

## **REGULAMIN**

### **rozliczeń zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków w lokalach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu**

#### **I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń finansowych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem dotyczących zakupu i montażu urządzeń oraz rozliczeń za zużycie energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków.
2. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania finansowego zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych PSM „Winogrady”.
3. Regulamin niniejszy stosuje się do:
  - a) lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, wodomierze i podzielniki kosztów ogrzewania, zwanych dalej lokalami opomiarowanymi,
  - b) lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, regulacyjne i wskaźnikowe wymienionych w ppkt a), zwanych dalej lokalami nieopomiarowanymi.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - użytkownik - to członek Spółdzielni, inna osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub najemca
  - budynek – to budynek wysoki lub segment budynku niskiego
  - osoba korzystająca z lokalu – to osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Podstawa prawna:
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r.),
  - Ustawa z dnia 22 kwietnia 2005 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 85 poz. 729 z dnia 16 maja 2005 r.),
  - Ustawa z dnia 4 marca 2005 r. o zmianie ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. nr 62 poz. 552 z dnia 18 kwietnia 2005 r.).

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu w budynku PSM „Winogrady” jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych, dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych, naprawy, legalizacji i wymiany tych urządzeń oraz kontroli ich sprawności przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń, a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub ewentualnego naruszenia plomb – do niezwłocznego zgłoszenia tych faktów w administracji osiedla, w formie pisemnej.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na urządzeniach lub urządzeń i nie zgłoszenia wcześniej tego faktu przez użytkownika lokalu w administracji osiedla, rozliczenia za dany okres obrachunkowy dokonuje się jak w rozdz. IV pkt 5, 9, 13 (jak dla lokali nieopomiarowanych).
4. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu lub dokonania legalizacji wodomierzy oraz wymiany fiolki w podzielniku kosztów ogrzewania, rozliczenia za dany okres rozliczeniowy i kolejny dokonuje się jak w rozdz. IV pkt. 5, 9 i 13 (jak dla lokali nieopomiarowanych).
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Stwierdzenia uszkodzenia dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej lub pracownik administracji w obecności użytkownika.

## **III. KOSZT URZĄDZEŃ I ICH MONTAŻU**

1. Wyposażenie lokalu w urządzenia regulacyjne pomiarowe i wskaźnikowe (zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania) zwane dalej urządzeniami montuje:
  - a) w przypadku lokalu mieszkalnego – Spółdzielnia na koszt użytkownika,
  - b) w przypadku lokalu niemieszkalnego (np. pralni, suszarni, klatki schodowej, wózkarni, lokalu użytkowego) – Administracja Osiedla na koszt Osiedla,
  - c) w przypadku lokalu użytkowego w/w wyposażenie może zamontować również najemca na warunkach określonych w umowie najmu.
2. Szczegółowe koszty urządzeń, o których mowa w pkt 1, obejmujące koszt ich zakupu i montażu, przypadające na określonego użytkownika, ustala Zarząd Spółdzielni w okresie do 3 miesięcy od ich zamontowania.
3. Spłaty kosztów, o których mowa w pkt 2, dokonuje użytkownik według wstępnego lub ostatecznego kosztu modernizacji, nie dłużej niż w ciągu trzech okresów rozliczeniowych, wybierając jeden z następujących sposobów (przy zachowaniu zasady, że kwota nadpłaty w pierwszej kolejności przekazywana jest na spłatę urządzeń):

- a) jednorazowo, wpłacając kwotę równą wysokości kosztów, jeżeli wpłata dokonana zostanie w czasie trwania pierwszego okresu rozliczeniowego,
- b) jednorazowo, przy czym na poczet kosztów zalicza się oszczędność wynikającą z różnicy między przedpłatami a rzeczywistymi kosztami zużycia wynikającymi z rozliczenia w pierwszym okresie rozliczeniowym, jeżeli wpłata następuje w drugim okresie rozliczeniowym,
- c) ratalnie, przy czym na poczet kosztów zalicza się kolejne oszczędności, o których mowa w punkcie b), aż do pokrycia kosztów urządzeń i ich montażu, jednak po upływie 3 okresów rozliczeniowych użytkownik zobowiązany jest wpłacić jednorazowo całą pozostającą do spłaty należność w terminie nie dłuższym niż 30 dni.

Ewentualne dopłaty lub zwroty z tyt. ostatecznego rozliczenia kosztów modernizacji Spółdzielni lub użytkownik zobowiązani są dokonać w terminie jednego miesiąca od daty ostatecznego rozliczenia.

- 4. Do wodomierzy musi być zapewniony łatwy dostęp; minimalny wymiar otworu rewizyjnego musi wynosić 0,3 x 0,3 m.
- 5. Użytkownicy ogródków przydomowych wykorzystujący własne dodatkowe punkty poboru wody zobowiązani są do montażu we własnym zakresie oraz na własny koszt wodomierzy i rozliczeni będą na podstawie ich wskazań.

#### **IV. ROZLICZANIE ENERGII CIEPLNEJ I WODY**

##### **1. Zasady dokonywania odczytów:**

- a) Odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków dokonuje, zgodnie z przepisami określonymi w rozdz. I pkt 5, firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
- b) Odczyty dokonywane są raz w roku wg ustalonego harmonogramu.
- c) O terminie odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych oraz wodomierzy, użytkownik zawiadomiony będzie z 10 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na drzwiach wejściowych do budynku lub na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej.
- d) W przypadku nieobecności użytkownika, gospodarz domu podejmuje 3-krotne próby dostarczenia zawiadomienia. Nie zawiadomienie użytkownika w powyższym trybie zobowiązuje Administrację Osiedla do wysłania zawiadomienia o odczycie listem poleconym.
- e) Dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego odczytu w terminie ustalonym indywidualnie poprzez użytkownika z firmą rozliczeniową, jednak nie później niż 30 dni od daty pierwszego odczytu. Koszt dodatkowego odczytu obciąża użytkownika.
- f) Lokal nie udostępniony do odczytu (pomimo dwukrotnego zawiadomienia o terminie odczytu) rozliczany będzie wg metody zamiennej określonej w pkt. 5 nin. rozdziału.

2. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikiem powinno nastąpić w terminie 75 dni od daty odczytów dokonanych zgodnie z harmonogramem, przy czym:
  - a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie użytkownikowi wypłacana w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu; nadpłata powyższa zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni,
  - b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na:
    - spłatę zobowiązania dotyczącego uzupełnienia wkładu z tytułu zakupu gruntu; na wniosek zainteresowanego Zarząd Spółdzielni odstępuje od powyższej zasady,
    - poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na wniosek użytkownika wypłacona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku,
  - c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Ustala się następujące zasady obliczania wielkości zużytej energii cieplnej:
  - a) całkowita ilość ciepła zużytego w lokalach w danym budynku mierzona jest głównym licznikiem ciepła zainstalowanym w węźle służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą energii cieplnej a Spółdzielnią,
  - b) ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) ustala się jako różnicę wskazań głównego licznika ciepła i ilości ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) z odczytu podlicznika.
4. Opłata za zużyte ciepło do ogrzania lokali w budynku składa się z dwóch elementów:
  - a) opłaty stałej w wysokości 25% kosztów ogółem centralnego ogrzewania w danym budynku, przeliczonej na powierzchnię użytkową wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku, a następnie na powierzchnię (wg  $m^2$ ) danego lokalu,
  - b) opłaty zmiennej w wysokości 75% kosztów ogółem centralnego ogrzewania, przeliczonej na jednostkę rozliczeniową wynikającą ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokalu w budynku oraz typu grzejnika.
5. Opłatę zmienną za zużyte ciepło do ogrzania lokali nieopomiarowanych i opomiarowanych, które nie zostały udostępnione do odczytu ustala się metodą zamienną wg następującego szacunku:

Maksymalne zużycie energii cieplnej lokalu w tym samym budynku, przeliczone na metry kwadratowe tego lokalu, mnoży się przez powierzchnię szacowanego lokalu.
6. Opłatę za zużytą energię cieplną dla celów c.o. lokali, w których nie dokonano odczytów podzielników kosztów ogrzewania z powodu uszkodzenia urządzenia niezawinionego przez użytkownika lokalu, ustala się na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie.

7. Ilość ciepła do podgrzania wody ustala się na podstawie wskazań podlicznika ciepła do ciepłej wody użytkowej zainstalowanego w węzłach cieplnych. W przypadku uszkodzenia w/w podlicznika do obliczeń przyjmuje się wskazania tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie.
8. Opłata za zużyte ciepło do podgrzania wody wodociągowej w lokalu w budynku składa się z dwóch elementów:
  - a) opłaty stałej w wysokości 12,5% kosztów ogółem podgrzania wody w danym budynku przeliczonej na liczbę osób zamieszkujących w danym budynku, a następnie pomnożonej przez liczbę osób zamieszkujących w danych lokalach.  
W przypadku braku możliwości określenia liczby osób zamieszkujących dany lokal, do celów obliczenia opłaty stałej dot. kosztów podgrzania wody przyjmuje się średnią liczbę osób wyliczoną dla tego samego typu lokali w danym budynku,
  - b) opłaty zmiennej w wysokości 87,5% kosztów ogółem podgrzania wody wyliczonej na 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej wynikającej z sumy wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, a następnie pomnożonej przez wskazania wodomierzy ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
9. Opłatę zmienną za ciepło zużyte do podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych i opomiarowanych, ale nieudostępnionych do odczytów szacuje się:
  - dla lokalu mieszkalnego na podstawie najwyższego zużycia w tym budynku przeliczonego na 1 osobę, a następnie pomnożonego przez liczbę osób zamieszkujących dany szacowany lokal.
10. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody dla lokali, w których nie dokonano odczytu z powodu uszkodzenia wodomierza, niezawinionego przez użytkownika lokalu, ustala się na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym, wcześniejszym okresie.
11. Opłatę za zużytą wodę wodociągową i odprowadzanie ścieków dla lokali opomiarowanych stanowi iloczyn ilości zużytej wody w m<sup>3</sup> (wg wskazań wodomierzy zimnej wody i ciepłej wody) i średniej ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków.
12. Opłatę za zużytą wodę dla lokali opomiarowanych, w których z powodu uszkodzenia wodomierza, niezawinionego przez użytkownika lokalu, nie dokonano odczytu, ustala się jak w pkt 11 z uwzględnieniem zużycia wody na podstawie wskazań wodomierza w porównywalnym, wcześniejszym okresie.
13. Opłatę za zużytą wodę dla lokali:
  - a) mieszkalnych nieopomiarowanych i opomiarowanych, ale nieudostępnionych do odczytu ustala się w formie szacunku uzależnionego od ilości osób korzystających z lokalu. Opłatę szacunkową stanowi iloczyn średniej ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków w okresie przyjętym do rozliczenia i szacowanego średniego zużycia wody na osobę pomnożonego przez liczbę osób korzystających z szacowanego lokalu.  
Szacowanie średniego zużycia wody na 1 osobę ustala się na podstawie najwyższego zużycia wody z lokalu w danym budynku,

- b) użytkowych nieopomiarowanych i opomiarowanych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, ale nieudostępnionych do odczytu ustala się w formie ryczałtu indywidualnego dla każdego lokalu, określonego w umowie najmu.

14. Koszty faktycznego zużycia wody będą korygowane o różnicę (niedobór lub nadwyżka) pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań podliczników i lokali rozliczanych szacunkowo w ten sposób, że różnica ta zostanie podzielona według powierzchni użytkowej budynku przeliczonej na powierzchnię lokalu.

## **V. POSTANOWIENIA DODATKOWE**

1. Koszty rozliczenia (tj. odczytów wskazań urządzeń, wymiany fiolki i plomb, przetworzenia danych w celu rozliczenia energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wystawienia rachunków indywidualnych) pokrywają użytkownicy lokali.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w urządzenia, nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu ponoszenia kosztów za zainstalowanie tych urządzeń i ewentualne ich uszkodzenie oraz nadpłaty i niedopłaty wynikające z rozliczenia.
3. Przedpłaty miesięczne będą ulegać zmianie po każdym okresie rozliczeniowym uwzględniającym dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen wody i energii cieplnej.
4. Za szczelność zaworów czerpalnych wody w lokalu odpowiada użytkownik.
5. W czasie przerwy w dostawie ciepłej wody, wodę należy pobierać tylko z kranów zimnej wody.
6. Urządzenia pomiarowe, wskaźnikowe i regulacyjne stanowią wyposażenie mieszkania i zwiększają wkład budowlany lub mieszkaniowy.
7. Ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali, które ze względów technicznych w części nie wyposażono w urządzenia pomiarowe, szacuje się na podstawie średniego zużycia w podobnym lokalu w tym segmencie budynku.
8. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za dostarczone ciepło do ogrzewania i podgrzania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub parametrów ciepła przez dostawcę:
  - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
  - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 55° C.
9. Ustala się następujące wysokości upustów, o których mowa w pkt 8:
  - a) w przypadku określonym w pkt 8 ppkt a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
    - 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
    - 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,

- b) w przypadku określonym w pkt 8 ppkt b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości stanowiącej równowartość:
  - 1/30 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody użytkowej nie była niższa od 50°C,
  - 1/15 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody użytkowej była niższa od 50°C,
- 10. Fakt niedogrzanego lokalu lub niedogrzanego wody użytkownika powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym w administracji osiedla. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
- 11. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.
- 12. Administracja osiedla nadzoruje sprawność:
  - a) głównych liczników ciepła,
  - b) podliczników ciepła,
  - c) liczników przepływu ciepłej wody użytkowej,
  - d) liczników przepływu zimnej wody,poprzez prowadzenie ewidencji legalizacji tych urządzeń.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiany Regulaminu podjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 37 z dnia 26 maja 2011r wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia i mają zastosowanie do okresów rozliczeniowych, które rozpoczęły się po dniu ich wejścia w życie.