

REGULAMIN

ROZLICZENIE KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY W MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Nижeј wymienione określenia i pojęcia użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe to :
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu a także miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Nieruchomość to – nieruchomość gruntowa oraz nieruchomość budynkowa (budynki) objęte jedną księgą wieczystą.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej zwany dalej udziałem:
 - 1) udział to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych,
 - 2) udział określony jest uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, bądź zastąpiony dla celów ekonomicznych procentowym udziałem w kosztach
4. Użytkownik lokalu to :
 - 1) członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) członek spółdzielni będący właścicielem odrębnego lokalu
 - 3) właściciel odrębnego lokalu nie będący członkiem spółdzielni
 - 4) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) najemca lokalu.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wyłącznie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych we własnym zakresie przez Spółdzielnię.
3. Koszty, o których mowa w ust.2 zalicza się do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania jest czas od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale winno nastąpić do 30 września danego roku.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzewania ciepłej wody użytkowej jest okres trzech miesięcy (kwartał).

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
2. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych dla celów rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
3. Przy obliczaniu powierzchni według pomiaru z natury należy przyjmować wymiary na wysokości 1m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m².

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali. Powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych nie posiadających grzejników (np. : przedpokój, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Za powierzchnię wspólnych części budynku wielolokalowego uważa się powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki itp.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepła do podgrzewania wody użytkowej uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 5

1. Osoba zamieszkała w lokalu to osoba przebywająca w nim przez okres dłuższy niż 1 miesiąc.
2. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. Oświadczenie składa się przy każdej zmianie ilości osób.
3. Zmniejszenie ilości osób następuje na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu złożony do Spółdzielni do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc dokonania korekty.
4. Zmniejszenia liczby osób można dokonać wyłącznie wyprzedzająco, nie uwzględnia się roszczeń zaległych.
5. Zmianę liczby osób zamieszkałych w lokalu (zwiększenie) należy zgłaszać do Spółdzielni na bieżąco.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

§ 6

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe (ciepłomierze) lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) rozlicza się z uwzględnieniem ich położenia w bryle budynku stosując współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się poprzez określenie w nieruchomości lokalu o najniższym jednostkowym zapotrzebowaniu mocy na $1m^2$. Wartość pozostałych współczynników w nieruchomości jest

- ilorazem ich jednostkowego zapotrzebowania mocy w stosunku do tego lokalu.
3. *W warunkach naszej Spółdzielni nie ma technicznej możliwości i ekonomicznego uzasadnienia, aby przyjęte metody rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania uwzględniały ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu.*
 4. Koszty zakupu ciepła na potrzeby (cele) centralnego ogrzewania i podgrzewania wody (ciepła woda użytkowa) ewidencjonuje się na podstawie miesięcznych faktur dostawców ciepła, oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na :
 - 1) koszty stałe obejmujące opłaty za :
 - a) zamówioną moc cieplną
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - c) nośnik ciepła w m³ (uzupełnienie wody w instalacji)
 - 2) koszty zmienne obejmujące opłaty za :
 - a) energię cieplną w ilości zakupionych GJ,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe od ilości zakupionych GJ.
 5. Podziału kosztów zakupu ciepła w danej nieruchomości na potrzeby (cele) centralnego ogrzewania i podgrzewania wody (ciepła woda użytkowa) dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych znajdujących się w węźle cieplnym:
 - 1) ciepłomierza głównego,
 - 2) ciepłomierza centralnego ogrzewania,
 - 3) wodomierza ciepłej wody użytkowej (podgrzanie wody).

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 7

1. W nieruchomościach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe (ciepłomierze) lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter indywidualny.
2. W poszczególnych nieruchomościach dokonuje się podziału na :

- 1) koszty stałe centralnego ogrzewania, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty zmienne centralnego ogrzewania, które są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) i urządzeń wskaźnikowych (podzielniki)
3. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
- 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danej nieruchomości,
 - 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości, tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp. (ust. 5 niniejszego paragrafu),
 - 3) koszty za nośnik ciepła w m³ (uzupełnienie wody w instalacji),
4. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne według ich powierzchni użytkowej.
5. W nieruchomościach objętych indywidualnym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania nieruchomości podlegają podziałowi na :
- 1) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj.: klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, które ustala się w wysokości 40% kosztów zmiennych ogrzewania nieruchomości
 - 2) koszty zmienne ogrzewania lokali, które ustala się w wysokości 60% kosztów zmiennych ogrzewania nieruchomości.
- Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku o których mowa w pkt.1 zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali (§ 7 ust. 3 pkt.2)
6. Koszty zmienne ogrzewania lokali w części o której mowa w ust. 5 pkt.2 niniejszego paragrafu rozliczane mogą być według następujących metod :
- 1) wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki), które powinny znajdować się w lokalach, skorygowanych o współczynniki wyrównawcze położenia lokali w bryle budynku.
 - 2) wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki), które powinny znajdować się w lokalach, skorygowanych o współczynniki wyrównawcze położenia lokali w bryle budynku, z zastrzeżeniem, że gdy tak ustalony koszt zmienny jest niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danej nieruchomości, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali tej nieruchomości,
 - 3) ***powierzchni lub kubatury lokali skorygowanych o współczynniki wyrównawcze położenia lokali w bryle budynku wynoszące 1,0 dla każdego lokalu mieszkalnego.***

7. Wyboru metody rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania lokali wymienionej w ust. 6 niniejszego paragrafu dokonują użytkownicy lokali danej nieruchomości z zastrzeżeniem, że musi ją zaaprobować co najmniej 60% użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokalu.
8. Zmiana metody rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania lokali może nastąpić :
 - 1) na wniosek użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokalu reprezentujących co najmniej 20% lokali danej nieruchomości.
 - 2) za zgodą wyrażoną przez co najmniej 50% pozostałych użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
 - 3) wniosek o zmianę zostanie złożony nie później niż 60 dni przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
9. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do rozliczania kosztów zmiennych lokali za miniony sezon grzewczy zgodnie z postanowieniami ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu.

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - 1) udostępnienia lokalu w celu :
 - a) zamontowania : zaworów termostatycznych, podzielników zużycia ciepła lub ciepłomierzy,
 - b) dokonywania odczytów podzielników zużycia ciepła lub ciepłomierzy
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego urządzeń i plomb,
 - e) podpisania protokołu z odczytu podzielników elektronicznych z wyjątkiem odczytywanych drogą radiową.
 - 2) ochrony urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem,
 - 3) natychmiastowego zgłaszania w Spółdzielni wszelkich przypadków :
 - a) uszkodzenia urządzeń,
 - b) stwierdzenia niewłaściwego działania urządzeń,
 - c) naruszenia plomb.
2. W przypadkach samowolnych (bez zgody Zarządu Spółdzielni) przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadkach :
 - 1) uszkodzenia plomb w podzielnikach zużycia ciepła oraz w ciepłomierzach,
 - 2) uszkodzenia podzielników zużycia ciepła lub ich zdemontowanie,
 - 3) uszkodzenia ciepłomierza lub jego zdemontowanie,
 - 4) zdemontowania grzejnika(ów) wraz z podzielnikiem(ami) zużycia ciepła,
 - 5) a) uniemożliwiania wykonania czynności określonych w ust.1. pkt.1 p.pkt. a, c, d, e (**wykreślono p. pkt. b**)

- b) zaniechania czynności określonych w ust.1 pkt.2 i 3,
- c) występowania sytuacji określonych w ust.2 pkt.1, 2, 3 i 4,

Opłaty za centralne ogrzewanie lokalu w okresie rozliczeniowym ustala się jeżeli wyżej opisane zdarzenia występują :

- we wszystkich pomieszczeniach lokalu uprzednio wyposażonych w grzejniki, zawory termostatyczne, podzielniki zużycia ciepła lub ciepłomierze na zasadzie naliczenia średniego kosztu lokali w tym pionie i **lub** nieruchomości, w której to zdarzenie miało miejsce.
- tylko w niektórych lub jednym pomieszczeniu lokalu uprzednio wyposażonych – wyposażonym w grzejniki, zawory termostatyczne, podzielniki zużycia ciepła lub ciepłomierze na zasadzie naliczenia średniego kosztu podobnych pomieszczeń **lub** (pomieszczenia) w tym pionie i **lub** nieruchomości, w której to zdarzenie miało miejsce.

3. *W przypadku nieudostępnienia ciepłomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych (podzielniki zużycia ciepła) w celu dokonania ich odczytu lub w przypadku dokonania ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań Spółdzielnia może:*

1) dochodzić odszkodowania albo

2) obciążyć dany lokal, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.

4. W przypadku zgłoszenia nieprawidłowego działania w sezonie grzewczym zaworu termostatycznego (przy grzejniku) naliczenia zużytego ciepła od zgłoszenia do jego wymiany dokonuje się poprzez ustalenie średniodobowego zużycia ciepła po wymianie do końca sezonu grzewczego i pomnożenia tej wielkości przez ilość dni od zgłoszenia do wymiany zaworu.
5. W przypadku dokonania przez Zarząd Spółdzielni ponownego rozliczenia lokalu lub pomieszczenia w lokalu (po wcześniejszym rozliczeniu całej nieruchomości) jego wynik stanowi wpływ lub koszt następnego sezonu grzewczego.
6. W przypadkach o których mowa w ust.2 użytkownik lokalu zobowiązany jest ponadto pokryć wszelkie koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do właściwego stanu technicznego pod rygorem utraty uprawnień do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jak dla mieszkań wyposażonych w urządzenia pomiarowe w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 9

1. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu to rozliczenie za centralne ogrzewanie następuje z podziałem na każdego z użytkowników oddzielnie stosownie do okresu zamieszkiwania (odczyty przyrządów pomiarowych – ciepłomierz lub urządzeń wskaźnikowych – podzielniki, ujęte w protokole zdania i objęcia lokalu) lub na podstawie ustaleń zawartych w akcie notarialnym.
Faktyczne rozliczenie o którym mowa wyżej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego (sezonu grzewczego).
2. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób :
 - 1) na podstawie zużycia w tym samym miesiącu w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
 - 2) w przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość dni jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ (CIEPŁA WODA UŻYTKOWA)

§ 10

1. W nieruchomościach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody użytkowej (ciepła woda użytkowa) a w poszczególnych lokalach są zainstalowane wodomierze dla pomiaru ilości zużytej ciepłej wody, rozliczenie za podgrzewanie wody użytkowej ma charakter indywidualny.
2. W poszczególnych nieruchomościach dokonuje się podziału na :
 - 1) koszty stałe podgrzewania wody użytkowej
 - 2) koszty zmienne podgrzewania wody użytkowej
3. Do kosztów stałych podgrzewania wody użytkowej zalicza się :
 - 1) zamówioną moc cieplną do podgrzewania wody użytkowej,
 - 2) opłatę stałą za usługi przesyłowe od zamówionej mocy cieplnej dla podgrzewania wody użytkowej.
4. Do kosztów zmiennych podgrzewania wody użytkowej zalicza się :
 - 1) energię cieplną (ilość GJ) zakupioną do podgrzewania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym,

- 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe od ilości energii cieplnej (ilość GJ) zakupionej do podgrzewania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym.
 - 3) energię cieplną zużytą podczas przesyłu wody od węzła cieplnego do zaworów czerpalnych lub zaworów odcinających przy wodomierzu (cyrkulacja).
5. Indywidualne rozliczanie kosztów podgrzewania wody użytkowej w lokalu może być rozliczane według następujących metod :
- 1) wskazań przyrządów pomiarowych (wodomierze), które powinny znajdować się w lokalu i biorąc za podstawę :
 - a) koszty stałe – powierzchnia użytkowa lokalu wyrażona w m² (metry kwadratowe),
 - b) koszty zmienne – ilość m³ (metry sześcienne) zużytej ciepłej wody w lokalu na podstawie wskazań wodomierza (wodomierzy) uwzględniając koszty zmienne określone w ust.4 pkt.1 i 2.
 - 2) wskazań przyrządów pomiarowych (wodomierze) które powinny znajdować się w lokalu z zastrzeżeniem, że gdy koszt podgrzewania m³ ciepłej wody za okres rozliczeniowy przekroczy kwotę 40,00 zł rozliczenie indywidualne następuje biorąc za podstawę :
 - a) koszty stałe – powierzchnia użytkowa lokalu wyrażona w m² (metry kwadratowe),
 - b) koszty zmienne – ilość m³ (metry sześcienne) zużytej ciepłej wody w lokalu na podstawie wskazań wodomierza (wodomierzy) uwzględniając koszty zmienne określone w ust.4 pkt.1,2 i 3.
 - 3) Przy indywidualnym rozliczaniu kosztów podgrzewania wody według zasad ustalonych w pkt.2 niniejszego ustępu przyjmuje się :
 - a) cenę zakupu ciepła za 1 GJ według obowiązującej taryfy dla ciepła,
 - b) wyliczoną ilość energii potrzebnej do podgrzewania 1m³ wody (0,201 GJ/m³),
 - c) ilość m³ według wskazań wodomierzy w lokalach.
 - d) ilość energii potrzebnej do podgrzewania 1m³ wody wylicza się według wzoru :

$$Q = q \cdot V \text{ (GJ)}$$

gdzie :

Q - energia potrzebna do podgrzewania wody o objętości V,

q - energia jednostkowa potrzebna do podgrzewania 1m³ wody:

$$q = 4,189 \cdot 10^{-3} \cdot (T_{cw} - T_{zw}) = 0,201 \text{ GJ/m}^3,$$

4,189 kJ/(kg · °C) – ciepło właściwe wody,

V - objętość wody (m³),

T_{cw} – temperatura ciepłej wody na zaworach (ok.55 °C),

T_{zw} – temperatura zimnej wody na wejściu do węzła cieplnego (ok.7 °C)

- e) ilość energii cieplnej (GJ) zużytej podczas przesyłu wody od węzła cieplnego do zaworów czerpalnych lub zaworów odcinających przy wodomierzu (cyrkulacja) stanowi różnicę całkowitego zużycia energii cieplnej (GJ) na potrzeby ciepłej wody użytkowej, wyliczonego na podstawie urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym i ilości energii cieplnej zużytej na faktyczne podgrzewanie zużytej ciepłej wody użytkowej w lokalach, wyliczonej na podstawie sumy wskazań wodomierzy w lokalach i ilość energii potrzebnej do podgrzewania 1m^3 wody ($0,201\text{GJ}/\text{m}^3$).
 - f) koszt cyrkulacji stanowi iloczyn wyliczonej ilości energii cieplnej i ceny zakupu ciepła (cena jednostkowa za 1 GJ).
 - g) koszt cyrkulacji rozlicza się na poszczególne lokale przyjmując jako jednostkę rozliczeniową 1 lokal.
- 4) Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do wyboru metody rozliczenia kosztów zmiennych podgrzewania wody za miniony okres rozliczeniowy zgodnie z postanowieniami ust.5 pkt.1 i 2 niniejszego paragrafu.
6. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości dwukrotnej średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tej samej nieruchomości w minionym okresie rozliczeniowym.
7. Jeżeli w danym lokalu nie zamieszkuje stale żadna osoba (pisemne oświadczenie), to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia dostawy ciepłej wody w wysokości :
- 1) koszty stałe – całość tych kosztów przypadających na lokal według jego powierzchni użytkowej w m^2 .
8. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób :
- 1) na podstawie zużycia w tym samym miesiącu w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
 - 2) w przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem :
 - 1) aktualnych cen ciepła,
 - 2) ilości ciepła zużytego w danej nieruchomości na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
2. Ilość m³ do podgrzewania wody dla każdego lokalu ustala się od 01.01. każdego roku na podstawie średniego zużycia z I, II i III kw. roku poprzedniego.

Zmiana zaliczki może nastąpić również na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu od następnego miesiąca po jego złożeniu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu lub dnia nabycia lokalu aktem notarialnym.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni lub sprzedaży lokalu aktem notarialnym.
4. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła (taryfa) powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody.

Decyzję o tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
7. Opłaty za dostawę ciepła do lokali wnoszone są przelewami pocztowymi, bankowymi lub przy użyciu książeczek opłat na rachunek bankowy Spółdzielni.

8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
9. Opłaty za centralne ogrzewanie lokalu w systemie indywidualnym rozliczane są z podziałem na :
 - 1) koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²)
 - 2) koszty zmienne (liczba GJ przypadających na lokal z odczytu ciepłomierza x zł/GJ lub liczba jednostek rozliczeniowych przypadających na lokal z odczytu podzielników x zł/jednostkę).
10. Niezależnie od opłat za centralne ogrzewanie ustalonych w sposób określony w ust. 9 użytkownicy lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia ciepła ponoszą przypadające indywidualnie na ich lokale koszty :
 - 1) dokonywania odczytów wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki)
 - 2) wykonania czynności rozliczeniowych przez firmy dokonujące rozliczeń.
11. Opłaty za podgrzewanie wody użytkowej w systemie rozliczeń indywidualnych jest dokonywany z podziałem na :
 - 1) koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²),
 - 2) koszty zmienne (średnia miesięczna ilość m³ zużytej w lokalu ciepłej wody w ostatnich czterech kwartałach pomnożona przez średni miesięczny koszt podgrzania ciepłej wody w nieruchomości w ostatnich czterech kwartałach).
12. Niezależnie od opłat za podgrzewanie wody ustalonych w sposób określony w ust. 11 użytkownicy lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe (wodomierze) ponoszą przypadające indywidualnie na ich lokale koszty dokonania odczytu wskazań przyrządów pomiarowych (wodomierzy).

BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 12

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli zostaną one udzielone Spółdzielni wg zasad określonych w umowach z dostawcami ciepła.
2. Otrzymane bonifikaty w opłatach za ciepło zostaną rozliczone z użytkownikami lokali w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzewania wody.

AUDYTY ENERGETYCZNE

§ 13

1. *W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do danej nieruchomości w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekroczy:*
 - 1) *0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku,*
 - 2) *0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody,**zostanie wykonany audyt energetyczny tej nieruchomości w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.*
2. *Koszty wykonania audytu rozlicza się w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości.*
3. *Pierwszy okres, za który zostanie ustalony współczynnik, o którym mowa w ust. 1, rozpocznie się 1 października 2016r., a zakończy 31 października 2017 r.*
4. *Kolejne okresy będą rozpoczynały się i kończyły odpowiednio 01 października i 31 października roku następnego.*

ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 14

1. W terminie do 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego w § 2 ust. 5 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów centralnego ogrzewania tego okresu.
2. W terminie do 20 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego w § 2 ust. 6 dokonuje się rozliczenia kosztów zmiennych podgrzewania wody.
3. Rozliczeń o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu i ich ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
4. Należności wynikające z rozliczenia rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do sumy wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym rozlicza się z uwzględnieniem kosztów o których mowa w § 7 ust.5 w sposób następujący :
 - 1) potrącenie nadpłaty przez użytkownika lokalu z bieżących opłat za lokal lub wpłatę niedopłaty w najbliższym terminie płatności tych opłat,

- 2) na wniosek użytkownika lokalu poprzez wypłatę nadpłaty na jego rachunek bankowy lub wpłatę niedopłaty na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. W przypadku wniosku użytkownika lokalu o którym mowa w ust.4 pkt 2 (wpłata niedopłaty) Zarząd Spółdzielni może tę wpłatę rozłożyć na raty. Do ustalonych rat dolicza się opłaty manipulacyjne w wysokości odsetek ustawowych za zwłokę.
6. Należności wynikające z rozliczenia kosztów podgrzewania wody w stosunku do sumy wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym rozlicza się poprzez potrącenie nadpłaty przez użytkownika lokalu z bieżących opłat za lokal lub wpłatę niedopłaty w najbliższym terminie płatności tych opłat na rachunek bankowy Spółdzielni.
7. Spółdzielnia potrąca użytkownikowi lokalu z nadpłaty powstałej w wyniku rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej swoje należności finansowe.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 19 grudnia 2013 r. (uchwała nr 36/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.)
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2014 r. z wyjątkiem § 7 ust. 6, który obowiązuje od dnia 01 lipca 2014 r.
3. Z dniem 31 grudnia 2013 r. tracą moc postanowienia regulaminu rozliczeń kosztów oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 09 listopada 2006 r. oraz aneksów do tego regulaminu nr 1/2008 z dnia 13.08.2008 r., nr 1/2011 z dnia 24.03.2011 r. oraz nr 1/2012 z dnia 01.07.2012 r.
4. Niniejszy regulamin w swej treści uwzględnia aneks nr 1/2015 przyjęty uchwałą nr 26/2015 Rady Nadzorczej z dnia 22.09.2015 r.
5. Niniejszy regulamin w swej treści uwzględnia aneks nr 1/2016 przyjęty uchwałą nr 37/2016 Rady Nadzorczej z dnia 24.11.2016 r.