

**Regulamin rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania,
podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych dla budynków
funkcjonujących w systemie opomiarowanym,
stanowiących zasób Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej NARAMOWICE**

§ 1.

Postanowienia wstępne

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania budynków i podgrzania wody oraz rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków bytowych w lokalach mieszkalnych, użytkowych budynków objętych opomiarowaniem instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody pomiędzy użytkownikami tych lokali a Spółdzielnią Mieszkaniową.
3. Podstawa prawna:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz.U. 54 z 1997r. poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami),
 - 2) Polska Norma PN-EN 834/835 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki,
 - 3) Ustawa z dnia 07.06.2001r. – o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (Dz. U. N 72, poz. 747 ze zmianami),
 - 4) Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 ze zmianami),
 - 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku (Dz. U. Nr 75 poz.690 z 2002 roku ze zmianami) „W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”
 - 6) Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej Naramowice z dnia 29.11.2007 roku

§ 2.

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:
 - 1) „opomiarowaniu” - rozumie się przez to dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w okresie rozliczeniowym,
 - 2) „okres rozliczeniowy” - rozumie się przez to okres dwunastu miesięcy liczony od dnia 1.09.do dnia 31.08, po którym nastąpi rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.), podgrzania zimnej wody (c.w.u.) dostawy zimnej wody (z.w.),i odprowadzenia ścieków
 - 3) „lokalu” - rozumie się przez to lokal mieszkalny, użytkowy
 - 4) „indywidualnym odbiorcy w lokalu”, „użytkownika” - rozumie się przez to osobę prawną lub fizyczną posiadającą tytuł prawny do lokalu lub zajmującą lokal i korzystającą z mediów dostarczanych do lokalu,

- 5) „firmie rozliczeniowej” - rozumie się przez to podmiot, któremu Spółdzielnia zleciła dokonywanie odczytów i rozliczeń,
 - 6) „wodomierzu głównym” – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym
 - 7) „podwodomierzu” - rozumie się przez to wodomierz zainstalowany u indywidualnego odbiorcy w lokalu lub poza lokalem, a nie będący wodomierzem głównym,
 - 8) „urządzeniu pomiarowym” - rozumie się przez to: podwodomierz, licznik, zainstalowany w lokalu posiadający ważne cechy legalizacyjne,
 - 9) „urządzeniu regulacyjnym”- rozumie się przez to zawór i głowicę termostatyczną, którego integralną część stanowi podzielnik kosztów,
 - 10) „ściekach bytowych” - ścieki z budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, osiedli mieszkaniowych i terenów usługowych, powstające w szczególności w wyniku ludzkiego metabolizmu oraz funkcjonowania gospodarstw domowych.
2. Wysokość kosztów ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych do budynku oraz usuwania nieczystości komunalnych określa się na podstawie faktur VAT wystawionych przez dostawcę mediów.
 3. Koszty ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych do budynku oraz koszty rozliczeń pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w tym budynku.
 4. Spółdzielnia ustala wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie, podgrzanie wody oraz dostawę wody i odprowadzanie ścieków bytowych, wynikających z kosztów, o których mowa w punkcie 2.
 5. Opłaty zaliczkowe pobierane są przez 12 miesięcy trwania okresu rozliczeniowego.

§ 3.

Postanowienia szczegółowe

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, wymiany, naprawy lub ich kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez firmę rozliczającą za zgodą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony podwodomierzy, podzielników kosztów oraz głowic termostatycznych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, jest on obowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w siedzibie Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń regulacyjnych lub pomiarowych, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik.
3. Ustala się wspólny termin odczytów wskazań podwodomierzy i podzielników kosztów.
O terminie odczytów użytkownicy będą powiadamiani z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez

wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

4. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali na potrzeby centralnego ogrzewania:

1) ustalenie kosztów zużycia ciepła podlegających podziałowi:

- a) całkowita ilość ciepła zużytego w budynku lub grupie budynków przynależnych do danego węzła cieplnego lub lokalnego źródła ciepła mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym,
- b) koszt zużytego ciepła jest powiększany o opłatę stałą (opłata abonamentowa, za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe) oraz umniejszany o koszt podgrzania zimnej wody użytkowej,
- c) w przypadku zamontowanych liczników ciepła dla poszczególnych budynków w ramach węzła grupowego, koszty ciepła przypadające na poszczególne budynki określa się proporcjonalnie wg wskazań poszczególnych liczników ciepła traktowanych jako podzielniki kosztów w stosunku do wskazań licznika ciepła w węźle grupowym,
- d) w przypadku braku liczników ciepła dla poszczególnych budynków w ramach węzła grupowego, koszty dostawy energii cieplnej przypadające na poszczególne budynki określa się proporcjonalnie wg zapotrzebowania mocy cieplnej dla budynku
- e) w przypadku braku możliwości pomiaru ilości ciepła przypadającego na podgrzanie wody użytkowej, koszty ciepła na podgrzanie wody użytkowej rozlicza się do wysokości kosztu określonego na podstawie zapotrzebowania mocy cieplnej.

2) zasada podziału kosztów zużycia ciepła:

- a) ustala się koszty stałe w wysokości **40%** kosztów zużycia ciepła, liczone proporcjonalnie wg zajmowanej powierzchni grzewczej lokalu,
- b) ustala się koszty zmienne w wysokości **60%** kosztów zużycia ciepła, liczone, w zależności od indywidualnego zużycia ciepła, proporcjonalnie wg ilości jednostek rozliczeniowych (wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem parametrów grzejników i współczynników redukcji, dotyczących położenia mieszkania w budynku, opracowanych na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie z listopada 2001 roku oraz wg metodyki szczegółowej przyjętej przez firmę rozliczeniową).

§ 4.

Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania budynków z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej jest:

- m² powierzchni grzewczej lokali - w odniesieniu do kosztów stałych zużycia ciepła,

- GJ lub jednostki rozliczeniowe - w odniesieniu do kosztów zmiennych zużycia ciepła.
- 2. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ogrzewania lokali ustalane są na podstawie kosztów zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym, prognozy zmiany cen energii cieplnej oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych.
- 3. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.
- 4. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej, analiza porównawcza kosztów i zaliczek), Spółdzielnia może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali.

§ 5.

Zasady rozliczeń kosztów podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

1. Rozliczenia, o którym mowa w niniejszym Regulaminie, dokonuje się na podstawie odczytu stanu wodomierza głównego oraz stanów podwodomierzy wody zimnej i ciepłej zainstalowanych w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku.
2. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych, ustalone wskazaniem podwodomierzy w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dla przyszłego okresu rozliczeniowego
3. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą opłaty zaliczkowe zgodnie z normatywem zużycia dla danego budynku, wynikającym ze średniej arytmetycznej ponoszonych kosztów z tytułu podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych za poprzedni okres rozliczeniowy, wyrażonym w m³ na osobę.
4. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła dla celów podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, analiza porównawcza kosztów i zaliczek), Spółdzielnia może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów.
5. Podwodomierze zamontowane w indywidualnych lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Głównego Urzędu Miar w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych.
6. Obowiązek wynikający z punktu 5 polega na wymianie podwodomierzy na urządzenia posiadające ważną legalizację, na wszystkich ujęciach wody w lokalu, jak również na ujęciu wody przeznaczonej do podlewania ogródków. Koszty wymiany podwodomierzy pokrywany jest z funduszu remontowego Spółdzielni. Legalizacji lub wymiany podwodomierzy dokonuje się

przed upływem daty ważności legalizacji. Wymienione podwodomierze podlegają oplombowaniu przez firmę rozliczeniową .

§ 6.

Odczyty i warunki rozliczenia

1. W przypadku sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń chyba, że sposób rozliczenia wynika z innych uregulowań prawnych.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dostawy wody i odprowadzania ścieków nastąpi przed upływem 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego:
 - 1) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub z zachowaniem terminu przy najbliższej opłacie czynszu,
 - 2) w przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności lub zaproponować inną formę jej rozliczenia,
 - 3) wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń; po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane,
 - 4) pierwsze indywidualne rozliczenie nastąpi po upływie pełnego okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w przypadku:
 - 1) demontażu lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów energii cieplnej przez użytkownika, firma rozliczeniowa dokona rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, stosując opłatę wynikającą ze średniego kosztu centralnego ogrzewania budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu,
 - 2) uszkodzenia tylko jednego urządzenia – rozliczenie zużycia ciepła nastąpi wg maksymalnego odczytu z lokalu,
 - 3) stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach pomiarowych –(podzelnik, plomba, licznik, podwodomierz) lokal zostanie wówczas rozliczony przy zastosowaniu opłaty wynikającej ze średniego kosztu centralnego ogrzewania budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu oraz maksymalnego odczytu z całej nieruchomości
 - 4) Dla indywidualnych odbiorców, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w niniejszym regulaminie, stosuje się ryczałtowy system rozliczeń w oparciu o średni koszt dostawy ciepła obowiązujący w danym budynku lub danym węźle grupowym, odniesiony do powierzchni lokalu oraz maksymalnego odczytu z całej nieruchomości
 - 5) Koszty rozliczenia mieszkań nieopomiarowanych naliczane będą w wysokości jak za jeden punkt pomiarowy.
4. Wymiana uszkodzonych podzielników kosztów może być dokonywana wyłącznie w okresie odczytów. Po tym terminie nie będą uwzględniane w rozliczeniu zgłoszenia dotyczące uszkodzeń podzielników kosztów, a pomieszczenia z uszkodzonymi podzelnikami zostaną rozliczone wg punktu 3.

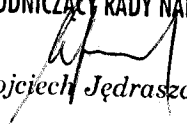
5. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni i winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 15 września danego roku, celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczeniowej.

§ 7. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzania i dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych dla budynków objętych opomiarowaniem instalacji centralnego ogrzewania przez Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową Naramowice.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2012 roku i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
NARAMOWICE
61-816 Poznań, ul. Sarmiecka 3

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ


Wojciech Jędraszczyk