

REGULAMIN

rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych w budynkach Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 1. Postanowienia wstępne

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania budynków i podgrzania wody, rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów wywozu nieczystości stałych.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków bytowych w opomiarowanych lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych budynków Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3. Decyzję o rozpoczynaniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd PTBS Sp. z o.o.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu każdorazowo w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych (liczniki ciepła, zimnej wody i ciepłej wody), dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych, legalizacji bądź wymiany tych urządzeń, po uprzednim zawiadomieniu mieszkańców o terminie realizacji przez PTBS, lub wykonawcę prac, poprzez umieszczenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń z odpowiednim wyprzedzeniem. W przypadku braku możliwości uczestniczenia przez użytkownika lokalu w tych czynnościach PTBS lub wykonawca wyznaczy drugi termin, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń z odpowiednim wyprzedzeniem.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno – pomiarowych (liczniki ciepła, zimnej wody i ciepłej wody) znajdujących się w lokalu mieszkalnym przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia właściwemu pracownikowi Zamawiającego. W przypadku uszkodzenia urządzenia regulacyjno – pomiarowego, powstałego z winy użytkownika lokalu, wszelkie koszty związane z usunięciem uszkodzenia ponosi użytkownik lokalu.
6. Odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczenia mediów dokonuje firma z którą PTBS zawarła stosowną umowę.
7. Użytkownik lokalu ma prawo:
 - a) uczestniczyć w odczycie urządzeń pomiarowo-wskaźnikowych przynależnych do lokalu mieszkalnego, który zajmuje (zarówno tych znajdujących się w lokalu mieszkalnym jak i tych znajdujących się w części wspólnej nieruchomości)
 - b) potwierdzić poprawność odczytów własnoręcznym podpisem.

8. Wykonawca dokonujący odczytów zobowiązany jest sporządzić trzy egzemplarze dokumentu potwierdzającego stany liczników w tym jeden dla użytkownika, dwa dla wykonawcy. W przypadku nieobecności lokatora przy odczycie potwierdzenie dokonania odczytu zostanie dostarczone użytkownikowi poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Definicje:

- 1) „okres rozliczeniowy” – okres 12 miesięcy zgodnych z rokiem kalendarzowym, zarówno dla centralnego ogrzewania (c.o.), ciepłej wody (c.w.), zimnej wody (z.w.) i wywozu nieczystości stałych,
- 2) „nieruchomość” – grupa lokali przynależnych do danego węzła, które podlegają wspólnemu rozliczeniu (podziałowi) kosztów,
- 3) „lokal” – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne wyodrębnione pomieszczenie, wynajęte na podstawie odrębnej umowy,
- 4) „użytkownik” – osoba prawna lub fizyczna posiadająca tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal i korzystająca z mediów dostarczanych do lokalu,
- 5) „wodomierz główny” – przyrząd pomiarowy mierzący ogólną ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociagowym,
- 6) „wodomierz” – rozumie się przez to wodomierz przynależny do lokalu zainstalowany u indywidualnego użytkownika, w lokalu lub poza lokalem, wskazujący indywidualne zużycie wody a nie będący wodomierzem głównym,
- 7) „licznik ciepła” przyrząd pomiarowy mierzący ogólną ilość zużytej energii cieplnej, znajdujący się w każdym węźle cieplnym,
 - a/ „podlicznik ciepła c.o.” przyrząd pomiarowy mierzący ogólną ilość zużytej energii cieplnej na centralne ogrzewanie, znajdujący się w węźle cieplnym,
 - b/ „podlicznik ciepła c.w.u.” przyrząd pomiarowy mierzący ogólną ilość zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody, znajdujący się w węźle cieplnym.
 - c/ ilość zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody wynika z różnicy odczytów licznika ciepła i podlicznika ciepła c.o. ($7 - 7a$).
 - d/ ilość zużytej energii cieplnej na centralne ogrzewanie wynika z różnicy odczytów licznika ciepła i podlicznika ciepła c.w.u. ($7 - 7b$)
- 8) „ciepłomierz” – rozumie się przez to licznik energii cieplnej instalacji c.o., zainstalowany u indywidualnego użytkownika, w lokalu lub poza lokalem, wskazujący indywidualne zużycie energii cieplnej a nie będący licznikiem głównym,
- 9) „koszt energii cieplnej” – całkowity koszt dostawy energii cieplnej do nieruchomości obejmujący koszt centralnego ogrzewania oraz koszt podgrzania wody wraz z obsługą inkasencką

- 10) „koszt podgrzania wody” – koszt energii cieplnej służącej do podgrzania zimnej wody
- 11) „LAF” współczynnik wyrównawczy stosowany do rozliczenia c.o., wynikający z usytuowania lokalu w bryle budynku
2. Ustala się wspólny termin odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i ciepłomierzy.
 3. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków do budynków oraz usuwania nieczystości stałych określa się na podstawie otrzymanych faktur VAT.
 4. PTBS zobowiązany jest każdorazowo, bez zbędnej zwłoki, powiadomić użytkownika o zmianie cen i stawek za energię ciepłą poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń
 5. Koszty ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków do budynku i wywozu nieczystości stałych oraz koszty rozliczeń pokrywane są przez użytkowników lokali znajdujących się w budynkach.
 6. Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ustala wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie, podgrzanie wody oraz dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz wywóz śmieci (wynikających z kosztów, o których mowa w punkcie 3) na podstawie indywidualnego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozowanego wzrostu cen.
 7. Opłaty zaliczkowe naliczane są przez cały okres rozliczeniowy.

§ 3. Ogólne zasady podziału kosztów

Wysokość kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków do budynków oraz usuwania nieczystości stałych określa się na podstawie otrzymanych faktur VAT.

1. W skład całkowitego kosztu za energię ciepłą wchodzi:

- Koszty zmienne według jednostki GJ z „licznika ciepła” w węźle cieplnym,
- Koszty stałe stanowią opłaty za: abonament, zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe i nośnik ciepła, obsługę inkasencka liczników ciepła.

Koszty zmienne i stałe będą rozliczane według zasad określonych w niniejszym regulaminie.

2. Ustalenie podziału całkowitych kosztów zmiennych energii cieplnej na c.o. i podgrzanie zimnej wody.

Całkowita ilość ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynku lub grupie budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym.

- a) W budynkach w których zainstalowane są podliczniki zużycia energii na podgrzanie ciepłej wody, ilość ciepła pobranego na centralne ogrzewanie określana jest przez różnicę wskazań pomiędzy licznikiem ciepła i podlicznikiem c.w.u.

- b) W budynkach w których zainstalowane są podliczniki zużycia energii na centralne ogrzewanie ilość ciepła pobranego na podgrzanie wody określana jest przez różnicę wskazań pomiędzy licznikiem ciepła i podlicznikiem c.o.
- c) W budynkach w których nie są zainstalowane podliczniki, do rozliczenia będzie przyjęta szacunkowa ilość zużycia ciepła na cele podgrzania wody ustalona na podstawie zużycia ciepła w miesiącach letnich .
3. Zasada podziału kosztów zużycia energii cieplnej oraz zimnej wody dla wyliczeń kosztów wspólnych dotyczących c.o. i z.w.u.:
- a) *Koszt wspólny* c.o. wylicza się z różnicy pomiędzy całkowitym kosztem zmiennym przeznaczonym na c.o., a rzeczywistym całkowitym kosztem zmiennym c.o.
- b) *Rzeczywisty całkowity koszt zmienny c.o.* jest to iloczyn ilości GJ z indywidualnych wskazań liczników ciepła (z przeprowadzoną korektą „LAF”) w lokalach i stawki zgodnej z cennikiem dostawcy ciepła.
Stawka będzie uśredniona w przypadku zmiany jej wielkości w trakcie okresu rozliczeniowego.
- c) *Koszt wspólny za zimną wodę* stanowi różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a rzeczywistym całkowitym kosztem zużycia zimnej wody.
- d) *Rzeczywisty całkowity koszt zużycia zimnej wody* wraz ze ściekami jest wyliczony poprzez iloczyn ilości m^3 z odczytów wodomierzy lokalowych zimnej wody i stawki za $1 m^3$ z.w.u. Stawka jest zgodna z ceną dostawcy wody w rozliczanym okresie - uśrednionej w przypadku zmiany jej wielkości w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów stałych energii cieplnej

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych energii cieplnej jest $1 m^2$.
2. Koszty stałe dotyczą centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody, będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5. Szczegółowe zasady rozliczania podgrzania zimnej wody

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu podgrzania zimnej wody jest $1 m^3$.
2. Na całkowity koszt $1 m^3$ c.w.u składa się koszt $1 m^3$ wody zimnej oraz koszt podgrzania $1 m^3$ z.w.u..
3. Koszty podgrzania wody są rozliczane wg wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
4. Stawka podgrzania zimnej wody jest wyznaczana dla całej nieruchomości przynależnej do danego węzła cieplnego, poprzez podzielenie całkowitego kosztu zmiennej c.w.u. (podgrzania zimnej wody) przez sumę zużyć ciepłej wody wykazanej przez indywidualne wodomierze ciepłej wody w całej nieruchomości.
5. Użytkownik lokalu ponosi koszty podgrzania zimnej wody wyznaczone jako iloczyn stawki podgrzania $1 m^3$ wody w rozliczanym okresie oraz wielkości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza c.w.u.

6. Zaliczkę c.w.u. w części opłaty indywidualnej wyznacza się jako iloczyn średniomiesięcznej ilości zużycia c.w.u. w ostatnim rozliczanym okresie i wyznaczonej dla nieruchomości stawki podgrzania zimnej wody powiększonej o 10% jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu podwyżki cen zakupu.

§ 6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów ogrzewania budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła są GJ (gigadżule) - dla kosztów zależnych od zużycia (koszty zmienne) - oraz metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali (dla kosztów niezależnych od zużycia - koszty stałe i koszty wspólne).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty centralnego ogrzewania jako iloczyn stawki za 1 GJ w rozliczanym okresie oraz wielkości zużycia GJ wynikającego ze wskazań licznika c.o. przynależnego do lokalu (z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego LAF), koszty wspólne jako iloczyn wyliczonej stawki wspólnej razy m^2 powierzchni użytkowej lokalu oraz koszty stałe proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu. Stawkę wspólną wylicza się poprzez podzielenie kosztu wspólnego c.o. przez ilość m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.
3. Zaliczkę c.o. w części opłaty indywidualnej wyznacza się jako średniomiesięczną wartość sumy kosztu zmiennego c.o. wraz z kosztem wspólnym c.o. danego użytkownika lokalu w ostatnim rozliczanym okresie powiększoną o 10% jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych lub podwyżki cen zakupu.

§ 7. Szczegółowe zasady rozliczania zimnej wody oraz odprowadzania ścieków

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu zużycia zimnej wody jest $1 m^3$.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszt zużycia zimnej wody wyznaczony jako iloczyn ceny za $1 m^3$ z.w.u. w rozliczanym okresie oraz wielkości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza z.w.u.
3. Koszt wspólny z.w.u. na lokal wynika z różnicy wskazań głównego wodomierza, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy i powstała różnica m^3 wody będzie podzielona przez ilość lokali w całej nieruchomości i pomnożona przez cenę $1 m^3$ z.w.u.
4. Koszt zimnej wody wykorzystanej do wytworzenia ciepłej wody uwzględniany jest w rozliczeniu kosztu zimnej wody.

§ 7. Zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.
2. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8 Zasady rozliczania i odczytów zużycia mediów mieszkań w budynkach wyposażonych w urządzenia typu LOGOTERMA

1. Odczyty urządzeń odbywać się będą na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej niezbędnej do ogrzania lokalu i podgrzania zimnej wody następować będzie poprzez przyjęcie szacunkowej ilości zużytych GJ, na cele podgrzania wody ustalonych na podstawie zużytych ilości GJ na podgrzanie wody w miesiącach letnich.
3. Zastosowany współczynnik LAF uwzględniony zostanie w kosztach rozliczenia c.o.

§ 9. Warunki rozliczenia c.o, z.w. c.w.

1. Dla lokali nieopomiarowanych w urządzenia pomiarowo-wskaźnikowe (liczniki ciepła, zimnej wody i ciepłej wody) rozliczenie nastąpi wg:
 - a) „Koszt stały c.o.” jak dla lokali opomiarowanych,
 - b) „Koszt zużycia c.o.” wg średniego zużycia energii w nieruchomości,
 - c) „Koszt podgrzania c.w.u.” wg średniego zużycia ciepłej wody w nieruchomości.
2. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych z winy użytkownika lokalu rozliczenie nastąpi wg. maksymalnego zużycia w rozliczanej nieruchomości. W przypadku późniejszego dokonania odczytu istnieje możliwość w uzasadnionych przypadkach sporządzenia korekty.
3. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych nie z winy użytkownika lokalu (np. uszkodzenie licznika ciepła, zimnej wody lub ciepłej wody) rozliczenie nastąpi:
 - a) „Opłata stała c.o.” jak dla lokali opomiarowanych,
 - b) „Koszt zużycia c.o.” wg średniego zużycia energii cieplnej w nieruchomości,
 - c) „Koszt podgrzania c.w.u.” wg średniego zużycia ciepłej wody w nieruchomości.
4. W przypadku uszkodzenia, demontażu, zerwania plomb urządzenia pomiarowego (licznika ciepła, zimnej wody i ciepłej wody) i jego nie zgłoszenia do administracji rozliczenie jego nastąpi wg. maksymalnego zużycia w nieruchomości.
5. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego i jego zgłoszenia do administracji lub niezawinionej samoczynnej awarii urządzenia rozliczenie jego nastąpi wg §9 pkt.1.
6. W przypadku odmowy podpisania protokołu z odczytami lub braku podpisu dla urządzeń umiejscowionych poza lokalem, rozliczenie nastąpi wg. wpisanych wartości. Użytkownik ma prawo do wniesienia reklamacji wraz z uzasadnieniem przyczyn odmowy podpisania dokumentu odczytu.
7. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu, lokal taki będzie traktowany jako lokal nieopomiarowany i zostanie rozliczony wg maksymalnego zużycia w nieruchomości.
5. Rozliczenie zużycia energii cieplnej i wody oraz odbioru nieczystości stałych dokonywane będzie bez zbędnej zwłoki, po upływie okresu rozliczeniowego.
 - 1) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub przy najbliższej opłacie czynszu (przy zachowaniu terminu) lub w ratach (po uzyskaniu zgody PTBS).

- 2) w przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności lub zaproponować inną formę jej rozliczenia,
- 3) nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec PTBS Sp. z o.o. zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

§10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do PTBS Sp. z o.o. w formie pisemnej, w terminie 3 tygodni od daty doręczenia rozliczeń; po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane,
2. W przypadku zakończenia umowy najmu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, pracownik PTBS dokonuje odczytu wskazań urządzeń pomiarowych. Pracownik PTBS dokonuje rozliczenia lokalu na podstawie kosztów jednostkowych wg ostatniego okresu rozliczeniowego. Nowy najemca lokalu zostaje rozliczony za zużycie ciepła powstałe od momentu przejęcia lokalu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu we współwłasnościach odczytanie wskazań urządzeń pomiarowych i rozliczenie mediów ciąży na obecnym i byłym użytkowniku.
3. Użytkownik lokalu nie może wykonywać bez zgody i wiedzy odpowiednio PTBS-u, współwłaścicieli, żadnych samowolnych czynności dotyczących ingerencji w sieć ciepłą (zmiana grzejnika, demontaż grzejnika, itp.) lub wodociagową. W przypadku wykonania takich prac rozliczenie nastąpi zgodnie z § 9 pkt.2 regulaminu.
4. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom PTBS-u, celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do mieszkania – z zastosowaniem zapisów § 1 pkt 4. naliczenie opłaty za media nastąpi według zasad jak w § 9 pkt.2 regulaminu.
5. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i innych objętych opomiarowaniem instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

SE

7
1
P