

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 12, z dnia 29 września 2008 roku  
zmieniony uchwałą  
nr 11/2013 Rady Nadzorczej  
z dnia 17.09.2013r.  
zmieniony uchwałą nr 18/2016 Rady  
Nadzorczej z dnia 18.07.2016 roku

## **REGULAMIN**

### **Rozliczania zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń finansowych z tytułu zużycia energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem.
2. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania finansowego zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach, miejscach postojowych oraz lokalach o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka”.
3. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
  - a) przez pojęcie lokalu rozumie się lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, miejsce postojowe oraz pomieszczenie o innym przeznaczeniu;
  - b) przez okres rozliczeniowy rozumieć należy okres dwunastu kolejnych miesięcy, nie zawsze tego samego roku kalendarzowego.
  - c) przez pojęcie użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
  - d) przez pojęcie opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody.
  - e) przez pojęcie średnie zużycie rozumie się stosunek sumy obliczeniowych jednostek zużycia według wskazań podzielników dla wszystkich lokali w danym budynku lub grupie budynków do sumy powierzchni lokali dla których te jednostki obliczono.

4. Regulamin niniejszy stosuje się do:
  - a) lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe, tj. wodomierze, podzielniki kosztów ogrzewania, indywidualne liczniki ciepła, zwanych dalej lokalami opomiarowanymi,
  - b) lokali niewyposażonych w urządzenia pomiarowe, regulacyjne i wskaźnikowe wymienione w ppkt. a), zwanych dalej lokalami nieopomiarowanymi.
5. Podstawa prawna:
  - a) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09.10.2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło,
  - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
6. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom energii cieplnej.
7. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń służących indywidualnemu rozliczaniu ciepła i wody, dokonywania kontrolnego sprawdzenia odczytów urządzeń pomiarowych lub przeglądu ich stanu technicznego, a także przeprowadzenia legalizacji i wymiany tych urządzeń oraz usunięcia awarii.
8. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno – pomiarowych przed ich uszkodzeniem. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższego faktu w administracji Spółdzielni w formie pisemnej.
9. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej w obecności przedstawiciela Spółdzielni i użytkownika, na okoliczność której spisuje się stosowny protokół.
10. Dla lokali, w których stwierdzono uszkodzenie urządzeń pomiarowych z winy użytkownika, rozliczenia za dany okres obrachunkowy dokonuje się jak dla lokali nieopomiarowanych.

11. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych niezawinionego przez użytkownika lokalu opłatę za zużyte ciepło i wodę ustala się na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym, wcześniejszym okresie.
12. Zmian w układzie centralnego ogrzewania w lokalach (w tym grzejników) można dokonywać jedynie po zakończonym okresie grzewczym, po wcześniejszym uzyskaniu zgody administracji Spółdzielni na dokonanie tych zmian.
13. Zabrania się demontażu grzejników w poszczególnych pomieszczeniach znajdujących się w lokalach, jak i odłączania całego lokalu od ogólnego systemu instalacji centralnego ogrzewania bez zgody administracji Spółdzielni.
14. Niedopuszczalne jest utrudnianie dostępu do przyrządów pomiarowych przez ich zabudowę, składowanie przedmiotów w kanałach pionów instalacyjnych, izolowanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania w jakikolwiek sposób utrudniający ich właściwe działanie.
15. Koszt legalizacji lub wymiany urządzenia pomiarowego obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
16. Odczyty drogą radiową oraz odczyty urządzeń pomiarowych znajdujących się na klatkach schodowych nie wymagają potwierdzenia przez użytkownika.
17. Jeżeli odczyt drogą radiową nie doszedł do skutku, lub wskazania są niewiarygodne, uzupełnienia odczytów urządzeń i przyrządów pomiarowych dokonywane będzie w terminie wyznaczonym przez firmę rozliczeniową za pośrednictwem Spółdzielni. Termin odczytu zostanie indywidualnie uzgodniony z użytkownikiem. Użytkownik lokalu winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy urządzeń, a w przypadku odmowy potwierdzenia odczytów, odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu firmy rozliczeniowej. Dokument odczytowy stanowi podstawę do rozliczenia kosztów.  
W przypadku gdy odczyt drogą radiową nie doszedł do skutku z winy użytkownika, koszty dodatkowych odczytów ponosi użytkownik.
19. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu urządzeń pomiarowych.

## **II. Zasady rozliczania energii cieplnej.**

1. Każdy lokal uczestniczy w podziale kosztów centralnego ogrzewania według poniższych zasad.

2. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Koszty dostawy energii cieplnej obejmują:
  - a) Opłatę stałą – jest to koszt zakupu zamówionej mocy cieplnej, przesyłu energii cieplnej, remontów, konserwacji i eksploatacji urządzeń i węzłów cieplnych, dotyczących centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
  - b) Opłatę zmienną – jest to koszt zużytego ciepła, co oznacza całkowitą ilość ciepła zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego węzła cieplnego, mierzona przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym lub w budynku.
  - b') Opłatę dodatkową - jest to koszt oszczędności związany z modernizacją sieci cieplnej na danej nieruchomości polegającą na podłączeniu danej nieruchomości do miejskiej sieci cieplnej (ciepła systemowego); opłata ta ma charakter okresowy zależny od treści umów łączących Spółdzielnię z dostawcą ciepła
  - c) Opłatę zmienną dla podgrzania wody – ustala się ją na podstawie odczytu podlicznika ciepła dla ilości ciepła zużytego do podgrzania wody.
  - d) Koszty rozliczenia.
  - e) Do kosztów opłaty zmiennej dodaje się lub odejmuje saldo powstałe pomiędzy końcowym rozliczeniem poprzedniego okresu rozliczeniowego, a przeprowadzonymi korektami indywidualnych rozliczeń dokonanych w wyniku uzasadnionych odwołań użytkowników.
4. Zasady podziału kosztów ogrzewania.
  - a) Opłatę stałą – podstawą rozliczenia jest podział opłaty według wielkości powierzchni danego lokalu.
  - b) Opłatę zmienną dzieli się w proporcji na:
    - koszty ogrzewania części wspólnych 30% - podstawą jest podział proporcjonalny do powierzchni zajmowanego lokalu, obejmuje koszty ogrzewania części wspólnych budynku lub grupie budynków przynależnych,
    - koszty zmienne 70% - podstawą jest podział zależny od indywidualnego zużycia energii cieplnej obliczanego według jednostek zużycia z uwzględnieniem współczynników redukcji dotyczących położenia mieszkania w budynku.
  - b') Opłatę dodatkową - podstawą rozliczenia jest podział opłaty według wielkości powierzchni danego lokalu.

- c) Opłatę zmienną dla podgrzania wody dzieli się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody użytkowej według wskazań indywidualnych wodomierzy. Opłaty ryczałtowe z lokali nieopomiarowanych oraz opłaty ryczałtowe w lokalach opomiarowanych z nieodczytanymi urządzeniami pomiarowymi umniejszają opłatę zmienną zakupu ciepła.
  - d) W lokalach nieopomiarowanych lub w których nie dokonano odczytu opłatę za podgrzanie 1m<sup>3</sup> ciepłej wody stosuje się w takiej samej wysokości jak w lokalach, w których przeprowadzono odczyt.
  - e) W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu w przypadku:
- a) demontażu lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych z winy użytkownika – Spółdzielnia dokona rozliczenia całego lokalu za dany okres rozliczeniowy na poziomie 2,0 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupie budynków przynależnych;
  - b) uszkodzenia jednego urządzenia z winy użytkownika – rozliczenie zużycia pomieszczenia na poziomie 2,0 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupie budynków przynależnych;
  - c) stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach pomiarowych (podzielnik, licznik ciepła, moduł radiowy) – osoba odczytująca odstępuje od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamia jednocześnie Spółdzielnię o tym fakcie – lokal rozliczony jest za dany okres rozliczeniowy na poziomie 2,0 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupie budynków przynależnych;
  - d) w przypadku uszkodzenia więcej niż jednego urządzenia pomiarowego cały lokal zostanie rozliczony jak w pkt 5 ppkt a)
  - e) braku technicznych możliwości opomiarowania z powodów konstrukcyjnych grzejników – pomieszczenia te będą rozliczane na poziomie 1,5 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupy budynków przynależnych;
  - f) lokale nieoczytane w których użytkownicy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w niniejszym regulaminie będą rozliczane na poziomie 1,8 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupie budynków przynależnych;

g) dla budynków lub grup budynków przynależnych, w których funkcjonują dwa systemy służące do opomiarowania indywidualnych zużyć (elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania oraz liczniki ciepła) ustala się następującą zasadę wyliczenia indywidualnego zużycia dla lokali opomiarowanych licznikami ciepła:

$$K_{iz} = I_{zGJ} * CGJ_w,$$

gdzie:

$K_{iz}$  – koszt indywidualnego zużycia dla lokali opomiarowanych w liczniki ciepła

$I_{zGJ}$  – ilość zużytych Gigadzuli w danym lokalu

$CGJ_w$  – cena Gigadzula dla węzła lub kotłowni dla lokalu podlegającego rozliczeniu

Koszty opłaty stałej i koszty ogrzewania części wspólnych oblicza się tak samo jak dla pozostałych lokali. W przypadku utraty ważności legalizacji licznika ciepła rozliczenia kosztów ogrzewania następuję zgodnie z pkt. 4 ppkt e) czyli jak w lokalach nieoczytanych z winy użytkownika.

5. Opłaty na pokrycie kosztów zużycia ciepła dla użytkowników garaży i miejsc postojowych ustala się w następujący sposób:
  - a) opłatę stałą – wynikającą z faktycznych kosztów stałych w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększoną lub pomniejszoną o wskaźnik wzrostu cen energii cieplnej.
  - b) koszty zmienne – w przypadku wystąpienia obciążają koszty eksploatacji garaży.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb, innych manipulacji, rozliczenie zużycia wody nastąpi w oparciu o opłatę ryczałtową.
7. Koszty rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych rozliczane będą w wysokości jak za jeden punkt pomiarowy.
8. Koszty rozliczenia mieszkań opomiarowanych, a nieodczytanych z winy użytkownika naliczane będą jak dla mieszkań odczytanych.

### **III. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody .**

1. Koszt wody zimnej ustalany jest w oparciu o łączne wskazanie wodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz aktualną cenę wody (wraz z opłatą kanalizacyjną) stosowaną przez dostawców wody.
2. Koszt wody ciepłej ustalany jest oddzielnie dla każdego węzła, kotłowni.
3. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody dokonuje się na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach.

4. Opłatę za zużytą wodę zimną i ciepłą w lokalach nieopomiarowanych ustala się w formie ryczałtu na osobę zamieszkałą w lokalu w ilości 13 m<sup>3</sup>/miesiąc z następującym podziałem:
  - zimna woda 8 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc,
  - ciepła woda 5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.
5. Koszty powstałe z różnicy zużycia wody wynikające ze wskazań wodomierza głównego w stosunku do sumy indywidualnych zużyć w danym budynku lub grupie budynków przynależnych obciążać będą pozostałe koszty eksploatacyjne tychże budynków.
6. Opłata abonamentowa za wodę oraz ścieki, naliczana przez dostawców usług w związku z przyłączeniem nieruchomości do sieci, obciąża poszczególne lokale w danym budynku lub grupie budynków przynależnych. Koszty opłaty abonamentowej przypadające na dany lokal ustalane są jako iloraz opłaty abonamentowej obciążającej przyłączy oraz liczby lokali obsługiwanych przez to przyłączy.

#### **IV. Ustalenie opłat za dostawę ciepła do lokali**

1. Wysokość miesięcznych opłat za dostawę ciepła do lokali na kolejny okres rozliczeniowy ustala się zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym i współczynnika rezerwy obejmującej ewentualne różnice meteorologiczne przyszłego okresu rozliczeniowego, ustalane każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu okresu nastąpi zmiana w warunkach dostawy ciepła powodując istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczek za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Opłaty za dostawę ciepła do lokali ustalane są oddzielnie dla centralnego ogrzewania i wody ciepłej w rozbiciu na :
  - a) opłatę stałą naliczaną w stosunku do powierzchni ogrzewanej nie podlegającą okresowemu rozliczeniu z użytkownikami lokali,
  - b) opłatę zmienną podlegającą okresowemu rozliczeniu z użytkownikami lokali
4. Do czasu otrzymania rozliczenia za dany okres, przedpłaty w nowym okresie są wnoszone w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu poprzedniego okresu.
5. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad określonych w regulaminie.

## **V. Postanowienia końcowe.**

1. Rozliczenie zużycia energii cieplnej oraz wody dokonywane będzie w terminie do trzech miesięcy od daty zakończenia odczytów urządzeń pomiarowych przeprowadzonych w ostatnim lokalu zaopatrywanym w ciepło i wodę.
2. Nadpłata wynikająca z rozliczeń mediów będzie zaliczana na poczet zaległych lub przyszłych opłat z tytułu użytkowania lokalu.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczeń mediów użytkownik zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.
4. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń mogą być zgłaszane do administracji Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczenia. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane. Koszty nieuzasadnionej reklamacji obciążają użytkownika.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” i znajduje zastosowanie do rozliczeń ciepła począwszy od sezonu grzewczego 2008/2009.