

Taras Północ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gryfinie

74-101 Gryfino, ul. Sienkiewicza 6b/1

tel. 416-45-70 fax 416-26-26

Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej

w Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras Północ" w Gryfinie
przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2023 z dnia 24.01.2023 r.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Taras Północ” w Gryfinie, niezależnie od tytułu prawnego do lokali.



2. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:


1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208, z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. 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.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie,
13. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

3. Określenie pojęć użytych w regulaminie


- 1) **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras Północ” w Gryfinie.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zalecany normą jest okres 12 miesięcy.
- 4) **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych

 2 

- z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
- 5) **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
 - 6) **Podzielnik kosztów ogrzewania** – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
 - 7) **Współczynnik wyrównawczy LAF** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą 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.
 - 8) **Współczynnik oceny UF (współczynnik grzejnikowy)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
 - 9) **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia).
 - 10) **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.
 - 11) **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
 - 12) **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń .
 - 13) **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
 - 14) **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez dostawcę ciepła na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 - 15) **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.



3



- 16) **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 17) **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.
- 18) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- 19) **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
- 20) **Odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz Spółdzielni w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
- 21) **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu

4. **Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła**

- 1) Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku.
W szczególności dotyczy to:
 - a. poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - b. grzejników wraz z zaworami termostатыcznymi,
 - c. urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
 - d. innej armatury.
- 2) W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

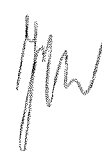
5. **Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

- 1) Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, lokalowych liczników ciepła, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
- 2) Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u. także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła.

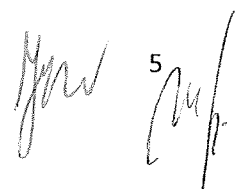
Rozdział II

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA I LOKALOWYCH LICZNIKÓW CIEPŁA

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania i lokalowych liczników ciepła, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta



- urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
 4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 czerwca do 31 maja następnego roku.
 5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie 5 (pięć) miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
 6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia od firmy rozliczeniowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
 7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów, liczników ciepła,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania, lokalowych liczników ciepła i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika.
 8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
 9. W przypadku braku odczytu podzielnika lub licznika ciepła, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym Regulaminie.
 10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania i lokalowych liczników ciepła użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów i licznika ciepła.
 11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. Po dokonaniu wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
 13. Okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni, która analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Spółdzielni.
 14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Spółdzielni. W przypadku zmiany właściciela/




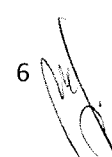
użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie pisemnej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych przygotowania c.w.u. w poszczególnych lokalach w danym budynku (nieruchomości) następuje w okresach kwartalnych, na koniec każdego kwartału, na podstawie wskazań wodomierzy zużycia wody ciepłej.
5. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu/w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych (lub w innych miejscach).
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.,
 - e) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem,
 - f) nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody Spółdzielni,
 - g) Poinformowania Spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
7. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

 6 

W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

8. W przypadku braku odczytu wodomierza c.w.u. jego wartość zużycia zostanie ustalona na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach”.
9. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, przejmuje następca.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
14. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

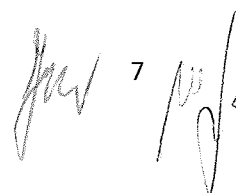
Rozdział IV

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - c) opłatę abonamentową
 - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - a) za użytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - b) za usługi przesyłowe energii cieplnej pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

ROZDZIAŁ V

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

 7

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych na instalacji przesyłowej tych budynków.
3. Ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle i ciepłomierzy rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.

Rozdział VI

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 lub ciepłomierzy lokalowych, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - a) **50 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników oceny, oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. Dla lokali użytkowych współczynnik wyrównawczy LAF przyjmuje wartość 1,
 - b) **50 % koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
Uwaga: Dla nieruchomości przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie Podjuchach ustala się podział kosztów:
 - 40% koszty zużycia,
 - 60% koszty wspólne.
 - c) dla budynku przy ul. Smoczej 22 „c” w Szczecinie Podjuchach koszty wspólne zużycia ciepła stanowi suma: różnicy pomiędzy wskazaniem licznika ciepła na instalacji do budynku a sumą wskazań liczników lokalowych (współczynniki wyrównawcze LAF) wynikających z położenia lokali w bryle budynku.
3. Koszty wspólne (2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki), ogrzewanie łazienek oraz przenikanie ciepła pomiędzy przegrodami lokali.
4. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.
5. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w określonym budynku:
 - a) na wniosek większości użytkowników lokali (więcej jak 50%) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywać się będzie na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

- b) jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się sumę rocznych kosztów: mocy zamówionej, przesyłu mocy, kosztów pobranej energii cieplnej wykazanej urządzeniami pomiarowymi i przesyłu energii cieplnej. Koszty te dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku tworząc jednostkę rozliczeniową zł/m².
- c) iloczyn jednostki rozliczeniowej zł/m² i powierzchni użytkowej danego lokalu stanowi koszt opłat ogrzewania za dany rok rozliczeniowy.
- d) wniosek o rozliczenie zamienne musi być złożony w okresie minimum 6 miesięcy przed zakończeniem zawartej umowy rozliczeniowej. Rozliczenie zamienne może się odbywać w kolejnym roku rozliczeniowym po jej zakończeniu.

Rozdział VII

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Lokale mieszkalne i lokale użytkowe:
 - a) nieopomiarowane z winy użytkowników,
 - b) w których nie oplombowano grzejników z winy użytkownika,
 - c) opomiarowane, a z winy użytkownika nie odczytane,
 - d) w których zdemontowano grzejniki bez zgody Spółdzielni,
 - e) w których użytkownik dokonał ingerencji w przyrządy pomiarowe w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
 - f) w których nie można dokonać odczytu urządzeń pomiarowych z powodu ich niesprawności,zostaną obciążone w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej całego budynku i powierzchni użytkowej danego lokalu.
2. Lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w którym nie wykonano odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub licznika ciepła z przyczyn niezależnych od użytkownika, rozliczony zostanie za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej danego lokalu.
3. Pojedyncze pomieszczenia, w których stwierdzono grzejniki nieopomiarowane lub z uszkodzonymi podzielnikami albo głowicami termostatycznymi, zerwaną plombą rozliczane będą w wysokości iloczynu średniej wartości ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej danego pomieszczenia.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania sezonu grzewczego, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania obciążają nowego użytkownika, chyba, że zostanie dokonane przez dotychczasowego i nowego użytkownika odczytanie podzielników lub licznika ciepła w formie protokołu, który strony zobowiązane są przekazać niezwłocznie do siedziby Spółdzielni. W tym przypadku wystawione zostaną dwa rozliczenia dotyczące dotychczasowego i nowego użytkownika. Koszty dodatkowego rozliczenia obciążają nowego użytkownika.
5. Lokale mieszkalne i lokale użytkowe, które korzystają z innej formy ogrzewania (gazowe, elektryczne) powstałe po adaptacji strychów i piwnic nie są rozliczane przez firmę serwisową.
6. Koszty związane z naprawą lub wymianą uszkodzonych podzielników, liczników ciepła i zaworów termoregulacyjnych z winy użytkownika ponosi użytkownik lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego.

 9



7. Firma serwisowa powiadamia Spółdzielnię, w których lokalach zaistniała sytuacja jak w pkt. 6.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

Rozdział VIII

MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALACH

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczanych budynkach poszczególnych nieruchomości.
2. Do wyznaczenia maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach stosuje się jedną z dwóch metod przyjętych przez Zarząd Spółdzielni dla danego okresu rozliczeniowego.
3. Metody:
 - **Metoda A**
 - a) Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub lokalowych liczników ciepła (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku.
 - b) Minimalne zmienne zużycie ciepła w lokalu wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.
 - c) Maksymalne zmienne zużycie ciepła w lokalu wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.
 - d) Ustalona różnica między jednostkami zużycia ciepła a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia ciepła dla danego lokalu w budynku.
 - **Metoda B**
 - a) Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = suma maksymalnych jednostek zużycia x LAF

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

gdzie:

E_{co} – użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

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

gdzie:

Q_{co}

– moc zainstalowana grzejników [W];

N	– liczba dni okresu grzewczego;
24	– czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3,6 \times 10^{-6}$	– współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	– maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$t_{e_{sr}}$	– średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{i0}	– obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{e0}	– obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	– współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
0,951	– współczynnik czułości bazowej podzielnika.

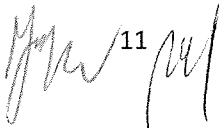
W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie energii użytkowej – wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością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

- b) Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielorodzinnym 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. W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% 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 IX

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów stałych ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych węzłów ustala się w oparciu o sumę rocznych kosztów mocy zamówionej dla przygotowania ciepłej wody i kosztów przesyłu mocy. Koszty te dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku oraz przez 12 miesięcy tworząc jednostkę rozliczeniową w zł/m².
2. Ustala się wskaźnik zużycia ciepła na podgrzanie 1m³ wody na 0,3 GJ/m³. Jednostkowy koszt podgrzania 1m³ wody ustala się jako iloczyn wskaźnika zużycia ciepła oraz sumy kosztów (ceny 1GJ energii cieplnej oraz ceny przesyłu 1GJ energii cieplnej).
3. Opłatę zmienną ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali ustala się jako iloczyn prognozowanego zużycia ilości ciepłej wody użytkowej i jednostkowego kosztu podgrzania 1 m³ wody.
4. Wskazaną w rozliczeniu kwartalnym nadpłatę lub niedopłatę uwzględnia się w planowanych kosztach opłaty za ciepłą wodę użytkową na kolejny kwartał.
5. Wykazana różnica w rozliczeniu rocznym pomiędzy energią cieplną wykazaną urządzeniami pomiarowymi zainstalowanymi w węźle cieplnym a energią cieplną obliczoną jako iloczyn rocznego zużycia 1m³ ciepłej wody i wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1m³ wody

 11

stanowi energię ciepłą niezbędną na pokrycie strat ciepła w instalacji przesyłowej, instalacji cyrkulacji oraz sprawności urządzeń. Ciepło oddane przez te instalacje stanowi jednocześnie zysk ciepła w budynku pomniejszając bilans zapotrzebowania na ciepło centralnego ogrzewania. Wykazaną różnicę w rocznym rozliczeniu kosztów ciepłej wody użytkowej uwzględnia się w rozliczeniu zmiennych kosztów wspólnych centralnego ogrzewania za bieżący okres rozliczeniowy.

Rozdział X

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. ORAZ ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA C.O.

1. Wysokość zaliczki w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu prognozowana jest w oparciu o koszty ciepła ponoszone w roku poprzednim z uwzględnieniem wskaźnika inflacji i zmian cen energii cieplnej.
2. Ustala się oddzielnie wysokość zaliczki dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie oraz wysokość zaliczki dla zasobów mieszkaniowych w Szczecinie. Wysokość zaliczki dla lokali użytkowych przyjmuje się w takiej samej wysokości jak dla mieszkań odpowiednio dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie i Szczecinie.
3. Wysokość zaliczek proponowana przez Zarząd zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Istnieje możliwość zmiany opłat zaliczkowych w trakcie okresu rozliczeniowego jeżeli koszty zakupu ciepła od dostawcy różnić się będą od zakładanych.
5. Po zakończeniu sezonu grzewczego, każdy użytkownik lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego powinien otrzymać szczegółowe rozliczenie z poprzedniego sezonu grzewczego, które w przypadku wykazywania niedopłaty do kosztów ogrzewania, stanowi wezwanie do zapłaty.
6. W przypadku, kiedy suma wpłacanych zaliczek jest niższa od wyliczonych faktycznych kosztów, użytkownik lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego zobowiązany jest zapłacić tą różnicę w maksymalnie dwóch ratach płatnych w terminach i w sposób płatności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu za dwa kolejne miesiące następujące po dniu otrzymania rozliczenia. W wypadku powstałej nadpłaty Spółdzielnia jest zobowiązana do zaliczenia kwoty nadpłaty w poczet należności z tytułu opłat za lokal. Użytkownik ma możliwość złożenia wniosku o zwrot nadpłaconej kwoty pod warunkiem niezalegania z tytułu opłat za użytkowanie lokalu. W tym przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaty w terminie do 30 dni od otrzymania wniosku.

Rozdział XI

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub lokalowych liczników ciepła, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,

4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
10. blok informacyjny.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

Rozdział XII

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania, lokalowych liczników ciepła oraz wodomierzy c.w.u.):

- a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- c) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
- d) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub lokalowe liczniki ciepła w danym lokalu.

Rozdział XIII

REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub lokalowych liczników ciepła w przypadku braku możliwości

wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.

5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział XIV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 1 czerwca 2023 r.

Józef Izdebski

Sekretarz Rady Nadzorczej



Mirosław Siwiera

Przewodniczący Rady Nadzorczej



UCHWAŁA NR²/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras Północ" w Gryfinie
z dnia 14.03.2023 r.

w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz
podgrzania wody użytkowej”

Na podstawie § 122 ust. 1 pkt. 17 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras Północ"
w Gryfinie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1

Rada Nadzorcza zmienia następująco treść pkt. 2 rozdziału IX:

„ 2. Ustala się wskaźnik zużycia ciepła na podgrzanie 1m³ wody na 0,3 GJ/m³ dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie i 0,26 GJ/m³ dla zasobów mieszkaniowych w Szczecinie Podjuchach. Jednostkowy koszt podgrzania 1m³ wody ustala się jako iloczyn wskaźnika zużycia ciepła oraz sumy kosztów (ceny 1GJ energii cieplnej oraz ceny przesyłu 1GJ energii cieplnej).”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2023 r.

Uprawnionych do głosowania

.....⁶.....osób

Głosowało za uchwałą

.....⁶.....osób

Głosowało przeciw uchwale

.....⁰.....osób

Wstrzymało się od głosowania

.....⁰.....osób

Sekretarz Rady Nadzorczej

Józef Izdebski



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mirosław Siwiera

