

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) oraz podgrzania ciepłej wody (CW) dla lokali zlokalizowanych na osiedlu Kolonia Jordana znajdujących się w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady ewidencji księgowej kosztów, wytwarzania energii cieplnej w indywidualnych kotłowniach znajdujących się w poszczególnych nieruchomościach znajdujących się na osiedlu Kolonia Jordana.
2. Regulamin określa zasady ewidencji księgowej kosztów wytworzenia i dostawy ciepła, do lokali znajdujących się na osiedlu Kolonia Jordana, w ramach poszczególnych kotłowni.
3. Regulamin określa zasady ewidencji księgowej przychodów z opłat za ciepło dostarczone dla celów centralnego ogrzewania do lokali,
4. Regulamin określa zasady ewidencji księgowej przychodów z opłat za podgrzanie CW dostarczonej dla celów użytkowych do lokali,
5. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów za wytworzenie i dostarczenie ciepła na potrzeby CO oraz podgrzania CW z użytkownikami lokali wyposażonych w grzejnikowe zawory termostaticzne i indywidualne ciepłomierze zamontowane przed rozdzielaczem znajdującym się w każdym lokalu oraz wodomierze CW zamontowane w lokalu lub przed wejściem do lokalu.

II. ZAŁOŻENIA PODSTAWOWE

1. Instalację grzewczą wodną lokalu stanowi układ połączonych przewodów wraz z armaturą, grzejnikami oraz innymi urządzeniami znajdującymi się za zaworem odcinającym oraz ciepłomierzem.
2. Instalację ciepłej wody w lokalu stanowi układ połączonych przewodów wraz z armaturą, innymi urządzeniami znajdującymi się za zaworem odcinającym oraz wodomierzem ciepłej wody.
3. Grzejniki odbierające ciepło z instalacji grzewczej muszą być wyposażone w zawory termostaticzne.
4. Zawory termostaticzne w okresie grzewczym winny zapewnić utrzymanie w lokalu temperatury nie niższej niż 16 °C.
5. Poszczególne części instalacji grzewczej w lokalu powinny być wyposażone w armaturę umożliwiającą zamknięcie dopływu ciepła do nich i opróżnienie z czynnika grzejnego bez konieczności przerywania działania pozostałych części instalacji.
6. Poszczególne części instalacji ciepłej wody w lokalu powinny być wyposażone w armaturę umożliwiającą zamknięcie dopływu ciepłej wody do nich bez konieczności przerywania działania pozostałych części instalacji.
7. Kotłownie zasilające instalację grzewczą CO oraz instalację CW muszą być wyposażone w urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa do wytworzenia ciepła oraz urządzenie umożliwiające pomiar wytworzonego ciepła na potrzeby CO oraz podgrzania CW w danej kotłowni.
8. Izolacja cieplna instalacji grzewczej wodnej powinna odpowiadać wymaganiom Polskiej Normy dotyczącej izolacji cieplnej rurociągów, armatury i urządzeń oraz powinna być wykonana w sposób uniemożliwiający rozprzestrzenianie się ognia.

RADCA
Zdzisław Róg

9. System pomiarowo - rozliczeniowy składa się z:

- a) ciepłomierzy głównych w kotłowniach - służących do określenia ilości ciepła na potrzeby CO (Q_{co}) i podgrzania CW (Q_{cw}) wytwarzanego w poszczególnych kotłowniach,
- b) ciepłomierzy lokatorskich CO - służących do określenia ilości ciepła pobranego na potrzeby CO przez poszczególne lokale (q_i) z danej kotłowni,
- c) wodomierzy lokatorskich CW - służących do określenia ilości CW pobranej przez poszczególne lokale (v_i) z danej kotłowni.

10. Legalizacji i montażu ciepłomierzy oraz wodomierzy dla CW dokonuje się okresowo zgodnie z odrębnymi przepisami.

11. Legalizacji i montażu ciepłomierzy oraz wodomierzy CW dokonuje specjalistyczna firma na zlecenie Spółdzielni.

12. Odczytów wytworzonego ciepła w kotłowniach na potrzeby CO i CW dokonuje Spółdzielnia co miesiąc w okresie grzewczym w ostatnim dniu miesiąca i po zakończeniu sezonu grzewczego.

13. Sezon grzewczy podzielony jest na dwa okresy, okres I od 01 stycznia do 30 czerwca, okres II 01 lipca do 31 grudnia.

14. Odczytów pobranego ciepła z ciepłomierzy lokatorskich CO oraz odczytów zużycia CW z wodomierzy lokatorskich CW zainstalowanych w lokalach mieszkalnych oraz po za mieszkaniem w w tak zwanych „szachtach”, dokonuje Spółdzielnia na koniec miesiąca oraz na koniec okresów grzewczych, drogą radiową.

15. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 0,1 GJ oraz 0,1 m³, dokonując zaokrągleń w górę na ogólnie przyjętych zasadach zaokrąglania wartości liczbowych.

16. Na koniec okresu grzewczego wskazanego w pkt 13 Spółdzielnia może dokonać odczytów weryfikacyjnych przez pracownika Spółdzielni ciepłomierzy lokatorskich CO oraz wodomierzy lokatorskich CW znajdujących się w lokalach oraz po za mieszkaniem w tak zwanych „szachtach”.

17. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest jego udostępnienie w wyznaczonym lub uzgodnionym terminie celem sprawdzenia poprawności działania, kontroli eksploatacji, legalizacji, montażu lub odczytów sprawdzających.

18. Wskazania ciepłomierzy CO bez ważnej legalizacji, z uszkodzonymi plombami lub widocznymi działaniami mającymi wpływ na wskazania, ich wskazania (z winy użytkownika lokalu) nie będą brane pod uwagę, a obciążenie za pobrane ciepło nastąpi na oddzielnych zasadach określonych w rozdziale IV punkt 14.

19. Wskazania wodomierzy CW bez ważnej legalizacji, z uszkodzonymi plombami lub widocznymi działaniami mającymi wpływ na wskazania, ich wskazania (z winy użytkownika lokalu) nie będą brane pod uwagę, a obciążenie za podgrzanie CW nastąpi na oddzielnych zasadach określonych w rozdziale IV punkt 14.

20. W przypadku stwierdzenia przez Użytkownika lokalu nieprawidłowości wskazań ciepłomierza CO lub wodomierza CW zainstalowanego w lokalu lub zerwania plomb użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem wymiany ciepłomierza lub wodomierza CW.

III. CHARAKTERYSTYKA KOSZTÓW WYTWORZENIA I DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY CO I DO PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY

1. Kosztami dostawy ciepła do lokali są koszty wytwarzania i przesyłu ciepła z poszczególnych kotłowni do podłączonych do nich lokali i obejmują:

- a) **Koszty stałe (Kst)** związane z eksploatacją własnych kotłowni rozliczane wg powierzchni lokali,
- b) **Koszty zmienne (Kzm)**, na które składają się koszty zakupu medium niezbędnego do wytworzenia ciepła i dzielą się na koszty wspólne i koszty zużycia.

Koszty wspólne (Kwsp) - rozliczane wg powierzchni lokali. Koszty wspólne CO obejmują: ogrzewanie powierzchni ogólnodostępnych. Koszty wspólne CW obejmują: straty w czasie cyrkulacji.

Koszty zużycia (Kzuż) - rozliczane wg ciepłomierzy CO lokalowych. Koszty zużycia CO to koszty ciepła wyemitowanego przez grzejniki zamontowane w poszczególnych lokalach. Koszty zużycia ciepła zawartego w CW to koszty podgrzania wody dostarczonej do lokali.

Podział kosztów zmiennych CO i CW (Kzm co+cw):

- koszty zmienne CO $Kzm\ co = Kzm\ co+cw * Q\ co / (Q\ co+cw)$,
- koszty zmienne CW $Kzm\ cw = Kzm\ co+cw * Q\ cw / (Q\ co+cw)$

Podział kosztów zmiennych CO (Kzm co):

- koszty wspólne CO $Kwsp\ co = 40\% \text{ kosztów zmiennych CO}$,
- koszty zużycia CO $Kzuż\ co = 60\% \text{ kosztów zmiennych CO}$.

Stawka za zużycie CO (wskazanie ciepłomierza)

$$Stw\ zuż\ co = Kzuż\ co / \sum_1^n (q_i * Rm_i) \text{ [zł/GJ]}$$

Obciążenie lokalu z tytułu co

$$k\ zuż\ co_i = Stw\ zuż\ co * q_i * Rm_i \text{ [zł]}$$

q_i - zużycie ciepła co [GJ] wg ciepłomierza w lokalu „i”

Rm_i - współczynnik redukcyjny Rekompensujący niekorzystne położenie lokalu „i”

Podział kosztów zmiennych CW (Kzm cw):

- koszty wspólne CW $Kwsp\ cw = Kzm\ cw - Kzuż\ cw$,
- koszty zużycia CW $Kzuż\ cw = Stw\ zuż\ cw * \sum_1^n v_i$

gdzie: v_i - zużycie CW [m3] wg wodomierza w lokalu,

Stawka za zużycie CW

$$Stw\ zuż\ cw = Wsk\ qcw * Kjzm\ cw \text{ [zł/m3]}$$

$Wsk\ qcw = Qcw/Vcw \text{ [GJ/m3]}$ - wskaźnik zużycia energii na podgrzanie 1m3 wody, jednak nie może być większy od 0,242 [GJ/m3] (ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania 1 m3 zimnej wody Dz. U. nr 28 poz. 148 z 2011 r. z późn. zm.). Energia ponad 0,242 [GJ/m3] * $Vcw \text{ [m3]}$ zużywana jest na pokrycie strat w czasie cyrkulacji a jej koszt jest kosztem wspólnym CW. $Qcw \text{ [GJ]}$ - ilość energii zużyta na podgrzanie $Vcw \text{ [m3]}$ - ilość CW

$$Kjzm\ cw = Kzm\ cw / Q\ cw \text{ [zł/GJ]} - \text{ jednostkowy koszt zmienny CW,}$$

Obciążenie lokalu z tytułu podgrzania CW

$$k\ zuż\ cw_i = Stw\ zuż\ cw * v_i \text{ [zł]}$$

gdzie: v_i - zużycie CW wg wodomierza w lokalu „i”

Stawka obejmująca koszty stałe i wspólne co i cw

$$Stw\ Kst\ i\ wsp\ (co, cw) = (Kst\ (co, cw) + Kwsp\ co + Kwsp\ cw) / \sum_1^n p.uż._i$$

Obciążenie lokalu z tytułu kosztów stałych i wspólnych CO i CW

$$k\ st\ i\ wsp\ (co, cw)_i = Stw\ Kst\ i\ wsp\ (co, cw) * p.uż._i$$

gdzie: $p.uż._i$ - powierzchnia użytkowa lokalu „i”

2. Na koszty stałe i wspólne składają się następujące elementy:

- a) fundusz remontowy kotłowni i sieci rozprowadzającej,
- b) fundusz odtworzeniowy (amortyzacja) kotłowni i sieci rozprowadzającej *(może być czasowo zawieszony w przypadku stwierdzenia zgromadzenia w danym momencie wystarczających kwot dla odtworzenia poszczególnych kotłowni - decyzję o tym podejmuje Rada Nadzorcza)*,
- c) opłata za energię elektryczną zużytą w kotłowni niezbędną do wytworzenia ciepła w kotłowni,
- d) opłata abonamentowa (z faktury za gaz),
- e) opłata sieciowa stała (z faktury za gaz),
- f) opłata za obsługę kotłowni,
- g) opłata za dozór techniczny,
- h) opłata za korzystanie ze środowiska,
- i) koszty wspólne wytworzenia energii cieplnej na potrzeby CO i podgrzania CW.

3. Na koszty zmienne składają się następujące elementy:

- a) opłata za gaz ziemny (z faktury za gaz),
- b) opłata sieciowa zmienna (z faktury za gaz),
- c) korekta z tytułu innego ciepła spalania gazu niż normatywne (z faktury za gaz),
- d) opłata za olej opałowy gdy będzie wykorzystywany.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW WYTWORZONEGO I DOSTARCZANEGO CIEPŁA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY

1. Koszty stałe CO i CW, koszty wspólne CW oraz koszty zużycia CW ponoszone w ciągu roku rozliczane są miesięcznie przez cały rok.
2. Koszty zużycia CO i wspólne CO są rozliczane miesięcznie w sezonie grzewczym.
3. Użytkownik lokalu wnosi w okresach rozliczeniowych opłaty tytułem pokrycia kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby ogrzewania CO i podgrzania CW określone w Zawiadomieniu o opłacie eksploatacyjnej za lokal w terminie do ostatniego dnia miesiąca w którym zostało wystawione w/w zawiadomienie.
4. Opłaty za ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie CW dostarczanej do lokali w danym okresie rozliczeniowym ustalane są z uwzględnieniem aktualnych kosztów wytworzenia oraz dostarczenia ciepła na potrzeby CO i CW do lokalu w ramach każdej kotłowni oddzielnie.
5. Koszty naliczane w opłacie eksploatacyjnej naliczane są w oparciu o:
 - a. rzeczywiste koszty ponoszone na wytworzenie ciepła na potrzeby CO i CW (wg faktur płaconych przez Spółdzielnię),
 - b. wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w kotłowniach i w poszczególnych lokalach wskazujących ilość zużytego ciepła,
 - c. wskazania wodomierzy CW zainstalowanych w kotłowniach i w poszczególnych lokalach wskazujących ilość zużytej CW,
 - d. powierzchnię lokali obsługiwanych przez daną kotłownię.
6. Naliczane koszty dzielone są na dwie części:
 - a. część pierwsza obejmująca koszty stałe i wspólne rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - b. część druga obejmująca koszty zużycia CO rozliczana będzie proporcjonalnie do zużycia ciepła wykazanego przez ciepłomierze dla poszczególnych lokali,
 - c. część trzecia obejmująca koszty zużycia CW rozliczana będzie proporcjonalnie do zużycia CW wykazanej przez wodomierze CW dla poszczególnych lokali.

RADCA PRAWNY


7. Do obliczenia kosztów części drugiej przyjmuje się wskazania ciepłomierzy dla poszczególnych lokali skorygowaną za pomocą współczynników redukcyjnych (R_{m_i}), rekompensujących niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku (określonych zgodnie z art. 45a ust. 9 Prawa Energetycznego).

8. W celu należytego utrzymania lokalu i elementów wspólnych w budynku jak również nie dopuszczenia do jego zniszczenia, zagrzybienia lub nadmiernego wychłodzenia minimalna temperatura w okresie grzewczym musi wynosić nie mniej niż 16°C . W związku z powyższym w okresie grzewczym zawory lub zawór odcinający instalację CO lokalu muszą być otwarte co zapewni dostawę niezbędnej ilości ciepła do lokalu w celu utrzymania minimalnej temperatury 16°C .

9. W przypadku stwierdzenia nieogrzewania lokalu (zamknięcie zaworów lub zaworu odcinającego instalację CO lokalu), lokal będzie obciążony z tytułu CO za dany okres w wysokości określonej jako iloczyn 80 % średniego zużycia $[\text{GJ}/\text{m}^2]$ określonego w pkt. 12 i powierzchni $[\text{m}^2]$ tego lokalu i średniej stawki $[\text{zł}/\text{GJ}]$ za dany okres. W tym przypadku nie obowiązuje pkt 13 i 14 - obciążenie z tego tytułu nastąpi w odrębnej pozycji opłaty eksploatacyjnej.

10. W przypadku stwierdzenia, że w okresie grzewczym nastąpiły zmiany cen za dostarczane do wytworzenia ciepła media korekta nastąpi w momencie otrzymania pierwszej faktury ze zmianą, jeżeli będzie to możliwe w okresie rozliczeniowym lub po jego zakończeniu.

11. W przypadku zaniechania przez Użytkownika lokalu dostarczenia odczytów z ciepłomierzy CO lub wodomierzy CW zainstalowanych w lokalach przyjmuje się do rozliczania w tym okresie zużycie określone:

- a) dla CO - ze średniego zużycia ciepła CO na jednostkę powierzchni dla lokali danej kotłowni w danym okresie rozliczeniowym

$$q_{i\text{ sr}} = \text{Wsk } q_{\text{co}} * p.\text{uż.}_i$$

gdzie: $\text{Wsk } q_{\text{co}} = Q_{\text{co}} / P.\text{uż.}$ $[\text{GJ}/\text{m}^2]$ - wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby CO na jednostkę powierzchni.

- b) dla podgrzania CW - jako średnie miesięczne zużycie CW dla konkretnego lokalu.

12. Po zakończeniu okresu grzewczego nastąpi ostateczne rozliczenie opłat za dostarczone do lokalu ciepło na potrzeby CO i podgrzania CW w danym sezonie grzewczym.

13. Różnicę (niedobór, nadmiar) wynikającą z odczytów kontrolnych i sumy odczytów w okresie między kontrolnym, Użytkownik lokalu będzie miał uwzględnioną w rozliczeniu miesięcznym po dacie kontroli.

14. Użytkownik lokalu, który odmówił jego udostępnienia w wyznaczonym lub uzgodnionym terminie celem sprawdzenia poprawności działania, kontroli eksploatacji, legalizacji, montażu lub odczytów sprawdzających ciepłomierzy i wodomierzy CW:

obciążony będzie:

- a) za dostarczone ciepło w danym okresie w wysokości określonej jak niżej

$$q_{\text{max}} [\text{GJ}/\text{m}^2] * p.\text{uż.}_i [\text{m}^2] * \text{Stw}_{\text{zuż co sr}} [\text{zł}/\text{GJ}]$$

gdzie:

q_{max} - maksymalne zużycie ciepła na potrzeby CO przez lokal z pośród lokali zasilanych z tej samej kotłowni na jednostkę powierzchni lokalu $[\text{GJ}/\text{m}^2]$ wykazującego maksymalne zużycie energii na potrzeby CO

$p.\text{uż.}_i$ - powierzchnia $[\text{m}^2]$ danego lokalu z „problematycznym” ciepłomierzem

$\text{Stw}_{\text{zuż co sr}}$ - średnia stawka ciepła na potrzeby CO $[\text{zł}/\text{GJ}]$ za dany okres.

- b) za podgrzanie CW w danym okresie w wysokości określonej jak niżej :

$$\{ V_{\text{cwmax}} / p.\text{uż. (lokalu o } V_{\text{cwmax}}) \} [\text{m}^3 / \text{m}^2] * p.\text{uż.}_i [\text{m}^2] * \text{St}_{\text{zuż cw sr}} [\text{zł}/\text{m}^3]$$

gdzie:

$V_{cwmax} / p.u\dot{z}.$ (lokalu o V_{cwmax}) - maksymalne zużycie CW przez lokal z pośród lokali zasilanych z tej samej kotłowni na jednostkę powierzchni lokalu [m^3/m^2] wykazującego maksymalne zużycie CW

$p.u\dot{z}.$ i - powierzchnia [m^2] danego lokalu z „problematycznym” wodomierzem

$St_{zu\dot{z} cw \acute{s}r}$ - średnia stawka za podgrzanie 1 m^3 wody [$z\acute{ł}/m^3$] za dany okres.

W tym przypadku nie obowiązuje pkt 12 i 13 - obciążenie z tego tytułu nastąpi w odrębnej pozycji opłaty eksploatacyjnej.

15. Użytkownik lokalu nie będzie rościł prawa do odsetek w przypadku stwierdzenia nadpłaty po zamknięciu okresu rozliczeniowego, a Spółdzielnia nie będzie doliczała odsetek w końcowym rozliczeniu w przypadku niedopłaty po zamknięciu okresu rozliczeniowego.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania w tym systemie pomiarowo - rozliczeniowym CO i CW bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania w tym w systemie pomiarowo - rozliczeniowym CO i CW bez zgody Spółdzielni spowoduje obciążenie użytkownika lokalu należnością za dostarczone ciepło CO i podgrzanie CW w formie ryczałtowej, zgodnie z pkt. 14 cz. IV. niniejszego Regulaminu.
2. Integralną częścią Regulaminu jest załącznik Nr 1 określający współczynniki korygujące R_m określone zgodnie Prawem Energetycznym i mające na względzie położenie lokalu w nieruchomości.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 17/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2022r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
4. Zapisy niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia 01.01.2023 roku.
5. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) oraz podgrzania ciepłej wody (CW) dla lokali zlokalizowanych na osiedlu Kolonia Jordana znajdujących się w zasobach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku z dnia 15.09.2009r. (Uchwała RN 34/2009).

Uzgodniono pod względem
formalno - prawnym
RADCA PRAWNY

