór (koszty) wynikający z tytułu różnicy w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych (według których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Westalka” rozlicza się z Dostawcą wody) a sumą wynikającą ze wskazań wodomierzy lokalowych do $\pm 10\%$ rozliczane będą na wszystkich użytkowników lokali w danej grupie rozliczeniowej, proporcjonalnie do wskazań zużycia wody w poszczególnych lokalach.
15. Spółdzielnia koszty niedoboru wody z pkt. 14 rozlicza w okresach półrocznych.
16. Opłaty abonamentowe ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy rozlicza się w koszty eksploatacji lokali.
17. Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na dany lokal a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za lokal w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za lokal.

18. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy, uniemożliwienia odczytów wskazań wodomierzy w lokalu w okresie rozliczeniowym wysokość zaliczki ustala się według ryczałtu miesięcznego wynoszącego 6 m³ /m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.
19. Zaliczki wymienione w punkcie 18 podlegają rozliczeniu w najbliższym okresie rozliczeniowym, w którym dokonano odczytu liczników wody.
20. W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez użytkownika podstawę do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierza na nowy przyjmuje się średnio-miesięczne zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
21. W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafalszowania wskazań wodomierza, uszkodzenia plomby wodomierza założonej przez spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody rozliczenie z tytułu wody i odprowadzenia ścieków za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym ustaną powyższe przyczyny nastąpi według ryczałtu miesięcznego w wysokości 6 m³/m-c na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.
22. W przypadku niedotrzymania terminu wymiany wszystkich wodomierzy w danym lokalu z powodu utraty cech legalizacyjnych z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, lokal traktowany jest jako nieopomiarowany, a koszty dostawy wody rozlicza się według zasad określonych w pkt. 18.
23. Koszty zużycia wody wykazanej przez wodomierze do podlewania ogrodów przydomowych, które zostały odebrane pod względem technicznym i zarejestrowane przez Dostawcę wody obciążają użytkowników ogródków przydomowych.
24. Koszty zużycia wody wykazanej przez wodomierze do podlewania zieleni osiedlowej, które zostały odebrane pod względem technicznym i zarejestrowane przez Dostawcę wody obciążają koszty zieleni danej nieruchomości.

Rozdział 9

Zasady rozliczeń kosztów zużycia gazu w budynkach rozliczanych ryczałtowo.

Koszt zużytego gazu w lokalach (nieposiadających indywidualnych liczników) rozlicza się na osoby przebywające stale we wszystkich lokalach przyłączonych do instalacji gazowej, posiadającej urządzenia pomiarowe.

Tekst jednolity Regulaminu zatwierdzono Uchwałą Nr 62/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle n. Not. z dnia 7 grudnia 2022 roku z mocą obowiązującą od 01.01..2023 r.