

REGULAMIN

Indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do mieszkań zespołu mieszkaniowego przy ulicach Czyżewskiego i Nadwodnej w Gdańsku w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin określa zasady:

- ewidencji księgowej kosztów dostawy ciepła do budynków i przychodów z opłat za ciepło dostarczone dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych za centralne ogrzewanie wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierz.

Podstawa Prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2021 r. w sprawie 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 2021 r. poz. 2273);
- Statut Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku.

II. CHARAKTERYSTYKA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości ($K_{co} = K_{cos} + K_{coz}$) są wyłącznie koszty zrefakturowane przez dostawcę, Czyli GPEC. Kosztów utrzymania węzłów cieplnych, eksploatowanych przez Zarządcę nieruchomości oraz kosztów eksploatacji wewnętrznych instalacji nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Kosztami podgrzania wody K_{pw} są koszty wynikające z różnicy wskazań ciepłomierza głównego, w węźle cieplnym i ciepłomierza na zasilaniu instalacji centralnego ogrzewania.
3. System pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z podzielników kosztów, zwanymi dalej p.k.o, montowymi zgodnie z odpowiednimi przepisami na grzejnikach w lokalach i ciepłomierza mierzącego ilość ciepła dostarczanego do lokalu z ogrzewaniem podłogowym oraz ciepłomierzy w poszczególnych węzłach cieplnych określających ilość ciepła dostarczanego do poszczególnych budynków. Zasady rozliczeń kosztów na lokale określa niniejszy regulamin.
4. Koszty zakupu i montażu p.k.o. i ciepłomierza oraz rozliczenia energii ponosi: członek spółdzielni, najemca, właściciel mieszkania i właściciel lokalu zwany dalej Użytkownikiem.
5. Montażu oraz rozliczeń dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac.

6. Użytkownik winien w/w pracownikom udostępnić w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie swój lokal celem dokonania montażu, odczytów kontrolnych, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
7. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dokonywane będą raz do roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 czerwca do 31 maja roku następnego.
9. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu sezonu grzewczego dokonuje firma rozliczeniowa drogą radiową.
10. Użytkownik wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty tytułem zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania (C.O.) wraz z opłatą czynszową za lokal w terminie do 30-ego każdego miesiąca. Podstawę ustalenia wysokości udziału poszczególnych użytkowników w kosztach ogrzewania oraz zaliczkowego rozliczania opłat za ogrzewanie w danym sezonie grzewczym stanowią będą rzeczywiste koszty ogrzewania lokalu w sezonie grzewczym poprzedzającym to rozliczenie. Wysokość miesięcznych zaliczek na C.O. może ulegać zmianie proporcjonalnie do zmian cen energii cieplnej i zużywanej ilości czynnika grzewczego.
11. Całkowita ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w. przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła cieplnego, mierzona ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w węźle cieplnym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią Mieszkaniową.
12. Koszty wynikające z opłaty za moc zamówioną, przesył energii i opłaty abonamentowej nieruchomości (lokalu zasilanych z jednego węzła cieplnego), zwane dalej kosztami stałymi (K_{cos}) rozliczane będą proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanych lokali.

$$k_{cos} = \frac{K_{cos}}{F}$$

$$k_{cos\ i} = k_{cos} \cdot F_i$$

K_{cos} – całkowite koszty stałe nieruchomości,

F – powierzchnia ogrzewana nieruchomości,

k_{cos} – średni jednostkowy koszt stały przypadający na powierzchnię (metra kwadratowego powierzchni),

$k_{cos\ i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

13. Koszty zmienne (K_{coz}) stanowiące koszty dostarczanej energii cieplnej do danej nieruchomości, zależne od:

- ilości zużytych GJ w nieruchomości,
- zmiennych kosztów przesyłu,
- zmiennych kosztów wynikających z ubytków technologicznych nośnika ciepła (tzn. wody grzewczej)

będą rozliczane na:

- a) koszty związane ze zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- b) koszty związane z przygotowaniem ciepłej wody wynikające z różnicy między wskazaniami ciepłomierza głównego w węźle cieplnym a ciepłomierza na zasilaniu co.

14. Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania będą rozliczane w proporcji:

- a) lokale z podłogowym ogrzewaniem:

- 30% koszty zmienne wspólne ($K_{cow} = K_{coz} \cdot 0,30$) (koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, koszty ogrzewania łazienek oraz ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. poziomy, pionowy, gałązki),
- koszty zmienne – K_{zop} wg wskazań ciepłomierzy

b) lokale z p.k.o.

- 30% koszty zmienne wspólne ($K_{cow} = K_{coz} \cdot 0,30$) (koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, koszty ogrzewania łazienek oraz ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. poziomy, pionowy, gałązki),
- 70 % koszty zmienne – koszty co pomniejszone o koszty wynikające z kosztów wskazań ciepłomierzy lokalowych [$K_{cop} = (K_{coz} - K_{zop}) \cdot 0,70$] wg wskazań p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników UF).

15. Współczynniki korygujące zapotrzebowanie mocy cieplnej określane są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła wynikające z przenikania ciepła przez przegrody budowlane, usytuowanie lokalu oraz lokalne zasady eksploatacji budynków i mieszkań. Zastosowane współczynniki korygujące (LAF) stosowane są w taki sposób, aby wysokość pobieranych opłat indywidualnych odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody.

16. Koszty zmienne dla danego lokalu wyniosą:

a)

☐ lokale z podłogowym ogrzewaniem:

$$k_{coziop} = K_{coz} \cdot 0,30 \cdot \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{coziop}$$

k_{coziop} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym w lokalu z ogrzewaniem podłogowym),

n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości (lokali)

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu).

☐ lokale z p.k.o.

$$k_{cozi} = K_{coz} \cdot 0,30 \cdot \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{cop} \cdot 0,70 \cdot \frac{\sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF_i}{\sum_i^n \sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF}$$

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),

W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),

K_{coz} – koszty dostawy ciepła do danej nieruchomości,

LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej (lokalu).

- b) w przypadku, jeżeli lokal mieszkalny sąsiaduje bezpośrednio z mieszkaniem o bardzo małym (niskim) zużyciu ciepła (w_i) w danym okresie rozliczeniowym (zużycie mierzone w jednostkach wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników UF i LAF (w) jest niższe niż 30% średniej wielkości (W) w nieruchomości w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni mieszkania.)

$$w_i = \frac{\sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF_i}{F_i} \quad W = \frac{\sum_i^n \sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF_{zi}}{\sum_i^n F_i}$$

N – liczba jednostek użytkowych nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu,

UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

wprowadza się wówczas dla lokali mieszkalnych dodatkowy współczynnik redukcyjny LAF-2 w wysokości 0,90, jeżeli mieszkanie przylega jedną ścianą do zimnego mieszkania i 0,80 jeżeli przylega do zimnych mieszkań dwoma i więcej ścianami.

$$k_{cozi} = K_{coz} \cdot 0,30 \cdot \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{coz} \cdot 0,70 \cdot \frac{\sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF_i \cdot LAF - 2_i}{\sum_i^n \sum_i^{zi} UF_{zi} \cdot W_{zi} \cdot LAF_i \cdot LAF - 2_i}$$

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu,

n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu,

UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

K_{coz} – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,

LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

$LAF-1_i$ – współczynnik redukcyjny (wpływ lokali o niskim zużyciu ciepła) w i-tej jednostce użytkowej lokalu.

Koszty ciepła wynikające z zastosowania współczynnika LAF-2 dodaje się do części zmiennej kosztów ogrzewania K_{coz} rozliczanych wg m_2 lokali, które zgodnie z p. 16b zostały zakwalifikowane jako zimne, gdyż zużyły 30% i mniej średniego zużycia ciepła w nieruchomości.

17. Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt. 12) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt. 16)

$$k_{coi} = k_{cosi} + k_{cozi}$$

k_{cosi} – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu).

18. W przypadku, gdy lokal mieszkalny wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania i lokal mieszkalny z ogrzewaniem podłogowym zostanie rozliczony z pkt. 12 i pkt. 16 i jego łączny koszt przekroczy 250% średniego kosztu w danej nieruchomości, w której się znajduje,

$$\frac{k_{coi}}{F_i} > 2,5 \cdot \frac{K_{co}}{F}$$

K_{co} – całkowity koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania,

F – całkowita powierzchnia ogrzewania w nieruchomości,

k_{coi} – całkowity koszt ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu) rozliczanej w sposób ryczałtowy

zostanie rozliczony ryczałtowo do wysokości 250% średniego kosztu ogrzewania w danej nieruchomości.

$$k_{co} = \frac{K_{co}}{F}$$

$$k_{cori} = k_{co} \cdot F_i \cdot 2,5$$

K_{co} – całkowity koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania,

F – całkowita powierzchnia ogrzewania w nieruchomości,

k_{co} – średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni,

k_{cori} – ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu) rozliczanej w sposób ryczałtowy.

19. W przypadku zmiany cen za dostarczoną energię ciepłą przyjmuje się, że zużycie energii cieplnej jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
20. Po każdym okresie rozliczeniowym po dokonaniu odczytu, w dokumencie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej (opłata stała plus opłata zmienna), za zużytą energię wystawionym dla Użytkownika obok kosztów za energię ciepłą zostaną uwzględnione koszty obsługi p.k.o. tj. odczytów i kosztów rozliczenia.
21. Nadwyżka opłat zaliczkowych ponad należność z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła i kosztów obsługi wymienionych w pkt. 16; 17 lub 19 wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona Użytkownikowi na poczet opłat w przyszłym okresie rozliczeniowym lub na pisemny wniosek Użytkownika zwrócona w gotówce. W przypadku powstania niedopłaty, Użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rachunków kolejnej opłacie czynszowej, bądź w przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty na swój pisemny wniosek, max. w 3 miesięcznych ratach.
22. Użytkownik, który odmówił zamontowania p.k.o. lub zrezygnował z ich stosowania w rozliczeniach kosztów c.o. będzie rozliczany w sposób ryczałtowy do wysokości 300% średniego zużycia w nieruchomości.

$$k_{co} = \frac{K_{co}}{F}$$

$$k_{cori} = k_{co} \cdot F_i \cdot 3,00$$

K_{co} – całkowity koszt ciepła na centralne ogrzewanie,

F – całkowita powierzchnia ogrzewania w nieruchomości,

k_{co} – średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni,

k_{cori} – ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu) rozliczanej w sposób

23. Zasady wykonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania:
- a) Odczyty p.k.o. dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 - b) Odczyty p.k.o. wyposażone w moduł radiowy odbywają się zdalnie bez udziału użytkownika lokalu.
 - c) W przypadku braku możliwości odczytu p.k.o. drogą radiową z przyczyn technicznych (np. awaria modułu radiowego), odczytu dokona pracownik firmy, z którą spółdzielnia ma podpisaną umowę rozliczeniową. O terminie takiego odczytu użytkownicy lokali zostaną poinformowani pismem wywieszonym w gablocie na klatkach schodowych lub w trybie indywidualnego powiadamiania.
 - d) Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu wskazanego w pkt. 23c, zostanie rozliczony wg zasad określonych w pkt 22.
24. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub zerwaniu ich plomb.
25. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię faktu uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych, zdjęcia grzejnika lub działań mających wpływ wskazania urządzeń pomiarowych Użytkownik będzie zobowiązany uiścić za dany okres rozliczeniowy opłatę wg jednostek szacunkowych z danego budynku oraz ponieść koszty naprawy i montażu podzielnika kosztów.
26. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni spowoduje obciążenie Użytkownika należnością za C.O. w formie ryczałtowej, zgodnie z pkt. 22 niniejszego regulaminu (identycznie jak lokal nieopomiarowany).
27. W przypadku, gdy w nieruchomości 30% lokali zajmujących powyżej 30% powierzchni użytkowej wskazuje bardzo niskie zużycie ciepła poniżej 30% średniego zużycia oraz przynajmniej 30% lokali zajmujących 30% powierzchni wykazuje bardzo duże zużycie ciepła powyżej 300% średniego zużycia, na wniosek przynajmniej trzech użytkowników lokali nieruchomości, rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres grzewczy na podstawie decyzji Rady Nadzorczej może być dokonane wg powierzchni dla wszystkich lokali w nieruchomości.

III. ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁA NA CELE PODGRZANIA WODY DLA UZYSKANIA CIEPŁEJ WODY DOSTARCZANEJ DO POSZCZEGÓLNYCH LOKALI.

1. Ustalenie kosztu dostawy ciepła do podgrzania wody do nieruchomości (K_{cw})

$$k_{cw} = K_{coz} - K_{co}$$

2. Ustalenie ceny jednostkowej podgrzania $1m^3$ wody (C_{cw})

$$C_{cw} = Q_{cw} \cdot \frac{C_{GJ}}{\sum V_{cwi}} (PLN/m^3)$$

Q_{cw} – ilość ciepła w GJ zużyta na cele podgrzania wody (m^3)

C_{GJ} – cena jednostkowa GJ (PLN/GJ)

$\sum V_{cwi}$ – ilość ciepłej wody zużytej przez wszystkie lokale w nieruchomości (m^3)

3. Ustalenie opłaty zmiennej za podgrzanie wody dla lokalu „I” (O_{zmicwi})

$$Q_{zmicwi} = V_{cwi} \cdot C_{cw} (PLN)$$

V_{cwi} – ilość ciepłej wody zużytej przez lokal „i” (m^3)

C_{cw} – cena jednostkowa podgrzania wody (PLN/ m^3)

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr Rady Nadzorczej z dnia i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Zapisy niniejszego regulaminu obowiązują od dnia 01.06.2023r.
3. Traci moc regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody do mieszkań zespołu mieszkaniowego przy ulicach Czyżewskiego i Nadwodnej w Gdańsku w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 04 września 2007 r (Uchwała RN nr 13/07).