

Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zasobach DSM w Poznaniu

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem w zakresie:
 - a. zużycia energii cieplnej zwanym dalej
 - i. rozliczeniem c.o. (w zakresie kosztów dotyczących centralnego ogrzewania)
 - ii. rozliczeniem c.w.u. (w zakresie kosztów dotyczących podgrzania wody)
 - b. wody i odprowadzania ścieków zwanym dalej rozliczeniem z.w.u.
2. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania finansowego zużycia energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w lokalach Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
3. Regulamin niniejszy stosuje się do:
 - a. lokali opomiarowanych - lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze ciepłej i zimnej wody
 - b. lokali nieopomiarowanych – lokali nie wyposażonych w urządzenia jak w ppkt. a
4. Podstawa prawna:
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne wraz z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków wraz z późniejszymi zmianami,
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami,
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wraz z późniejszymi zmianami,
 - Polska Norma PN-EN 834 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
 - Polska Norma PN-EN 835 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
 - Prawo o miarach Dz.U. nr 243 poz. 2441 z 2004r.
 - Statut Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej .
 - Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą energii cieplnej.
 - Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym,
 -
5. Decyzję o objęciu budynku kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a. opomiarowanie – dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania
 - b. lokal – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze
 - c. użytkownik – właściciel, najemca lub inny podmiot użytkujący lokal
 - d. nieruchomości – grupa lokali przynależnych do danego węzła, które podlegają wspólnemu rozliczeniu (podziałowi) kosztów
 - e. licznik ciepła – urządzenie pomiarowe określające zużycie energii cieplnej w jednostkach fizycznych (np. GJ)
 - f. podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, którego wskazania są podstawą do określenia udziału danego grzejnika w kosztach ogrzewania (zmiennych) rozliczanego węzła
 - g. urządzenie pomiarowo-wskaźnikowe – ogólne określenie licznika ciepła, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza
 - h. podzielnik elektroniczny – podzielnik kosztów ogrzewania działający na zasadzie zasilania energią elektryczną (PN EN 834)

- i. podzielnik radiowy – elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania (i) odczytywany za pomocą fal radiowych
- j. okresy rozliczeniowe – dwunastomiesięczny okres za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów z.w.,c.w.c.o. liczony od dnia 1 stycznia do 31 grudnia i od 1.październia do 30.września,wg załącznika.
- k. rozliczenie – podział całkowitych kosztów danego medium na poszczególnych użytkowników – metoda podziału określona jest w pkt. IV regulaminu
- l. wodomierz – licznik rejestrujący zużycie wody
- m. moduł radiowy – urządzenie rejestrujące zużycie wodomierza, którego odczyt jest dokonywany za pomocą fal radiowych
- n. wodomierz radiowy – wodomierz (m) wyposażony w moduł radiowy (n)

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali mieszkalne, użytkowe, itp. pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię na dostawę ciepła zużytego do ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, zużycia zimnej wody (wraz z odprowadzeniem ścieków) oraz koszty obsługi rozliczeniowej.
2. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom energii cieplnej
3. Koszty dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego zespołu budynków połączonych siecią wewnętrzną od głównego licznika:
 - głównym licznikiem energii cieplnej jest licznik na podstawie którego Spółdzielnia uiszcza opłaty dostawcy energii cieplnej
 - głównym wodomierzem jest wodomierz na podstawie którego Spółdzielnia uiszcza opłaty dostawcy wody
4. Obowiązek rozliczania energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków nie wymaga zawierania przez Spółdzielnię odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami.
5. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków firmie zewnętrznej, specjalizującej się w tego typu rozliczeniach.
6. Każdy użytkownik ponosi koszty związane z montażem, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych i regulacyjnych
7. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych, dokonywania odczytów lub kontroli urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych, legalizacji bądź wymiany tych urządzeń. Przy czym pod pojęciem udostępnienia rozumie się przygotowanie tak pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nie ograniczony dostęp do grzejników i wodomierzy.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno – pomiarowych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Dziale Technicznym Spółdzielni. W przypadku uszkodzeń urządzeń regulacyjno – pomiarowych i im towarzyszących, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
9. W przypadku standardowego odczytu urządzeń pomiarowo-wskaźnikowych użytkownik ma prawo uczestniczyć w odczycie oraz potwierdzić własnoręcznym podpisem poprawność ich wskazań.
10. W przypadku urządzeń radiowych (podzielnik, wodomierz,) nie jest wymagana pisemna akceptacja użytkownika dla wartości wskazanych przez urządzenia.

ROZDZIAŁ III

WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA I ICH ODCZYT

1. Do opomiarowania umożliwiającego rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wymagane są:
 - a. główny licznik energii cieplnej
 - b. podlicznik energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania umożliwiającego ustalenie ilości energii cieplnej
 - c. zawory z głowicami termostatycznymi do regulacji ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych grzejników
 - d. urządzenia umożliwiające indywidualny rozliczenie kosztów c.o.:
 - i. urządzenia wskaźnikowe – podzielniki kosztów ogrzewania dla poszczególnych grzejników
 - ii. w całym budynku może być zastosowany tylko jeden system opomiarowania
2. Do opomiarowania umożliwiającego rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wymagane są:
 - a. główny licznik energii cieplnej
 - b. podlicznik energii cieplnej dla celów podgrzania wody umożliwiającego ustalenie ilości energii cieplnej zużytej na podgrzanie ciepłej wody
 - c. urządzenia pomiarowe : wodomierze ciepłej wody zamontowanej na instalacji ciepłej wody u indywidualnego odbiorcy
3. Do opomiarowania umożliwiającego rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków wymagane są:
 - a. główny wodomierz zimnej wody
 - b. urządzenia pomiarowe : wodomierze zimnej wody zamontowanej na instalacji zimnej wody u indywidualnego odbiorcy
4. Odczytów urządzeń pomiarowych wymienionych w punktach: 1a, 1b, 2a, 2b, 3a dokonuje pracownik Spółdzielni i konfrontuje z odczytami dokonanyymi przez dostawców mediów
5. Odczytów urządzeń wymienionych w punktach 1d, 2c, 3b dokonuje pracownik Spółdzielni lub upoważniona przez Spółdzielnię osoba z firmy zewnętrznej, której zlecono rozliczanie mediów.
6. Osoba dokonująca odczytu powinna posiadać identyfikator.
7. Odczyty wykonywane są raz w roku wg ustalonego harmonogramu. O terminie odczytu urządzeń wskaźnikowych i pomiarowych użytkownik zawiadomiony będzie z 10-dniowym wyprzedzeniem, poprzez ogłoszenie na klatce schodowej i stronie internetowej.
8. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym terminie użytkownik zawiadamiany będzie indywidualnie poprzez Spółdzielnię.
9. Lokal nie udostępniony do odczytu (pomimo dwukrotnego zawiadomienia o terminie odczytu) będzie traktowany w rozliczeniu jako lokal nieodczytany IV.6.
10. Każdemu użytkownikowi przysługuje trzeci dodatkowy termin odczytu, ale jest to odczyt dodatkowo płatny. Odczyt dodatkowy można wykonać tylko w przypadku, gdy rozliczenie kosztów nie zostało wykonane. W przeciwnym wypadku rozliczenie nastąpi zgodnie z ppkt 9.
11. Urządzenie pomiarowe (wodomierze) zamontowane przez Spółdzielnię do rozliczeń pomiędzy użytkownikami zasobów a Spółdzielnią podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami (nie dotyczy to podzielników kosztów ogrzewania).
12. Obowiązek legalizacji urządzeń o których mowa w pkt. .11 spoczywa na Spółdzielni.
13. Koszt legalizacji urządzeń o których mowa w pkt .11 finansowany jest z funduszu remontowego danego budynku.
14. W przypadku upływu terminu legalizacji, urządzenia te nie będą brane pod uwagę w rozliczeniu. Takie mieszkanie będzie traktowane jako nieopomiarowane.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZANIE ENERGII CIEPLNEJ I WODY

1. Ustala się następujące zasady obliczania wielkości zużytej energii cieplnej:
 - a. Całkowita ilość ciepła zużytego w lokalach w danym budynku (zespolu budynków) mierzona jest głównym licznikiem ciepła zainstalowanym na węźle cieplnym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą energii cieplnej a Spółdzielnią.
 - b. Ilość ciepła na potrzeby ogrzewania (c.o.) w czasie sezonu grzewczego stanowi różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła a kosztami podgrzania c.w.u.
 - c. Koszt zużycia ciepła w pomieszczeniu mieszkalnym lub użytkowym jest rejestrowany przez elektroniczny podzielnik ogrzewania (p.k.o.), który jest przyrządem pozwalającym obliczyć udział poszczególnych grzejników w ogólnej ilości ciepła dostarczonego do całego budynku. Na tej podstawie system rozliczeń, ściśle związany z konstrukcją danego podzielnika pozwala ustalić jaka część kosztów ciepła zużytego w trakcie sezonu grzewczego w danym budynku przypada na lokal, w którym dany grzejnik się znajduje. Pozostały system centralnego ogrzewania, w którym ciepło rozprowadzane jest do mieszkań(lokal) przy pomocy poziomów i pionów przebiegających przez wszystkie kondygnacje jest zaliczany do kosztów stałych i nie podlega innym dodatkowym rozliczeniom.
2. Rozliczenie kosztów c.o.
 - a. Na całkowity koszt c.o. danego węzła składa się całkowita opłata stała energii cieplnej oraz opłata zmienna c.o. (pkt. IV 1b).
 - b. Opłata stała c.o. obejmuje całkowitą wartość opłaty stałej energii cieplnej (opłata niezależna od zużycia licznika na węźle, wynikająca z faktur dostawcy energii cieplnej) podlega rozliczeniu w całości w odrębnej pozycji i jest rozliczana na 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
 - c. Opłata zmienna c.o. podlega podziałowi na 40% „Koszty wspólne c.o.” i 60% „Koszty zużycia c.o.”.
 - d. „Koszty wspólne c.o.” stanowią **40%** opłaty zmiennej c.o. i są rozliczane na 1m^2 pow. użytkowej lokalu.
 - e. „Koszty zużycia c.o.” stanowią 60% kosztów zmiennych i są rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych.
 - f. Fizyczną jednostką rozliczeniową „Opłaty stałej” oraz „Kosztów wspólnych c.o.” jest 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu
 - g. Fizyczną jednostką rozliczeniową „Kosztów zużycia c.o.” jest: obliczeniowa jednostka zużycia.
 - h. Na wartość obliczeniowej jednostki zużycia składa się wartość odczytu, współczynnik charakterystyki grzejnika oraz współczynnik redukujący niekorzystne położenie mieszkania.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody
 - a. Na całkowity koszt podgrzania wody składa się opłata stała (za zamówioną moc) i opłata zmienna stanowiąca wartość odczytu podlicznika dla c.w.u.
 - b. Opłata stała podlega rozliczeniu w całości w odrębnej pozycji równo na każdy lokal znajdujący się w danym budynku.
 - c. Koszty zmienne rozliczane są na: - koszty utrzymania parametrów c.w.u. (cyrkulacja) które stanowią 10% kosztów zmiennych i rozliczane są na wodomierze c.w.u. w danym budynku.
 - d. stawka podgrzania 1m^3 wody stanowi 90% kosztów zmiennych ustalana jest dla każdego budynku oddzielnie i wynika z podzielenia kosztów podgrzania wody(po umniejszeniu o kwoty ryczałtowe dla lokali nieodczytanych) c.w.u. przez sumę zużyć na indywidualnych licznikach w tym budynku...
 - e. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu podgrzania c.w.u. jest 1m^3 zużytej wody zmierzony licznikiem (wodomierzem) ciepłej wody.
 - f. Wodomierze ciepłej wody użytkowej pełnią w rozliczeniu kosztów podgrzania wody rolę podzielnika kosztów.
4. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody
 - a. Pod pojęciem rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody rozumie się rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków.
 - b. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody jest wykonywane na podstawie stawki urzędowej .
 - c. Na zużycie z. w. składa się suma zużyć z wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
 - d. W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana stawki, stawkę do rozliczenia zużycia wody za cały okres przyjmuje się poprzez wyliczenie stawki średniorocznej.
 - e. W przypadku, gdy suma zużyć liczników indywidualnych i wyznaczonych zużyć ryczałtowych (pkt. IV.5) przekracza zużycie wykazane przez licznik główny zimnej wody, dopuszcza się proporcjonalnie obniżenie normatywów ryczałtowych określonych w punkcie IV.5.
- f. Koszt nie zbilansowany (wynikający z różnicy wskazań pomiędzy licznikiem głównym zimnej wody,

- a sumą zużyć wykazaną przez liczniki indywidualne [opomiarowane i ryczałtowe]) jest rozliczany na każdy lokal w budynku.
- g. Koszty opłaty abonamentowej za dostawę wody i odprowadzania ścieków stanowią osobną pozycję w opłacie za lokal mieszkalny i nie podlegają rozliczeniu. Opłata o której mowa naliczona jest zgodna z cennikiem dostawcy wody i odprowadzania ścieków dzielona jest przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
5. Dla lokali nieopomiarowanych w urządzeniu pomiarowo-wskaźnikowe rozliczenie nastąpi wg:
- „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - „Koszty zużycia c.o.” wg maksymalnego zużycia jednostek w nieruchomości
 - „Koszty podgrzania c. w. u.” wg normatywu = $5 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$
 - „Koszty zużycia z. w. u.” wg normatywu = $13 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$
6. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych z winy użytkownika rozliczenie nastąpi wg:
- „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - „Koszty zużycia c.o.” wg maksymalnego zużycia jednostek w nieruchomości
 - „Koszty podgrzania c.w.u.” wg zeszłorocznego zużycia w tym lokalu
 - „Koszty zużycia z.w.u.” wg zeszłorocznego zużycia w tym lokalu
7. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych nie z winy użytkownika rozliczenie nastąpi wg:
- „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - „Koszty zużycia c.o.” wg średniego zużycia energii w nieruchomości
 - „Koszty podgrzania c.w.u.” wg zeszłorocznego zużycia ciepłej wody w tym lokalu
 - „Koszty zużycia z.w.u.” wg zeszłorocznego zużycia zimnej wody w tym lokalu
8. Lokal, który nie został udostępniony do odczytu po raz drugi (lub więcej) z rzędu zostanie potraktowany jako lokal nieopomiarowany i rozliczony zgodnie z pkt. IV.5.
9. W przypadku uszkodzenia, demontażu, zerwania plomb urządzenia pomiarowo-wskaźnikowego i jego nie zgłoszenia do administracji rozliczenie jego nastąpi wg:
- rozliczenie c.o. : wg maksymalnego odczytu w nieruchomości
 - rozliczenie c.w.u. : wg maksymalnego zużycia w nieruchomości
 - rozliczenie z.w.u. : wg maksymalnego zużycia w nieruchomości
10. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowo-wskaźnikowego i jego zgłoszenia do administracji lub niezawinionej samoczynnej awarii urządzenia rozliczenie jego nastąpi wg
- rozliczenie c.o. : wg zeszłorocznego zużycia dla danego urządzenia
 - rozliczenie c.w.u. : wg zeszłorocznego zużycia ciepłej wody w tym lokalu (dla danego urządzenia)
 - rozliczenie z.w.u. : wg zeszłorocznego zużycia zimnej wody w tym lokalu (dla danego urządzenia)
11. W przypadku niemożności określenia zeszłorocznego zużycia w danym lokalu szacowanie nastąpi wg średniego zużycia danego medium w nieruchomości.
12. Dodatkowe zasady rozliczania centralnego ogrzewania
- W przypadku braku technicznej możliwości opomiarowania grzejnika jego rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia jednostek w lokalu.
 - W przypadku celowego nieudostępniania grzejników do opomiarowania lub odczytu rozliczenie nastąpi wg maksymalnego odczytu w nieruchomości.
 - Dla przypadków opisanych w pkt. a i b regulamin dopuszcza w przypadkach indywidualnych i uzasadnionych zastosowanie danej metody szacowania, ale wg wskazań w analogicznych pomieszczeniach w pionie.
 - W przypadku uszkodzenia jednego podzielnika jego rozliczenie nastąpi wg pkt. IV.9 lub IV.10.
 - W przypadku uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego pkt. IV.5.
 - Użytkownik jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości działania zaworów termostatycznych i zgłaszanie niezwłocznie do administracji ewentualnych ich awarii – z tytułu awarii zaworu termostatycznego podstawą rozliczenia jest wartość odczytu, która obrazuje rzeczywisty pobór ciepła.
13. W przypadku odmowy podpisania kwitu z odczytami rozliczenie nastąpi wg wpisanych wartości.
14. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu, lokal taki będzie traktowany jako lokal nieopomiarowany i zostanie rozliczony wg pkt. IV.5.

15. W przypadku stwierdzenia manipulacji przy urządzeniach wskaźnikowo-pomiarowych, rozliczenie takiego lokalu zostanie wykonane jak dla lokalu nieopomiarowanego (IV.5).

ROZDZIAŁ V USTALENIE ZALICZEK NA KOLEJNY OKRES ROZLICZENIOWY

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadza indywidualne zaliczki na pokrycie przyszłych kosztów w/w mediów:
 - a. Zaliczka c.o.
 - b. Zaliczka c.w.
 - c. Zaliczka z.w.
2. Zaliczkę c.o. wyznacza się jako średniomiesięczną wartość sumy kosztu zmiennego c.o. i kosztu stałego c.o. danego użytkownika w ostatnim rozliczanym okresie powiększoną każdorazowo o wzrost cen wprowadzonych przez dostawcę oraz uwzględnieniu warunków atmosferycznych lub na podstawie uchwały Zarządu.
3. Zaliczkę c.w. wyznacza się jako średniomiesięczną sumę kosztów zmiennych c.w.u. i kosztu stałego c.w.u. danego użytkownika w ostatnim rozliczanym okresie powiększoną każdorazowo o wzrost ceny wprowadzonej przez dostawcę lub na podstawie Uchwały Zarządu.
4. Zaliczkę z.w. wyznacza się jako średniomiesięczną wartość kosztu zużycia zimnej wody danego użytkownika w ostatnim rozliczanym okresie powiększoną każdorazowo o wzrost cen wprowadzonych przez dostawcę lub na podstawie Uchwały Zarządu.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do podwyżki zaliczek w przypadku, gdyby wpłacane zaliczki nie pokrywały bieżących kosztów dostawy energii cieplnej do budynku.
6. Zaliczki c.o., c.w., z.w. dla lokali nowo-opomiarowancy wyznacza się jako średniomiesięczną wartość kosztów na podstawie średniego zużycia w budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego powiększoną o wzrost cen wprowadzonych przez dostawców.

ROZDZIAŁ VI ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH I WODNO-KANALIZACYJNYCH

1. Na wymianę grzejników wymagana jest zgoda Spółdzielni. W okresie nie dłuższym niż 14 dni od wymiany grzejnika pracownik Spółdzielni lub firmy rozliczającej winien dokonać odczytu podzielnika i inwentaryzacji nowo zamontowanego grzejnika w celu ustalenia nowego współczynnika grzejnikowego.
2. Stwierdzenie manipulacji bądź uszkodzeń urządzeń pomiarowych oprócz rozliczenia lokalu jak nieopomiarowanego może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
3. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych w sposób zapewniający wymaganą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 rozdz. 4 § 133 pkt 6 z dnia 12 kwietnia 2002r.) temperaturę pomieszczeń nie mniejszą niż 16°C.
4. W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C z winy użytkownika, Spółdzielnia zamontuje na jego koszt we wszystkich pomieszczeniach lokalu urządzenia ograniczające możliwość obniżenia temperatury pomieszczeń poniżej ustalonej w ust. 3 wartości.

ROZDZIAŁ VII

CZĘŚCI WSPÓLNE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji instalacji wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wewnątrz budynku obejmują ;
 - a. instalacja centralnego ogrzewania
 - **piony instalacji** wraz z gałkami przyłącznymi do zaworu termostaticznego i śrubunku przed grzejnikiem w lokalach mieszkalnych
 - **poziomy instalacji** od ciepłomierza w węźle głównym do rozdzielaczy podpionowych oraz pionów instalacji wraz z gałkami przyłącznymi z kpl zaworem termostaticznym, grzejnikiem w częściach lokali wspólnych i użytkowych
 - b. instalacja wodociągowo-kanalizacyjna
 - **piony instalacji wodociągowej od zaworów podpionowych do zaworów odcinających domowych** przed wodomierzem domowym (wodomierz jest własnością właściciela lokalu)
 - **poziomy instalacji** od wodomierza głównego do zaworów podpionowych i urządzeń sanitarnych wspólnych
 - c. **Piony i poziomy instalacji kanalizacyjnej** od pierwszej studni przyłączeniowej kanalizacji sanitarnej do trójników przyłączeniowych urządzenia sanitarne w mieszkaniu , a w lokalach wspólnych łącznie z podejściami i urządzeniami.
 - d. Piony zasilające wod - kan, c.o, gazu oraz energii elektrycznej są instalacją wspólną nieruchomości i za ich stan techniczny odpowiada zarządca Spółdzielni.. **Zabudowa ścian i posadzki pomieszczenia płytkami ceramicznymi** winna być wykonana w sposób zapewniający **swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych oraz instalacji wspólnych** przebiegających przez mieszkanie zgodnie z obowiązującymi przepisami

W pozostałym zakresie naprawy i konserwacja tych instalacji obciąża użytkownika - właściciela lokalu.

2. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej , wodno-kanalizacyjnej i wentylacyjnej mogą być dokonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni we własnym zakresie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia na swój koszt z pełną odpowiedzialnością za jakość wykonanych prac.
3. Użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może w szczególności;
 - a. **w zakresie instalacji c.o.**
 - zmieniać nastaw zaworów termostaticznych,
 - manipulować lub demontować podzielników kosztów,
 - demontować, zmieniać położenie grzejników, wymieniać nie zachowując wartości ich mocy,
 - wymieniać typu termostaworów oraz zaworów odpowietrzających
 - przebudowywać instalacji c.o. znajdującej się w mieszkaniu
 - odcinać dopływ ciepła do urządzeń znajdujących się poza lokalem
 - spuszczać wody z instalacji c.o.
 - b. **w zakresie instalacji wod - kan**
 - przebudowywać miejsca montażu zaworów odcinających dopływ wody oraz wodomierzy mieszkaniowych znajdujących się w mieszkaniu
 - przebudowywać miejsc odpływowych kanalizacji sanitarnej od pionu głównego
 - przerabiać podejścia instalacyjne od pionu głównego wod – kan do urządzeń sanitarnych w mieszkaniu
 - spuszczać wody z instalacji wody zimnej i ciepłej
 - c. **w zakresie opomiarowania**
 - zrywać plombę na urządzeniach pomiarowych
 - samodzielnie zdejmować urządzenia pomiarowe
 - d. **w zakresie wentylacji**
 - zmieniać położenie istniejących krętek wentylacyjnych
 - przemontowywać krętek wentylacyjnych w inny kanał
 - montować wszelkiego rodzaju wyciągów mechanicznych na przewodach wentylacyjno-spalinowych
4. Użytkownik mieszkania przeprowadzający remont ponosi również **odpowiedzialność za ewentualne negatywne skutki** remontu w sąsiednich mieszkaniach i jest zobowiązany do ich usunięcia. Ponadto jest obciążony kosztami związanymi z obsługą instalacji wspólnych ponoszonych przez Spółdzielnię w ramach obsługi konserwacyjnej zapewniającej prawidłowe działanie instalacji wspólnych. Koszty obsługi w zakresie;

- spuszczenia i napełniania instalacji c.o. , wody zimnej i ciepłej z pionów
 - demontażu i ponownego montażu podzielników ciepła, wodomierzy i plomb
 - opinii kominiarskich
- są ponoszone wg cen zatwierdzonych Uchwałą Zarządu

5. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie normy prawne określone w przepisach wymienionych na wstępie regulaminu.

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Całkowite rozliczenie kosztów mediów nastąpi w terminie do 90 dni po upływie ustalonego okresu rozliczeniowego.
2. Jeśli w wyniku rozliczenia faktycznych kosztów zużycia c.o., z.w., c.w.u., wystąpi:
 - a. nadpłata – zostaje ona zaliczona na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostanie wypłacona. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na pokrycie tej zaległości.
 - b. niedopłata – użytkownik zobowiązany jest uregulować w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - c. w przypadku nieuregulowania niedopłaty w terminie będą naliczane odsetki ustawowe.
3. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia lub zmiany prawa do lokalu mieszkalnego użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczeń kosztów c.o., c. w. u. i z. w. i odprowadzania ścieków w danym okresie rozliczeniowym wg załącznika nr 1.
4. Na wniosek użytkownika w przypadku zmiany ilości osób w lokalu lub zmiany właściciela lokalu zaliczki mogą być zweryfikowane.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy zgłaszać w formie pisemnej w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie DSM
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat wynikających z rozliczenia.
7. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na złożoną reklamację rozliczenia w terminie do 30 dni od daty złożenia reklamacji.
8. Mieszkaniec zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w działaniu urządzeń pomiarowych (wodomierzy, podzielników ciepła) w swoim lokalu. Przedstawiciel Spółdzielni dokona sprawdzenia w terminie uzgodnionym z użytkownikiem ale nie później jak w ciągu siedmiu dni od dnia zgłoszenia . Za okres niesprawności urządzenia pomiarowego, potwierdzony protokolarnie przez Użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni, mieszkaniec wnosi opłatę w formie ryczałtowej, jak w pkt.10.

Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 29.09.2014r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 20 i obowiązuje od dnia 01.10.2014r, dla nieruchomości wykazanych w załączniku d/n regulaminu zał, nr 1 pkt. B.

Od 01.01.2015r. dla nieruchomości wykazanych w załączniku d/n regulaminu nr 1 pkt. A

Załącznik nr 1 do Regulaminu

Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenie ścieków w zasobach mieszkalnych i użytkowych Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu

Harmonogram rozliczeń zużycia energii cieplnej i wody w zasobach mieszkaniowych Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

A. Okres rozliczeniowy 1 styczeń – 31 grudzień - dla budynków :

1. Bukowa 12 AB
2. Bukowa 14
3. Cedrowa 1, 3, 5
4. Cedrowa 2, 4, 6, 8, 10, 12
5. Cedrowa 7, 9, 11
6. Dębowa 53, 55, 57
7. Laskowa 2, 4, 6
8. Łozowa 83, 85, 87
9. Orzechowa 11, 13
10. Orzechowa 14, 16, 18
11. Orzechowa 15, 17
12. Orzechowa 19, 21
13. Orzechowa 26, 28, 30
14. Orzechowa 32, 34, 36
15. Osinowa 6 ABC
16. Osinowa 8 ABC
17. Osinowa 10 ABC
18. Osinowa 13 AB
19. Platanowa 2, 4, 6, 8, 10
20. Wiklinowa 2, 4, 6
21. Wiklinowa 3 AB

B. Okres rozliczeniowy 1 październik – 30 wrzesień – dla budynków:

1. Czechosłowacka 9, 11, 13
2. Czechosłowacka 23 AB
3. Czechosłowacka 40
4. Dębowa 45, 47, 49, 51
5. Jaworowa 32, 34
6. Jaworowa 36, 38
7. Konarowa 4, 6
8. Konarowa 12, 14
9. Łozowa 22
10. Łozowa 34
11. Łozowa 89, 91, 93
12. Łozowa 95, 97, 99
13. Orzechowa 8, 10, 12
14. Orzechowa 20, 22, 24
15. Orzechowa 23, 25
16. Orzechowa 27, 29
17. Osinowa 2 ABC
18. Osinowa 4 ABC
19. Osinowa 9 AB
20. Osinowa 11 AB
21. Osinowa 12 ABC
22. Racjonalizatorów 5, 6, 7
23. Św. Szczepana 5
24. Wiklinowa 1 AB
25. Wiklinowa 10, 12, 14
26. Osinowa 14 / 16 - pawilon
27. Racjonalizatorów 3 – pawilon