



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 10./2019 z dnia2019 r.

12.03.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne – (Dz.U. nr 54, poz. 348 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. 2016 poz. 831),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 nr 4, poz. 27 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie.

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

§ 1.

1. Spółdzielnia pobiera zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania przez 12 miesięcy w roku (rok rozliczeniowy).
2. Ustala się rok rozliczeniowy trwający od 1 czerwca do 31 maja następnego roku.

§ 2.

1. Jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się sumę kosztów mocy zamówionej budynku wielolokalowego lub zespołu budynków oraz kosztów pobranej energii cieplnej wykazanej urządzeniami pomiarowymi zainstalowanymi w węźle cieplnym dostarczającym energię ciepłą do danego budynku lub zespołu budynków w przypadku węzłów grupowych.
2. Udział procentowy kosztów mocy zamówionej do całości kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się w wysokości wynikającej z faktur dostawcy ciepła.
3. Koszty mocy zamówionej rozliczane są w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Do wykazanego urządzeniami pomiarowymi kosztu energii cieplnej stosuje się współczynniki podziału na:
 - a) zmienne - uwzględniające koszt energii pobranej na ogrzanie lokali mieszkalnych i użytkowych z zainstalowanymi podzielnikami ciepła lub wyposażonych w liczniki ciepła,
 - b) stałe – uwzględniające koszt energii pobranej na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku, klatek schodowych, instalację przesyłową od węzła cieplnego do grzejnika, na ogrzanie pomieszczeń łazienek w mieszkaniach oraz przenikanie ciepła pomiędzy przegrodami lokali, które są rozliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Współczynniki podziału, stałe i zmienne ustala się na 40% stałe, 60% zmienne.
6. Dla nieruchomości przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie współczynniki podziału na stałe i zmienne ustala się na 60% stałe, 40% zmienne.
7. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić dla poszczególnych nieruchomości inny podział procentowy współczynników podziału, stałe i zmienne. Taka zmiana wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 3.

1. Na wniosek większości użytkowników lokali budynku wielolokalowego dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za dany rok



rozliczeniowy na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się sumę kosztów mocy zamówionej dla danego budynku oraz kosztów pobranej energii cieplnej wykazanej urządzeniami pomiarowymi. Koszty te dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku tworząc jednostkę rozliczeniową zł/m².
3. Iloczyn jednostki rozliczeniowej zł/m² i powierzchni użytkowej danego lokalu stanowi koszt opłat ogrzewania za dany rok rozliczeniowy.

§ 4.

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 różnią 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, chyba że użytkownik złoży wniosek o zwrot nadpłaconej kwoty. W tym przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaty w terminie do 30 dni od otrzymania wniosku.

§ 5.

1. Dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych posiadających pełne opomiarowanie tj. termoregulatory grzejnikowe i podzielniki kosztów lub liczniki ciepła, rozliczenie ciepła dokonują firmy serwisowe, z którymi Spółdzielnia ma zawarte umowy na rozliczanie ciepła.
2. Firmy serwisowe muszą posiadać atesty na liczniki ciepła, podzielniki kosztów oraz na algorytm rozliczeniowy.
3. Do indywidualnego rozliczenia poszczególnych lokali mieszkalnych stosuje się współczynniki korygujące uwzględniające usytuowanie lokali w budynku (LAF) oraz wielkość i charakter elementów grzejnych (UF), stosowane i wdrożone przez firmy serwisowe. Współczynniki LAF dla lokali użytkowych przyjmuje się w wysokości 1 (jeden). Współczynniki LAF dla lokali mieszkalnych wyliczane są w oparciu o straty



ciepła powstające w ścianach i stropach opomiarowanych pomieszczeń wchodzących w skład rozliczanego lokalu i przedstawione są w załączniku stanowiącym integralną część niniejszego regulaminu.

4. Korekta współczynników indywidualnych może być dokonana przez Zarząd Spółdzielni na indywidualny wniosek lokatora. Korekta współczynników może być dokonana po zaciągnięciu opinii firmy serwisowej i uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 6.

Użytkownik lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego ma obowiązek:

- a) umożliwić uprawnionym przedstawicielom Spółdzielni lub firmy serwisowej dokonania odczytu liczników oraz podzielników ciepła i innych niezbędnych czynności,
- b) umożliwić uprawnionym przedstawicielom Spółdzielni dokonanie oplombowania grzejników zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych,
- c) dbać o stan techniczny liczników, podzielników ciepła, termoregulatorów i plomb, niezwłocznie zgłaszać ich uszkodzenie,
- d) uzyskać uprzednią zgodę Spółdzielni na wymianę grzejników.

§ 7.

Ustala się następujące zasady rozliczania:

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 $1m^2$ 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 cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania w wysokości średniej wartości ogrzewania $1m^2$ 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 $1m^2$ 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.
7. Firma serwisowa powiadamia Spółdzielnię, w których lokalach zaistniała sytuacja jak w pkt. 6.
8. Po otrzymaniu dokumentu rozliczeniowego za dany sezon grzewczy użytkownikowi lokalu przysługuje odwołanie do Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

III. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

§ 8.

1. Opłaty za podgrzanie wody użytkowej pobierane są przez 12 miesięcy w roku. Opłaty te mają charakter zaliczki i podlegają rozliczeniu w odpowiednich okresach rozliczeniowych:
 1. koszty stałe podgrzania wody rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu – okres rozliczeniowy przypada na koniec roku kalendarzowego,
 2. koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach – okres rozliczeniowy przypada na koniec każdego kwartału.
2. Zasady rozliczenia zużycia wody określa oddzielny regulamin.

§ 9.

1. Opłatę stałą podgrzania wody użytkowej ustala się na podstawie kosztów stałych z uwzględnieniem wskaźnika inflacji i zmiany cen energii cieplnej przez dostawców. Koszty te dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku tworząc jednostkę rozliczeniową zł/m². Wykazaną w rozliczeniu rocznym nadpłatę lub niedopłatę uwzględnia się w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za bieżący rok rozliczeniowy.
2. Koszty stałe tworzą koszty związane z mocą zamówioną dla potrzeb podgrzania wody oraz część kosztów energii cieplnej wykazanej urządzeniami pomiarowymi w węźle cieplnym niezbędnej na pokrycie strat ciepła w instalacji przesyłowej, instalacji cyrkulacji ciepła oraz sprawności urządzeń. Ciepło oddane przez instalację przesyłową i cyrkulację stanowi jednocześnie zysk ciepła budynku pomniejszając bilans zapotrzebowania na ciepło centralnego ogrzewania.
3. Ilość energii cieplnej na pokrycie strat stanowi różnica pomiędzy energią cieplną pobraną wykazaną urządzeniami pomiarowymi zainstalowanymi w węźle cieplnym a energią cieplną obliczoną jako iloczyn zużycia ilości ciepłej wody w budynku lub zespole budynków i wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1m³ wody 0,3 GJ/m³ dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie i 0,3 GJ/ m³ dla zasobów mieszkaniowych



w Szczecinie. Dla nieruchomości przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie przyjmuje się wskaźnik zużycia ciepła na podgrzanie 1 m³ wody 0,28 GJ/m³. W przypadku gdy różnica będzie wartością ujemną przyjmujemy wielkość strat równą zero.

§ 10.

1. Jednostkowy koszt podgrzania wody ustala się jako iloczyn wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1m³ wody 0,3GJ/m³ dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie, 0,3GJ/m³ dla nieruchomości przy ul. Smoczej 18-22c i nieruchomości przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie, 0,28GJ/m³ dla nieruchomości przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie oraz ceny energii cieplnej dostawcy.
2. Opłatę zmienną podgrzania wody użytkowej ustala się dla poszczególnych lokali na podstawie iloczynu prognozowanego zużycia ilości ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym, wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1 m³ wody 0,3 GJ/m³ dla zasobów mieszkaniowych w Gryfinie, 0,3GJ/m³ dla nieruchomości przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie i nieruchomości przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie, 0,28GJ/m³ dla nieruchomości przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie oraz ceny energii cieplnej dostawcy.
3. Wykazaną w rozliczeniu kwartalnym nadpłatę lub niedopłatę uwzględnia się w planowanych kosztach na kwartał następny.

IV. Postanowienia końcowe

§ 11.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Izdebski

Józef Izdebski

Piotr Kwiecień

Piotr Kwiecień