

# **Regulamin rozliczania kosztów ciepła, wody i odprowadzania ścieków w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Służby Zdrowia w Poznaniu**

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Regulamin rozliczania kosztów ciepła i wody w budynku SMSZ opracowano w oparciu o następujące dokumenty:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło
5. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Służby Zdrowia w Poznaniu z dnia
9. umowę zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową Służby Zdrowia w Poznaniu a PGNIG S.A. z dnia 19-05-2009 r., GC/000029/2009.
10. umowę zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową Służby Zdrowia w Poznaniu a Aquanet Sp. zo.o. z dnia 01-04-2011 r., EH/3811/1530/2011.
11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu jej kontroli
12. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych

### **§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Służby Zdrowia w Poznaniu wyposażonych w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- wodociągową wody zimnej i instalację kanalizacyjną,
- wodociągową centralnej ciepłej wody.

### **§ 3**

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do:

- ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania,
- przygotowania centralnego ciepłej wody.

### **§ 4**

Użyte w regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

Spółdzielnia	- Spółdzielnia Mieszkaniowa Służby Zdrowia w Poznaniu z siedzibą przy ul. Strzeleckiej 48/18
Użytkownik	- właściciel, lokator, członek lub osoba nie posiadająca członkostwa w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego
Liczba osób stale zamieszkałych	- normatywna liczba osób użytkująca centralną ciepłą wodę każdym lokalu, ustalona przez Spółdzielnię, na podstawie zebranych oświadczeń od Użytkowników
Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie	- powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń
Jednostki (lokale) użytkowników	- lokale mieszkalne lub użytkowe ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku Spółdzielni
Jednostka rozliczeniowa	- wszystkie jednostki (lokale) użytkowników ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku Spółdzielni, dla których koszty ciepła określane są wg wskazań jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego
Grupy użytkowników	- grupy jednostek (lokali) użytkowników, w jednostce rozliczeniowej, składające się z lokali typowo zróżnicowanych ze względu na sposób użytkowania, system grzewczy, itp.
Wartości zużycia podzielnika	- wartość wynikająca ze wskazań podzielnika kosztów. Wskazania urządzeń pomiarowych służą do rozliczeń kosztów zmiennych między użytkownikiem a Spółdzielnią.
Kosztów c.o.	ogrzewania – dla ciepłomierzy zastosowanych jako urządzenia pomiarowe, wartość wskazywana [GJ]
Kosztów c.c.w.	podgrzania wody – dla wodomierzy CW zastosowanych jako urządzenia pomiarowe, wartość wskazywana [m <sup>3</sup> ]

## **2. Koszty ciepła i wody**

### **§ 5**

Koszty dostawy ciepła i wody do budynku obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń:

- za gaz z PGNIG, w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych gazu oraz obowiązujące taryfy za ciepło
- za wodę i kanalizację z Aquanet Sp. z o.o., w oparciu o wskazania wodomierzy głównych w budynku oraz obowiązujące taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

## **3. Okres rozliczeniowy kosztów ciepła i wody**

### **§ 6**

1. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i do centralnego przygotowania ciepłej wody ustala się okres kwartalny.
2. Spółdzielnia dokona indywidualnego rozliczenia ciepła w terminie trzech tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku stwierdzenia technicznej awarii urządzeń pomiarowych w budynku Spółdzielnia wprowadza w jednostce rozliczeniowej zamienny system rozliczania

opłat za ciepło do ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, na podstawie ich powierzchni użytkowej.

4. Za okres rozliczeniowy kosztów wody i odprowadzania ścieków ustala się okres kwartalny.
5. Spółdzielnia dokona indywidualnego rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków w terminie trzech tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego.

#### **4. Współczynniki wyrównawcze**

##### **§ 7**

1. W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania dopuszcza się stosowanie współczynników wyrównawczych do części powierzchni użytkowej nad garażami lokali usytuowanych na parterze budynku, na indywidualny uzasadniony wniosek właścicieli lokali.
2. Pozytywne rozpatrzenie wniosku przez Zarząd Spółdzielni stanowi podstawę stosowania współczynników wyrównawczych.
3. Wartość współczynnika wyrównawczego określa procentowy stosunek powierzchni użytkowej znajdującej się nad garażem do całkowitej powierzchni użytkowej lokalu.
4. Dla wszystkich pozostałych lokali współczynnik wyrównawczy 1,0.
5. Lokale mieszkalne położone na parterze budynku, usytuowane nad piwnicami i w części nad zamkniętymi boksami garażowymi posiadają izolacyjność stropów zgodną z obowiązującymi w tym czasie przepisami budowlanymi. Organ administracji państwowej nie wniósł zastrzeżeń i wydał prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku z wbudowanymi garażami.

#### **5. Podział kosztów ciepła na koszty c.o. i koszty przygotowania c.c.w.**

##### **§ 8**

1. Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody.
2. Koszty ciepła dzieli się na podstawie zaktualizowanej dokumentacji technicznej kotłowni w proporcjach:
  - a. 70% przypadające na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie,
  - b. 30% przypadające na koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody.
3. Współczynnik kosztów oblicza się następująco:
  - a. dla kosztów CO:

$$x_1 = 70\% * \Sigma \text{kosztów w okresie rozliczeniowym za gaz}$$

- b. dla kosztów c.c.w.:

$$x_2 = 30\% * \Sigma \text{kosztów w okresie rozliczeniowym za gaz}$$

#### **6. Podział kosztów ciepła na c.o., na opłatę stałą i opłatę zmienną (zależną od zużycia) w jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników)**

## **§ 9**

Dla każdej jednostki rozliczeniowej (grupy użytkowników), koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dzieli się na opłatę stałą i opłatę zależną od zużycia. Podział dokonywany jest według następującej zasady:

- a) opłata stała za c.o. – kwota wynikająca z faktury dostawcy gazu określona jako opłata stała za okres rozliczeniowy pomnożona przez współczynnik wynikający z § 8 pkt. 3 ppkt. a.
- b) opłata zmienna (zależna od zużycia) – kwota wynikająca z faktury dostawcy gazu określona jako opłata zmienna za okres rozliczeniowy pomnożona przez współczynnik wynikający z § 8 pkt. 3 ppkt. a.

### **7. Podział opłaty stałej za c.o. w jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), na jednostki (lokale) użytkowników**

## **§ 10**

Opłata stała za c.o. dzielona jest na jednostki (lokale) użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### **8. Podział opłaty zmiennej (zależnej od zużycia) za c.o., w jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), na jednostki (lokale) użytkowników**

## **§ 11**

1. Opłatę zmienną za centralne ogrzewanie dzieli się – z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego zależnego od położenia lokalu w bryle budynku, o którym mowa w § 7 pkt. 2 i pkt. 3 niniejszego regulaminu – proporcjonalnie do wartości zużycia w poszczególnych jednostkach (lokalach) użytkowników.
2. W jednostce (lokalu) użytkownika, w której z powodów niezależnych od użytkownika nie zainstalowano urządzenia pomiarowego lub nie dokonano odczytu jego wskazania opłatę zmienną za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie średniej, jednostkowej wartości zużycia, która wystąpiła w tej samej jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), pomnożonej przez powierzchnię użytkową tej jednostki (lokalu) użytkownika.
3. W jednostce (lokalu) użytkownika, w której z powodów zależnych od użytkownika nie zainstalowano urządzenia pomiarowego, nie dokonano odczytu lub stwierdzono uszkodzenie mechaniczne lub inną czynność wskazującą na błędny odczyt urządzenia pomiarowego opłatę zmienną za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie średniej, jednostkowej wartości zużycia, która wystąpiła w tej samej jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), pomnożonej przez powierzchnię użytkową tej jednostki (lokalu) użytkownika powiększoną o 30%.

### **9. Podział kosztów ciepła do przygotowania c.c.w. na opłaty stałe i opłaty zmienne**

## **§ 12**

Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła do przygotowania c.c.w. dzieli się w następujący sposób:

- c) opłata stała za c.o. – kwota wynikająca z faktury dostawcy gazu określona jako opłata stała za okres rozliczeniowy pomnożona przez współczynnik wynikający z § 8 pkt. 3 ppkt. b.

- d) opłata zmienna (zależna od zużycia) – kwota wynikająca z faktury dostawcy gazu określona jako opłata zmienna za okres rozliczeniowy pomnożona przez współczynnik wynikający z § 8 pkt. 3 ppkt. b.

## **10. Podział opłaty stałej za ciepło do przygotowania c.c.w w jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), na jednostki (lokale) użytkowników**

### **§ 13**

Opłata stała za ciepło do przygotowania c.c.w dzielona jest na jednostki (lokale) użytkowników proporcjonalnie do sumy jednostek (lokali) użytkowników w budynku.

## **11. Podział opłaty zmiennej (zależnej od zużycia) za przygotowanie c.c.w, w jednostce rozliczeniowej (grupie użytkowników), na jednostki (lokale) użytkowników**

### **§ 14**

1. Opłatę za zależne od zużycia koszty ciepła do przygotowania c.c.w. określa się proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych kosztów ciepłej wody (wodomierzy centralnej ciepłej wody), ryczałtów c.c.w. przypadających na poszczególne lokale albo ich ilości c.c.w. określonej na podstawie ilości osób stale zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
2. W przypadku jednostek (lokali) użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od użytkownika lokalu lub brak było zainstalowanego wodomierza ciepłej wody, ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania c.c.w., zostanie określona na podstawie przyjętej ilości wody przypadającej na jedną osobę zamieszkałą stale w lokalu w ilości 4 m<sup>3</sup>
3. W przypadku jednostek (lokali) użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od użytkownika lokalu lub stwierdzono uszkodzenie mechaniczne lub inną czynność wskazującą na błędny odczyt urządzenia pomiarowego ciepłej wody (np. zerwanie plomby), ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania c.c.w., zostanie określona na podstawie przyjętej ilości wody przypadającej na jedną osobę zamieszkałą stale w lokalu w ilości 10 m<sup>3</sup>

## **12. Rozliczanie opłat za ciepło**

### **§ 15**

1. Podstawą rozliczenia jest karta odczytu potwierdzona przez użytkownika (pełnoletniego domownika lub upoważnioną przez użytkownika inną osobę) oraz przez osobę dokonującą odczytu.
2. Odczyt jest dokonywany w dwóch terminach. W przypadku nieobecności Użytkownika w pierwszym terminie, osoba dokonująca odczytu pozostawia informację pisemną o dacie i godzinie kolejnego terminu odczytu.
3. Konieczność ustalenia trzeciego i kolejnego terminu odczytu wiąże się z obowiązkiem uiszczenia na rzecz Spółdzielni opłaty manipulacyjnej w wysokości 10 zł.
4. W momencie wprowadzenia w Spółdzielni systemu zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych odczyty będą uzyskiwane drogą radiową bez konieczności uczestnictwa Użytkownika.

### **§ 16**

1. Użytkownik lokalu korzystający z c.o. i c.c.w. zobowiązany jest wносить opłaty w postaci przedpłat miesięcznych na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
2. Przedpłatę miesięczną, o której mowa w ust. 1, ustala Spółdzielnia na podstawie analizy zużycia ciepła w lokalu oraz kosztów zużycia ciepła.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy gazu, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka ceny gazu), to dopuszczalna jest korekta ustalonych przedpłat za dostawę ciepła do lokali.
4. Przedpłaty miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla opłat z tytułu pokrycia kosztów eksploatacji.
5. Obowiązek wniesienia opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

### **§ 17**

1. Odczyty i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez Spółdzielnię.
2. O terminie odczytów Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali poprzez zamieszczenie stosownych komunikatów z kilkudniowym wyprzedzeniem oraz umieszczeniem informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu powinien umożliwić bezkolizyjny dostęp do urządzeń pomiarowych. Wielkość odczytów oraz stan techniczny urządzeń pomiarowych sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej własnoręcznym podpisem użytkownik i pracownik Spółdzielni.
4. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację od wielkości odczytu w terminie 7 dni od dokonania rozliczenia. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy.

### **§ 18**

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Spółdzielni od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
2. Tryb rozpatrywania odwołań reguluje Statut Spółdzielni.

### **§ 19**

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła wystąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę, w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma przedpłat miesięcznych za okres rozliczeniowy nie pokryje wartości należnych opłat wynikających z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest dopłacić kwotę wynikającą z rozliczenia z najbliższą płatnością miesięczną za używanie lokalu (niedopłata).

### **§ 20**

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, opłaty za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i zużycie zimnej wody ponosi użytkownik zajmujący lokal w chwili dokonywania odczytu, o którym mowa w § 17.

## **14. Opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków**

### **§ 21**

1. Użytkownik jednostki (lokalu) zobowiązany jest wносить opłaty w postaci przedpłaty miesięcznej na poczet należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Przedpłatę miesięczną, o której mowa w ust. 1, ustala Spółdzielnia na podstawie analizy zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalu oraz ceny wody i ścieków wynikającej z taryfy dostawcy.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy wody i odprowadzania ścieków, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka ceny wody), to dopuszczalna jest korekta ustalonych przedpłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z lokali.
4. Przedpłaty miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla opłat z tytułu pokrycia kosztów eksploatacji.
5. Obowiązek wniesienia opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

### **§ 22**

1. Opłatę za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w jednostce (lokalu) użytkownika, określa się na podstawie poniesionych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, podzielonych na lokale proporcjonalnie do udziału sumy wskazań urządzeń pomiarowych kosztów wody (wodomierzy zimnej wody i ciepłej wody) zainstalowanych w poszczególnych lokalach i ryczałtów, do sumy wskazań tych urządzeń pomiarowych kosztów i ryczałtów, we wszystkich lokalach w budynku.
2. W przypadku jednostek (lokali) użytkowników, w których wskazania wodomierzy zimnej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od użytkownika lokalu lub brak było zainstalowanego wodomierza zimnej wody, ryczałtowa opłata za zużycie zimnej wody, zostanie określona na podstawie przyjętej ilości wody przypadającej na jedną osobę zamieszkałą stale w lokalu w ilości 4 m<sup>3</sup>
3. W przypadku jednostek (lokali) użytkowników, w których wskazania wodomierzy zimnej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od użytkownika lokalu lub stwierdzono uszkodzenie mechaniczne lub inną czynność wskazującą na błędny odczyt urządzenia pomiarowego zimnej wody (np. zerwanie plomby), ryczałtowa opłata za zużycie wody, zostanie określona na podstawie przyjętej ilości wody przypadającej na jedną osobę zamieszkałą stale w lokalu w ilości 10 m<sup>3</sup>

## **15. Rozliczenie kosztów wody i odprowadzania ścieków**

### **§ 23**

1. Użytkownicy jednostek (lokali) użytkownika zobowiązani są do podawania odczytów lub udostępniania wodomierzy do odczytu na zasadach określonych w § 15 i § 17 niniejszego regulaminu.
2. Rozliczenie Spółdzielnia dokona indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w terminie trzech tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wystąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.

4. Nadpłatę, w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
5. Jeżeli suma przedpłat miesięcznych za okres rozliczeniowy nie pokryje wartości należnych opłat wynikających z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest dopłacić kwotę wynikającą z rozliczenia z najbliższą płatnością miesięczną za używanie lokalu.
6. Różnica powstała między kosztem zakupu wody i odprowadzenia ścieków, a wynikiem rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków obciąża koszty eksploatacyjne.

## **16. Postanowienia końcowe**

### **§ 24**

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację wodociagową i instalację c.o. bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W szczególności niedopuszczalne jest: montaż dodatkowych grzejników, powiększenie zestawów grzejników, wymiana grzejników, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
3. Niedopuszczalne są uszkodzenia urządzeń pomiarowych, plomb, zmiany miejsca zamocowania urządzeń pomiarowych oraz inne działania zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów.
4. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków użytkownika i są podstawą do wystąpienia na drogę sądową.
5. Użytkownik zobowiązany jest do bieżącej kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych w używanym lokalu. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego, należy ten fakt niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.
6. W przypadku niezgłoszenia do Spółdzielni faktu mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego zużyte ciepło lub woda zostanie rozliczone jako suma iloczynu maksymalnego odczytu dla danej nieruchomości i współczynników korygujących, o których mowa w § 7 pkt. 2 i pkt. 3.
7. Koszty związane z serwisem naprawczym ponosi użytkownik.

### **§ 25**

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 3/IV/2012 z dnia 02.04.2012 r.

- zmiana w § 13 na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 2/I/2013 z dnia 08.01.2013 r.

- zmiana w § 13 na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 4/XII/2013 z dnia 11.12.2013 r.