



**REGULAMIN ROZLICZANIA  
KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII  
CIEPLNEJ DLA OGRZEWANIA  
LOKALI, PODGRZANIA WODY,  
A TAKŻE KOSZTÓW  
ZAOPATRZENIA W ZIMNĄ  
WODĘ I ODPROWADZENIE  
ŚCIEKÓW W ZASOBACH  
DĘBIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
W POZNANIU**



# **Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu**

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody oraz zaopatrzenie w zimną wodę i odprowadzenie ścieków w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Dębiecką Spółdzielnię Mieszkaniową zwaną w dalszej części regulaminu Zarządcą, która pośredniczy w ich dostawie pomiędzy Dostawcą, a użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
10. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
12. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
14. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
15. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2001 poz. 747 z późn. zm.),
16. Statut Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
17. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
18. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

## OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, posiadająca umowę najmu zawartą bezpośrednio z Zarządcą lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal** – wydzielona część budynku służąca użytkownikowi w celach mieszkaniowych lub użytkowych, wyposażona w co najmniej jeden punkt służący do odbioru energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania ciepłej wody lub poboru zimnej wody i odprowadzenia ścieków podlegający indywidualnemu rozliczeniu.
3. **Zarządca** – osoba fizyczna, prawna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
4. **Odbiorca** – podmiot, z którym dostawca zawarł umowę na dostarczenie do budynku energii cieplnej lub zawarł umowę zaopatrzenia budynku w zimną wodę i odprowadzenie ścieków
5. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 października, a kończy się 30 września każdego roku.
6. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostarczonego ciepła do budynku, zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenie ścieków pomiędzy użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Wodomierz** – urządzenie służące do pomiaru ilości pobranej zimnej wody i ustalenia ilości odprowadzonych ścieków.
8. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła na potrzeby podgrzania wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
9. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
10. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz będący własnością dostawcy, zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą za dostarczone do budynku ciepło.
11. **Podlicznik ciepła** - ciepłomierz zainstalowany w węźle ciepłowniczym w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca dokonuje podziału kosztów energii cieplnej z przeznaczeniem na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.
12. **Węzeł ciepłowniczy** - zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku,
13. **Główny wodomierz zimnej wody** – wodomierz będący własnością dostawcy, zainstalowany na wejściu do instalacji w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą za zużyta wodę i odprowadzone ścieki.
14. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
15. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną.

- Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
16. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF
  17. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF i LAF
  18. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
  19. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
  20. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
  21. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
  22. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
  23. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
  24. **Koszt zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków** – suma ponoszonych opłat za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków.

## Rozdział II ZASADY OGÓLNE

1. Koszty związane z zakupem przez Zarządcę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, ciepła do podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzenia ścieków ponoszą użytkownicy lokali.
2. Montaż podzielników i wodomierzy, ich odczyt oraz rozliczenie wykonywane jest na zlecenie Zarządcy.
3. Koszty związane z montażem i zakupem urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych i regulacyjnych ponoszą użytkownicy lokali z wyłączeniem użytkowników lokali użytkowych chyba, że ich wymiana wynika bezpośrednio z przesłanek określonych w Rozdziale XIII punkt 6.
4. Koszty, o których mowa w Rozdziale II punkt 3 mogą być pokrywane z funduszu remontowego, wyodrębnionego w tym celu składnika opłat miesięcznych lub w sposób wynikający bezpośrednio z umowy ze zleceniobiorcą realizującym usługę.
5. Koszty związane z odczytem, rozliczeniem, obsługą urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych i regulacyjnych ponoszą użytkownicy lokali.
6. Rozliczenie kosztów ogrzewania, podgrzewu ciepłej wody użytkowej, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
7. Rozliczenie kosztów ogrzewania, podgrzewu ciepłej wody, kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków nie wymaga zawierania przez Zarządcę odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami lokali.
8. Rozliczenie kosztów, o których mowa w Rozdziale II punkt 7 dokonywane jest w okresach cykli rozliczeniowych, które trwają od 1 października do 30 września każdego roku.

9. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
10. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej.
11. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody oraz na potrzeby zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków.
12. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
13. Wodomierze zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu z zastrzeżeniem, że w przypadku wykonania zabudowy pionu należy przewidzieć otwór rewizyjny zapewniający swobodny dostęp do wodomierzy, zaworów odcinających w celu ich obsługi i wymiany.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
  - b. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników oraz pionów zimnej i ciepłej wody
  - c. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - d. niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb,
  - e. poinformowania Zarządcy i uzyskania zgody na wymianę grzejnika lub zmianę miejsca montażu wodomierzy.
15. W przypadku odczytów wykonywanych drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazanie bieżące (z godz. 24<sup>00</sup> dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
16. W przypadku odczytów wykonywanych drogą radiową odczyt wskazań nie wymaga podpisu użytkownika lokalu, co od wartości wskazanych przez urządzenia i przyjętych do rozliczenia.
17. Dla lokali które nie zostaną odczytane drogą radiową, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
18. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów lub wodomierza, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów lub wodomierza.
19. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
20. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu i na jego koszt.
21. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
22. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Rozliczenie pośrednie wykonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie określonym w Rozdziale II punkt 9, a ewentualne koszty jego wykonania obciążają nowego użytkownika lokalu.
23. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów manualnych w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej jak również w lokalach o bardzo niskim lub bardzo

wysokim zużyciu wody lub w przypadku zaistnienia podejrzenia nieprawidłowo działających podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

24. Dopuszcza się zmianę terminu określonego w Rozdziale II punkt 8 w przypadku wystąpienia szczególnych przypadków w tym: zmiany firmy rozliczeniowej, konieczności dokonania zbiorczej wymiany urządzeń pomiarowych w lokalach użytkowników, awarii systemu odczytów wykonywanych drogą radiową.

### Rozdział III

#### KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ I JEJ PODZIAŁ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz ich dostawcy**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - a. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie rozliczeniowym w zł/MW
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie rozliczeniowym w zł/MW
  - b. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - za użytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
3. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
4. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
5. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej i na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii.
7. Opłaty stałe na potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania dzielone są proporcjonalnie do udziału w powierzchni lokalu.
8. W przypadku budynków, do których energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dostarczona jest do jednego węzła ciepłowniczego, podział ilości dostarczonego ciepła następuje poprzez obliczenie różnicy wskazań pomiędzy układem pomiarowo – rozliczeniowym dostawcy i podlicznikiem.

### Rozdział IV

#### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - a. umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
  - b. niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - a. 60 % koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także

- współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
- b. 40 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
  3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
  4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
  5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
  6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
  7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
  8. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
  9. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w Rozdziale V niniejszego regulaminu.

## Rozdział V

### WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostarczenia ciepła do lokalu.

**Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu** =  $\sum$  maksymalnych jednostek zużycia  $\times$  LAF, gdzie:

**LAF** współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

**Maksymalne jednostki zużycia** =  $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$ , gdzie:

**E<sub>co</sub>** użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_i - t_{eo})$$

gdzie:

**Q<sub>co</sub>** moc zainstalowana grzejników [W];  
**N** liczba dni okresu grzewczego;  
**24** czas poboru ciepła w ciągu doby;  
**3,6 × 10<sup>-6</sup>** współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;  
**t<sub>i</sub>** maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];  
**t<sub>e<sup>sr</sup></sub>** średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;  
**t<sub>eo</sub>** obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;

<b>277,77</b>	współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;
<b>0,951</b>	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.
3. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 40% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

## Rozdział VI

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w przypadku, gdy użytkownik lokalu, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu użytkownika:
  - a. odmówiły lub nie udostępniły do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu.
  - b. odmówiły lub nie udostępniły do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu.
  - c. dokonały samodzielnego demontażu podzielnika.
  - d. uniemożliwiły dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
  - e. uszkodziły plombę podzielnika lub podzielnik,
  - f. dokonały ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, dochodzone będzie odszkodowanie.
2. Wysokość odszkodowania w przypadku wystąpienia przesłanek o których mowa w Rozdziale VI punkt 1 ustęp od „a” do „f” ustala się zgodnie z następującymi zasadami:
  - a. Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
  - b. Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostarczenia ciepła do lokalu, zgodnie z Rozdziałem V punkt 1 regulaminu.
    1. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg. średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>.
    2. Grzejniki, w których nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie lub montaż pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników zostaną wyliczone wg. średniego zużycia w lokalu.
    3. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres ich użytkowania.



4. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość dostarczenia ciepła do lokalu zgodnie z Rozdziałem V punkt 1 regulaminu.
5. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą firma rozliczeniowa dokona stosownych odczytów między okresowych i przemontowania podzielników.
6. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg – wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## Rozdział VII

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - a. umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
  - b. niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg. podziału o którym mowa w Rozdziale III i dzielone jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
3. Jednostkowy koszt opłaty zmiennej na potrzeby podgrzania 1m<sup>3</sup> wody to iloczyn całkowitego kosztu zmiennego podgrzania wody do sumy zużycia wykazanego przez zamontowane w lokalach wodomierze ciepłej wody.
3. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczeniową.

## Rozdział VIII

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w przypadku gdy użytkownik lokalu, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu użytkownika:
  - a. odmówiły lub nie udostępniły lokalu do zamontowania wodomierza ciepłej wody w lokalu.
  - b. dokonały samodzielnego demontażu wodomierza ciepłej wody.
  - c. uniemożliwiły dokonania sprawdzenia lub odczytu wodomierza ciepłej wody – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
  - d. uszkodziły plombę lub wodomierz ciepłej wody,
  - e. dokonały ingerencji w wodomierz ciepłej wody w celu zafałszowania jego wskazań lub uniemożliwienia dokonania odczytu manualnego,
2. Dla lokali o których mowa w Rozdziale VIII punkt 1 ustala się normę zużycia ciepła na podgrzanie wody stanowiącą iloczyn odpowiadający 60% wysokości normy określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody na 1 osobę miesięcznie dla wody zimnej oraz ilości osób zgłoszonych jako zamieszkujących w lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu, osób zamieszkujących lub przebywających w lokalu użytkownika w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

4. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty zużycia dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## Rozdział IX

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**

1. Do kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz ich dostawcy.
2. Rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się, w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - a. umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
  - b. niniejszym regulaminem
3. Do opomiarowania umożliwiającego rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków wymagane są:
  - a. główny wodomierz zimnej wody
  - b. wodomierzy zamontowanych na instalacji w lokalu użytkownika
4. Pod pojęciem rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody rozumie się rozliczenie kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzanie ścieków.
  - a. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków jest wykonywane na podstawie stawki określonej przez dostawcę.
  - b. Na zużycie zimnej wody składa się suma zużyć wykazanych w okresie rozliczeniowym z wodomierzy oraz zużyć ryczałtowych dla lokali, o których mowa w Rozdziale VIII punkt 1 oraz w Rozdziale X punkt 1.
  - c. Ilość odprowadzonych ścieków w okresie rozliczeniowym odpowiada zużyciu wody wykazanym na wodomierzach lokalowych oraz zużyciu ryczałtowym dla lokali, o których mowa w Rozdziale VIII punkt 1 oraz w Rozdziale X punkt 1.
  - 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 przekracza zużycie wykazane przez licznik główny zimnej wody, dopuszcza się proporcjonalnie obniżenie normatywów ryczałtowych.
  - f. Koszt nie zbilansowany, wynikający z różnicy wskazań pomiędzy licznikiem głównym zimnej wody, a sumą zużyć wykazaną przez liczniki indywidualne oraz zużycia ryczałtowe jest rozliczany na każdy lokal w budynku.
  - g. Koszty opłaty abonamentowej za zaopatrzenie w zimną wodę i odprowadzanie ścieków stanowią osobną pozycję w opłacie za lokal i nie podlegają rozliczeniu. Opłata, o której mowa naliczona jest zgodna z cennikiem dostawcy i dzielona przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
5. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczeniową.

## Rozdział X

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**

1. Ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w przypadku gdy użytkownik lokalu, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu użytkownika:
  - a. odmówiły lub nie udostępniły lokalu do zamontowania wodomierza w lokalu.
  - b. dokonały samodzielnego demontażu wodomierza.
  - c. uniemożliwiły dokonania sprawdzenia lub odczytu wodomierza – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
  - d. uszkodziły plombę lub wodomierz,
  - e. dokonały ingerencji w wodomierz w celu zafałszowania jego wskazań lub uniemożliwienia dokonania odczytu manualnego,
2. Dla lokali o których mowa w Rozdziale X punkt 1 ustala się normę zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków stanowiącej iloczyn normy odpowiadający wysokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody na 1 osobę miesięcznie dla wody zimnej oraz ilości osób zgłoszonych jako zamieszkujących w lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu, osób zamieszkujących lub przebywających w lokalu użytkownika w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
4. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza nie jest możliwe, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## Rozdział XI

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenie ścieków.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustalana jest na podstawie kalkulacji zaliczek w wysokości indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Zaliczki mogą zostać powiększone przez Zarządcę o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła, zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
4. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki, o której mowa w Rozdziale XI w punkt 2, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w Rozdziale XII punkt 3 ustęp b, oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## Rozdział XII

### WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania oraz zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - a. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
  - b. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 4 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
5. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadomia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
6. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
8. W przypadku, gdy reklamacja rozliczenia złożona przez użytkownika lokalu okaże się zasadna saldo wynikające z ponownego rozliczenia przyjmuje się w poczet kosztów do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## Rozdział XIII

### KONTROLA

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a. kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - b. zainstalowania i wymiany podzielników kosztów ciepła i wodomierzy,
  - c. wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - e. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy
  - f. ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej

- podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
  5. Uszkodzenia, o których mowa w Rozdziale XIII punkt 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, usuwane są w ramach obowiązującej gwarancji, a w przypadku gdy okres gwarancji uległ zakończeniu lub powstałe uszkodzenia nie były objęte gwarancją koszty ich usunięcia pokrywane są ze środków, o których mowa w Rozdziale II punkt 2.
  6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza z winy użytkownika lokalu, osób zamieszkujących lub przebywających w lokalu użytkownika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
  7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
  8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca zleci dokonanie jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za użytkowanie lokalu.
  9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
    - a. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
    - b. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
    - c. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
    - d. zwiększenie mocy grzewczej grzejników;
    - e. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
    - f. zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
    - g. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
    - h. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
    - i. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
  10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu Uchwałą nr 17 z dnia 19 grudnia 2022r.

Wchodzi z życie od dnia jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za okres rozliczeniowy rozpoczynający się z dniem 1 października 2023r.

Z dniem 1 października 2023r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla ogrzewania lokali, podgrzania wody a także kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zasobach DSM w Poznaniu uchwalony w dniu 29 września 2014r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 20 wraz z aneksami 1 i 2.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

mgr inż. Andrzej Pietras