Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 75 z dn. 30.11.2022 r.

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 w zakresie 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 Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady" w Poznaniu.
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 nieopomiarowanych tj. lokali niewyposażonych w urządzenia pomiarowe, regulacyjne i wskaźnikowe wymienione w lit. a) ponadto lokali, w których w jednym z pokoi zdemontowano grzejnik, a w przypadku wyrażenia przez Spółdzielnię zgody na połączenie pomieszczeń nie zamontowano grzejnika o mocy wskazanej przez Spółdzielnię oraz lokali, w których nie udostępniono do odczytu pomieszczenia wyposażonego w grzejnik,
   c) lokali, w których zdemontowano grzejnik w kuchni, łazience lub pomieszczeniu WC,
   d) części wspólnych w budynkach wyposażonych w wodomierze.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
   a) użytkownik - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba fizyczna lub prawna faktycznie korzystająca z lokalu,
   b) budynek – to budynek wysoki lub segment/y budynku niskiego obsługiwany/e przez jeden węzeł cieplny,
   c) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie do rejestrowania zużycia ciepła działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego, z dwoma ampułkami wypełnionymi cieczą parującą, wyposażone w skalę odczytu i plombę zgodnie z PN-EN 835; służące do podziału kosztów ciepła, ustalonego na podstawie faktur za dostarczone ciepło do ogrzania budynku, pomiędzy poszczególnymi lokalami;
   d) średni odczyt grzejnikowy z budynku - suma jednostek odczytowych w budynku podzielona przez ilość grzejników;
   e) maksymalny odczyt grzejnikowy z budynku – odczyt jednostkowy z grzejnika o największym zużyciu w budynku;

f) jednostki odczytowe (j.o) – jednostki odczytane z podzielnika kosztów;

g) jednostki rozliczeniowe (j.r) - jednostki odczytane z podzielnika kosztów i skorygowane o współczynniki wyrównawcze;

h) współczynniki wyrównawcze, korekcyjne:
   - grzejnikowe – uwzględniają typy i wydajność cieplną grzejnika,
   - lokalowe – korygują zapotrzebowanie ciepła danego lokalu z uwagi na jego usytuowanie w bryle budynku;

i) podzielnik kosztów ogrzewania elektroniczny – elektroniczne urządzenie do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik oraz średnich temperatur pomieszczeń z dwoma czujnikami temperatur, wyświetlaczem ciekłokrystalicznym i plombami mechaniczną i elektroniczną, zgodnie z PN EN 834, służące do podziału kosztów ciepła, ustalonego na podstawie faktur za dostarczone ciepło do ogrzania budynku, pomiędzy poszczególnymi lokalami.

5. Podstawa prawna:

a) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (t.j. Dz.U z 2021, poz. 2273);

b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności Dział IV, (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

c) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz.U z 2020 poz. 2028);

d) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku, Prawo energetyczne, w szczególności art. 45 i następne, (Dz. U. 1997 nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami, t.j. Dz.U z 2022, poz. 1385)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu w budynku PSM „Winogrady" w Poznaniu jest:

a) 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,

b) zachowanie otworu rewizyjnego o minimalnym wymiarze 0,25 x 0,30 m, w taki sposób aby urządzenia znajdowały się w jego świetle,

c) w przypadku złego stanu technicznego instalacji wodociągowej wykonanie jej naprawy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,

d) niezabudowywanie zaworów odcinających dopływ wody.

2. Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz kontroli ich działania, a w razie 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 (przed terminem odczytu urządzeń w lokalu) tego faktu przez użytkownika lokalu w administracji osiedla, rozliczenia za dany okres obrachunkowy dokonuje się jak w Rozdz. IV pkt 5, 9, 14.

4. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu lub dokonania legalizacji wodomierzy, wymiany fiolki w podzielniku kosztów ogrzewania oraz nie zastosowania się do obowiązków, o których mowa w pkt 1, rozliczenia za dany okres rozliczeniowy i kolejny dokonuje się jak w Rozdz. IV pkt 5, 9 i 14.

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Stwierdzenia uszkodzenia dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej i pracownik administracji osiedla 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.

1[1]. Modernizacji (ulepszenia) polegającej na zakupie i montażu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania (wymianie wyparkowych na elektroniczne), Spółdzielnia dokonuje po uzyskaniu akceptacji większości współwłaścicieli danej nieruchomości poprzez podjęcie stosownej uchwały. W przypadku wprowadzenia ustawowego obowiązku wycofania z użytku podzielników wyparkowych podjęcie uchwały nie ma zastosowania.

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 lit. 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,

d) w przypadku wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne jak w lit. a) i b) lub ratalnie, przy czym na poczet kosztów zakupu i montażu zalicza się kolejne oszczędności, o których mowa w lit. b), aż do całkowitego ich pokrycia w okresie trzyletnim:
   - w przypadku, gdy oszczędności, o których mowa w lit. b) są niewystarczające, użytkownik dopłaca kwotę uzupełniającą wyrównującą do wysokości 1/3 kosztów,
   - w przypadku braku oszczędności (wystąpienia w wyniku rozliczenia niedopłaty) użytkownik wpłaca 1/3 kwoty kosztów zakupu i montażu podzielników,
   - należne dopłaty i wpłaty użytkownik zobowiązany jest uiścić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
   - w przypadku zbycia lokalu osoba zbywająca zobowiązana jest dokonać całkowitej spłaty kosztów wymiany podzielników.

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

4. 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, który stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

   c) o terminie odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych 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 w terminie, o którym został powiadomiony w sposób określony jak w lit. c), gospodarz domu podejmuje co najmniej dwie próby

dostarczenia zawiadomienia. Nie zawiadomienie użytkownika w powyższym trybie zobowiązuje administrację osiedla do wysłania zawiadomienia o terminie odczytu listem poleconym.

e) w przypadku podania przez użytkownika adresu do doręczeń, Spółdzielnia omija procedurę dostarczania zawiadomienia przez gospodarza domu i zawiadamia użytkownika o terminie odczytu listem poleconym,

f) dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego odczytu w terminie ustalonym indywidualnie przez użytkownika z firmą rozliczeniową, jednak nie później niż 30 dni od daty pierwszego odczytu. Koszt dodatkowego odczytu obciąża użytkownika,

g) lokal nieudostępniony do odczytu lub lokal, o którym mowa w Rozdz. I pkt 3 lit. b) rozliczany będzie wg metody zamiennej określonej w pkt 5, 9 i 14 nin. Rozdziału,

2. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia z użytkownikiem w terminie 75 dni od daty odczytów dokonanych zgodnie z harmonogramem, przy czym:

a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie 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 wypłacona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku przez właściciela lokalu, osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

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 podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) ustala się jako różnicę wskazań głównego licznika ciepła i ilości ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) wykazanego z odczytu podlicznika,

c) w przypadku uszkodzenia podlicznika zainstalowanego w węźle cieplnym, ilość ciepła szacuje się na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie.

4. Opłata za zużyte ciepło do ogrzania lokali w budynku składa się z następujących elementów:
   a) kosztu stałego obejmującego:
      - koszt stały zakupu ciepła wynikający z faktur dostawcy ciepła (zamówiona moc cieplna oraz koszty stałe przesyłu),
      - koszt ogrzewania części wspólnych budynku rozliczany proporcjonalnie do udziału lokali mieszkalnych w powierzchniach ogrzewanych budynku w następujących sposób:
        - dla budynków 5-kondygnacyjnych – 7 % kosztu zmiennego wynikającego z faktur dostawcy ciepła,
        - dla budynków 13-kondygnacyjnych - 10 % kosztu zmiennego wynikającego z faktur dostawcy ciepła,
        - dla budynków 16-kondygnacyjnych – 12 % kosztu zmiennego wynikającego z faktur dostawcy ciepła.

      Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu.
   b) kosztu zmiennego stanowiącego różnicę między pozostałą częścią kosztu zmiennego wynikającego z faktur dostawcy ciepła a kosztami ogrzewania części wspólnych budynku, składającego się:
      - w budynkach wyposażonych w podzielniki wyparkowe – z kosztu przeliczonego na jednostki rozliczeniowe wynikające ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, zależnych od położenia lokalu w bryle budynku oraz typu i wielkości grzejnika,
      - w budynkach wyposażonych w podzielniki elektroniczne – z kosztu podzielonego na dwie części w następujący sposób:
        - 50% – proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy średnioważonej temperatury lokalu i średniej temperatury zewnętrznej podanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w okresie grzewczym,
        - 50% – proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, zależnych od położenia lokalu w bryle budynku oraz typu grzejnika.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach wyznacza się w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu dla każdego sezonu grzewczego. Określa się jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu w budynku.

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach wyznacza się w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach, tj. 16°C. W przypadku zarejestrowania w pomieszczeniu temp. niższej niż 16°C do rozliczenia przyjmuje się wartość 16°C.

5. Opłatę zmienną za zużyte ciepło do ogrzania lokali opomiarowanych, które nie zostały udostępnione do odczytu lub w których stwierdzono zafałszowanie pomiarów lub wskazań na skutek ingerencji w urządzenia pomiarowe ustala się w formie odszkodowania:
   a) lokali wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ciepła w wysokości średnich kosztów zużycia energii cieplnej z trzech odczytanych mieszkań w tym budynku o największym zużyciu energii cieplnej podzielonym przez powierzchnię użytkową tych mieszkań. Średni koszt zużycia ustalony według wyżej opisanej metody mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu,

   b) dla lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła w wysokości maksymalnego wskaźnika jednostek rozliczeniowych w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu o największym zużyciu przy uwzględnieniu parametru temperatury tego lokalu. Maksymalny koszt zużycia ustalony według opisanej metody mnoży się przez powierzchnię użytkową lokalu szacowanego.

   Natomiast dla lokali, o których mowa w Rozdz. I pkt 3 lit. c) opłatę zmienną ustala się w formie odszkodowania w wysokości średniego odczytu grzejnikowego przypisanego do wielkości grzejnika, który zgodnie z dokumentacją techniczną powinien być zamontowany w pomieszczeniu, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz dla lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła z uwzględnieniem maksymalnego parametru temperatury, która winna być w tym pomieszczeniu.

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 z jednoczesnym uwzględnieniem zużycia ciepła w całym budynku.

7. Opłatę za zużytą energię cieplną dla lokali nieopomiarowanych ustala się metodą zamienną określoną tak jak w Rozdz. IV punkcie 5.

8. Opłata za zużyte ciepło do podgrzania wody wodociągowej w lokalu w danym budynku składa się z dwóch elementów:
   a) opłaty stałej dotyczącej podgrzania wody wodociągowej w wysokości wynikającej z faktur dostawcy ciepła dla danego budynku, rozliczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

   b) opłaty zmiennej za pogrzanie wody wodociągowej wynikającej z faktur dostawcy ciepła dla budynku, podzielonej na dwie części:
      - część stałą dotyczącą kosztów podgrzania wody wodociągowej niezależnych od zużycia (cyrkulacja, utraty ciepła) w wysokości:
        - 19 % kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody wodociągowej rozliczaną proporcjonalnie do ilości lokali w budynku,

      - część zmienną kosztów podgrzania wody wodociągowej stanowiących różnicę między pozostałymi kosztami zmiennymi zakupu ciepła wynikającymi z faktur dostawcy

ciepła a kosztami zmiennymi zakupu ciepła niezależnymi od zużycia, rozliczaną na m^3 zużycia wody ciepłej metodą podzielenia kosztów zmiennych przez sumę wskazania wodomierzy ciepłej wody w budynku, a następnie ustalony średni koszt podgrzania m^3 wody w budynku zostaje pomnożony przez ilość zużytej wody wykazanej przez wodomierze ciepłej wody w danym lokalu.

9. Opłatę zmienną za ciepło zużyte do podgrzania wody dla lokali opomiarowanych, ale nieudostępnionych do odczytów lub w których stwierdzono zafałszowanie pomiarów lub wskazań na skutek ingerencji w urządzenia pomiarowe ustala się w formie odszkodowania w wysokości średniego kosztu zużycia ciepła na potrzeby podgrzewu wody wyliczonego z trzech odczytanych mieszkań w tym budynku o największym zużyciu podzielonym przez liczbę osób zamieszkujących te lokale, a następnie pomnożonym przez liczbę osób zamieszkujących dany lokal.

   W przypadku braku możliwości określenia liczby osób zamieszkujących dany lokal lub podania przez użytkownika zerowej liczby osób w lokalu nieopomiarowanym lub nieudostępnionym do odczytu, do celów obliczenia opłaty zmiennej dotyczącej kosztów podgrzania wody przyjmuje się średnią liczbę osób wyliczoną dla tego samego typu lokali w danym budynku. Natomiast w przypadku powzięcia przez Spółdzielnię wiadomości, że w lokalu zamieszkuje inna ilość osób niż wynika to ze zgłoszenia dokonanego przez użytkownika, Spółdzielnia może podjąć postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia rzeczywistej liczby osób zamieszkujących lokal. Postępowanie to obejmuje zebranie informacji od gospodarzy domów i sąsiadów. Po przeprowadzeniu postępowania Spółdzielnia, w zależności od jego wyników, może przyjąć do rozliczeń inną liczbę osób niż zgłoszona przez użytkownika.

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 uwzględniając liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

11. Opłatę za zużytą energię cieplną na potrzeby podgrzewu wody dla lokali nieopomiarowanych ustala się metodą zamienną określoną tak jak w Rozdz. IV punkcie 9.

12. Opłata za zużytą wodę wodociągową i odprowadzanie ścieków dla lokali opomiarowanych składa się z dwóch elementów:
    a) opłaty stałej abonamentowej wynikającej z faktur dostawcy przeliczonej na liczbę lokali w danym budynku,
    b) opłaty zmiennej, która stanowi iloczyn ilości zużytej wody w m^3 (wg wskazań wodomierzy zimnej wody i ciepłej wody) i średniego kosztu dostawy wody i odprowadzania ścieków.

13. Opłatę za zużytą wodę wodociągową i odprowadzanie ścieków dla lokali opomiarowanych, w których z powodu uszkodzenia wodomierza, niezawinionego przez użytkownika lokalu, nie dokonano odczytu, ustala się na podstawie wskazań wodomierza w porównywalnym, wcześniejszym okresie, przy uwzględnieniu ewentualnej zmiany ilości osób zamieszkujących lokal w danych okresie obrachunkowym. Przepis Rozdz. IV pkt 10 stosuje się odpowiednio.

14. Opłatę za zużytą wodę wodociągową i odprowadzanie ścieków dla lokali:
    a) mieszkalnych nieopomiarowanych i opomiarowanych, ale nieudostępnionych do odczytu ustala się metodą zamienną w formie szacunku uzależnionego od ilości osób korzystających z lokalu. Opłatę szacunkową stanowi iloczyn średniego kosztu 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.

       Szacowane średnie zużycie wody na 1 osobę ustala się na podstawie odczytów z trzech mieszkań w tym budynku o największym zużyciu wody. Uzyskany z odczytu wynik zużycia dzieli się przez liczbę osób zamieszkujących te lokale a następnie uzyskane w ten sposób średnie zużycie wody na osobę w tych lokalach mnoży się przez liczbę osób zamieszkujących szacowany lokal.

       W przypadku braku możliwości określenia liczby osób zamieszkujących dany lokal lub podania przez użytkownika zerowej liczby osób w lokalu nieopomiarowanym lub nieudostępnionym do odczytu, do celów obliczenia opłaty zmiennej za zużytą wodę wodociągową i odprowadzenie ścieków przyjmuje się średnią liczbę osób wyliczoną dla tego samego typu lokali w danym budynku. Natomiast w przypadku powzięcia przez Spółdzielnię wiadomości, że w lokalu zamieszkuje inna ilość osób niż wynika to ze zgłoszenia dokonanego przez użytkownika, Spółdzielnia może podjąć postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia rzeczywistej liczby osób zamieszkujących lokal. Postępowanie to obejmuje zebranie informacji od gospodarzy domów i sąsiadów. Po przeprowadzeniu postępowania Spółdzielnia, w zależności od jego wyników, może przyjąć do rozliczeń inną liczbę osób niż zgłoszona przez użytkownika,

    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.

       Średni koszt 1m^3 wody ustala się dzieląc koszty zużycia wody (i odprowadzania ścieków) dostarczonej do budynku przez ilość zużytej wody wskazanej przez wodomierze oraz ustalonej dla lokali nieopomiarowanych lub nieudostępnionych do odczytu.

V. REKLAMACJA

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w terminie 30 dni od momentu otrzymania wyniku rozliczenia.

2. Jeżeli reklamacja dotyczy stwierdzenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowych, użytkownik przed zleceniem kontroli metrologicznej do Urzędu Miar wpłaca na konto Spółdzielni koszt jej przeprowadzenia. W przypadku, gdy wynik kontroli będzie pozytywny (urządzenie niesprawne), koszt jej przeprowadzenia Spółdzielnia zwraca użytkownikowi w terminie 14 dni. Przy reklamacji elektronicznych podzielników kosztów użytkownik ponosi koszty dokonania kontroli w wysokości ustalonej w umowie podpisanej przez Spółdzielnię z firmą dokonującą tego sprawdzenia.

3. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji, a sprawy skomplikowane wymagające postępowania wyjaśniającego nie później niż w ciągu dwóch miesięcy.

VI. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Likwidacja grzejnika bądź jego dodatkowe zainstalowanie w mieszkaniu są niezgodne z prawem, z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa w Rozdz. I pkt 3 lit. b. Usunięcie grzejnika zaburza przepływ i zmienia parametry grzewcze, co w konsekwencji zakłóca bilans cieplny całego budynku. Zdemontowanie grzejnika powoduje pobór energii cieplnej z przechodzącego przez mieszkanie pionu oraz korzystanie z ciepła pobranego od sąsiadów przez przegrody budowlane.

   W przypadku zdjęcia grzejnika administracja osiedla wzywa właściciela lokalu do przywrócenia stanu pierwotnego, pod rygorem dalszych sankcji prawnych.

2. W ramach systemu rozliczeniowego Spółdzielnia stosuje współczynniki korekcyjne mieszkaniowe oraz grzejnikowe.

   Współczynniki korekcyjne mieszkaniowe wyliczane są celem wyrównania różnic zapotrzebowania ciepła do ogrzania pomieszczeń lokali, które wynikają z położenia tych lokali. Obliczone są indywidualnie dla każdego mieszkania na podstawie dokumentacji technicznej budynku i uwzględniają zróżnicowanie energochłonności poszczególnych mieszkań wynikających z ich usytuowania.

   Współczynniki korekcyjne grzejnikowe uwzględniają typ grzejnika, jego nominalną moc i są obliczane na podstawie inwentaryzacji grzejników przeprowadzonych w trakcie montażu podzielników. Współczynniki korekcyjne w zapotrzebowaniu ciepła dla poszczególnych lokali wykazywane są każdorazowo na wyniku rozliczenia, a ich ustalenie stanowi element umowy z firmą rozliczeniową.

3. Czynności odczytowe dokonuje przedstawiciel specjalistycznej firmy rozliczeniowej, a w przypadku reklamacji również pracownik Spółdzielni, przy udziale użytkownika.

4. 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.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w urządzenia, nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu ponoszenia kosztów za zainstalowanie tych urządzeń i ewentualne ich uszkodzenia oraz nadpłaty i niedopłaty wynikające z rozliczenia.

6. Przedpłaty miesięczne będą ulegać zmianie po każdym okresie rozliczeniowym na podstawie kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen wody wody wodociągowej i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej.

7. Za szczelność zaworów czerpalnych wody w lokalu odpowiada użytkownik.

8. W czasie przerwy w dostawie ciepłej wody, wodę należy pobierać tylko z kranów zimnej wody.

9. Urządzenia pomiarowe, wskaźnikowe i regulacyjne stanowią wyposażenie mieszkania i zwiększają wkład budowlany lub mieszkaniowy.

10. W lokalu, w którym zostały zlikwidowane co najmniej dwa grzejniki, rozliczenie kosztów ciepła dokonuje się jak dla lokalu nieopomiarowanego.

11. 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.

12. Ustala się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt 11:
    a) w przypadku ciepła dla celów ogrzania lokalu 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 ciepła dla celów podgrzania wody użytkowej za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie 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,

13. Fakt niedogrzania lokalu lub niedogrzania wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym w administracji osiedla. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia i sporządzenia protokołu z pomiaru.

14. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

15. Określa się maksymalne normy zużycia wody na jedną osobę zamieszkałą w lokalu:
    – dla zimnej wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków 12,10 m^3/os /mc,
    – dla podgrzania wody wodociągowej 5,40 m^3/os/mc.

16. Administracja osiedla nadzoruje sprawność działania głównych liczników ciepła i wody, a także odpowiada za sprawność podliczników ciepła oraz prowadzenie ewidencji legalizacji wszystkich urządzeń pomiarowych.

17. W przypadku wystąpienia działań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem epidemii, innych chorób zakaźnych oraz innych sytuacji kryzysowych, które uniemożliwiają dokonanie odczytów wodomierzy, wymiany podzielników kosztów

i ich rozliczenia, wykonanie tych czynności ulega automatycznemu przedłużeniu do czasu, gdy będzie to możliwe. Zasady i terminy powyższych czynności ustala wówczas Zarząd Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 75 z dnia 30 listopada 2022 roku.
2. Zmiany Regulaminu podjęte powyższą uchwałą wchodzą w życie z dniem ich uchwalenia i mają zastosowanie do okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 r.
3. Do czasu zakończenia rozliczeń zużycia ciepła oraz wody i odprowadzania ścieków dla budynków, których okres rozliczeniowy rozpoczął się przed 1 stycznia 2023 roku stosuje się postanowienia dotychczasowego Regulaminu tj. zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32 z dnia 18 czerwca 2020 roku z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4 z dnia 20 stycznia 2021 roku.

Harmonogram odczytów - Osiedle Pod Lipami

MIESIĄCE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
BUDYNKI								1				
								2				
											3	
		4										
									5			
									6			
									7			
								8				
		9										
			10									
			11									
	12											
	13											
	14											
	15											
											Wilczak 13	

Harmonogram odczytów - Osiedle Przyjaźni

MIESIĄCE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
BUDYNKI											1	
									2			
						3						
						4						
									5			
										6		
										7		
											8	
										9		
											10	
												11
									12			
									13			
												14
			15									
				16								
				17								
												18
												19
				20								
				21								
				22								
				23								

Harmonogram odczytów - Osiedle Wichrowe Wzgórze

MIESIĄCE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
BUDYNKI											2	
											3	
				5							4	
			6									
			7									
												8
			9									
			10									
	11											
			12									
										13		
										14		
										15		
												16
		17										
		18										
		19										
		20										
									21			
									22			
									23			
			24									
			25									
									26			
									27			
									28			
										29		
		30										
											31	
										32		
										33		
										34		
											35	
			36									

Harmonogram odczytów - Osiedle Kosmonautów

MIESIĄCE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
BUDYNKI												1
												2
												3
										4		
											5	
											6	
											7	
											8	
	9											
	10											
			11									
			12									
			13									
		14										
			15									
	16											
		17										
	18											
								19				
										20		
										21		
											22	
									23			
									24			
		25										

Harmonogram odczytów - Osiedle Zwycięstwa

MIESIĄCE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
BUDYNKI	1											
	2											
	3											
	4											
	5											
										6		
										7		
											8	
			9									
			10									
			11									
			12									
		13										
											14	
		15										
		16										
								17				
								18				
									19			
									19A			
									20			
			21									
			22									
			23									
									24			
									25			
										26		
										28		