

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZARZEW” w Łodzi

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm. tekst ujednolicony),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. 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.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. z 2009 r., poz. 346)
10. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
12. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
14. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
15. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
16. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”

w m. Łodzi wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i wodociągową centralnej ciepłej wody.

§ 2

Ciepło dostarczone do budynku służy wyłącznie do:

- ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania,
- przygotowania centralnej ciepłej wody.

§ 3

Użyte w regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zarzew” w m. Łodzi zarządzająca budynkami,

Użytkownik – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu albo najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego,

Liczba osób stale zamieszkałych w lokalu – liczba osób użytkujących centralną ciepłą wodę w każdym lokalu nie mniej niż 1 osoba,

Firma Rozliczająca – specjalistyczna firma instalująca nagrzewnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczenie kosztów ciepła i wody,

Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu,

Powierzchnia ogólnego użytku - powierzchnia w danym budynku: klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów windowych i innych,

Jednostka rozliczeniowa – budynek lub zespół budynków wyposażonych w urządzenia pomiarowe,

Urządzenia pomiarowe – licznik ciepła, wodomierz ciepłej wody, podzielnik kosztów ciepła.

Indywidualny węzeł cieplny – miejsce zainstalowania układu pomiarowego dla budynku, części budynku lub lokali, rejestrującego ilość zużytej energii cieplnej dla budynku, części budynku lub lokali.

Lokal – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, pomieszczenie wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i/lub centralnej ciepłej wody; przy czym dla potrzeb niniejszego Regulaminu lokale użytkowe, oraz pomieszczenia wspólne wynajmowane na działalność gospodarczą, określane będą wspólnym mianem lokali użytkowych.

Podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe, zgodne z wymogami normy EN834.

Lokal opomiarowany – należy przez to rozumieć lokal, w którym grzejniki instalacji centralnego ogrzewania wyposażone są w podzielniki kosztów lub lokal w którym pobór

ciepła dla celów ogrzania lokalu rejestrowany jest przez indywidualny licznik ciepła oraz lokal, w którym zamontowany jest wodomierz dla pomiaru zużytej CWU.

Lokal nieopomiarowany - należy przez to rozumieć lokal, w którym występuje przynajmniej jedna z nw. przesłanek:

- stwierdzono uszkodzenie wodomierza, podzielnika lub licznika ciepła przez nieuprawnioną ingerencję użytkownika;
- wodomierz indywidualny posiada nieważną cechę legalizacyjną;
- indywidualny licznik ciepła posiada nieważną cechę legalizacyjną;
- stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu indywidualnego wodomierza, podzielnika kosztów, licznika ciepła;
- dokonano przeróbek instalacji CO i CWU. umożliwiającą nieopomiarowany pobór energii cieplnej i centralnej ciepłej wody;
- nie udostępniono lokalu do montażu/wymiany bądź do odczytów kontrolnych w tym urządzeń pomiarowych (wodomierzy, liczników ciepła oraz podzielników kosztów) pomimo pisemnego wezwania. Za pisemne wezwanie uznaje się wysłanie do użytkownika pisemnego powiadomienia za potwierdzeniem odbioru. Czas oczekiwania na kontakt użytkownika z przedstawicielem Spółdzielni nie może przekroczyć 30 dni licząc od daty potwierdzenia odbioru.

Indywidualny licznik ciepła (ciepłomierz) - przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej. Jego wskazanie jest podstawą do rozliczania z użytkownikiem lokalu (odbiorcą tej energii) zaliczek pobranych na pokrycie kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do lokalu. Jednostką miary energii cieplnej jest Gigadzul [GJ].

Powierzchnia grzewcza lokalu - to powierzchnia, w której osiągnąta jest z instalacji centralnego ogrzewania temperatura zgodna z obowiązującymi przepisami:

1. W przypadku lokali mieszkalnych jest to powierzchnia użytkowa. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię grzewczą. Nie wlicza się do powierzchni grzewczej lokalu balkonów, loggii, tarasów, antresoli;
2. W przypadku lokali użytkowych powierzchnię grzewczą określa umowa najmu lub uchwała Zarządu.

Sezon grzewczy - należy przez to rozumieć okres ciągłego dostarczania energii cieplnej do węzła cieplnego przez Dostawcę Zewnętrznego

CO - instalacja centralnego ogrzewania - należy przez to rozumieć instalację dostarczającą ciepło na potrzeby ogrzewania lokalu. Ciepło produkowane jest w jednym miejscu, centralnie dla całego budynku lub grupy budynków

CWU - instalacja ciepłej wody użytkowej – należy przez to rozumieć instalację dostarczającą do punktów czerpalnych ciepłą wodę, przygotowaną w jednym miejscu, centralnie dla całego budynku lub grupy budynków

Okres rozliczeniowy – należy przez to rozumieć czasookres, za jaki Wykonawca wykonuje dane rozliczenie.

Współczynnik LAF – współczynnik wyrównawczy określający położenie mieszkania w bryle budynku i związane z nim zużycie ciepła.

Współczynnik UF – współczynnik wyrównawczy określający typ i wielkość grzejnika.

II. Koszty ciepła i ich podział

§ 4

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń za ciepło przez Veolia Energia Łódź S.A. ul. J. Andrzejewskiej 5 KRS 0000041013, w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła w węzłach ciepłowniczych oraz obowiązujących taryf na podstawie podpisanych umów.

§ 5

Na koszty dostawy ciepła składają się opłaty:

- a/ za zamówioną moc cieplną na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- b/ abonamentowe,
- c/ za usługi przesyłowe stałe i zmienne,
- d/ za dostarczone ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- e/ uzupełnienia zładu centralnego ogrzewania,
- f/ inne usługi lub czynności.

§ 6

Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie określa się na podstawie wskazań ciepłomierza c.o. (podlicznik). Koszty ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określa się, jako różnicę między całkowitymi kosztami ciepła a kosztami ciepła zużytego na centralne ogrzewanie.

III. Okres rozliczeniowy kosztów ciepła

§ 7

1. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i do centralnego przygotowania ciepłej wody, ustala się okres roczny od 1 stycznia do 31 grudnia tego samego roku.
2. Spółdzielnia dokona indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła dla lokali w terminie 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego z podaniem min. i max. wartości zużycia w lokalach dla danego sezonu grzewczego.
3. W lokalach rozliczanych według wskazań podzielników kosztów na wniosek 50%+1 użytkowników lokali Spółdzielnia wprowadza w tej jednostce rozliczeniowej zamienne rozliczanie opłat za ciepło do ogrzewania lokali mieszkalnych lub użytkowych, na podstawie ich powierzchni.
4. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonywana przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania tj. od stycznia następnego roku po terminie złożenia wniosku.

IV. Współczynniki wyrównawcze i miejsce montażu podzielników

§ 8

1. W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania na podstawie podzielników stosuje się współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania lokalu w bryle budynku (Wsp. LAF) oraz tzw. współczynniki grzejnikowe, których wysokość ustalana jest w zależności od powierzchni grzejnika i typu. Wysokość współczynników uwzględniających usytuowanie lokalu określa się w oparciu o rzeczywiste straty ciepła na podstawie dokumentacji technicznej instalacji centralnego dla danego budynku według wzoru:

$$\text{Wsp. LAF} = (Q_{\min.} : A_{\min.}) \cdot (A_i : Q_i)$$

gdzie:

Q_{\min} – minimalne straty ciepła w lokalu budynku dla którego obliczamy współczynnik [W],
 $A_{\min.}$ – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym występują minimalne straty ciepła [m²],
 Q_i – straty ciepła dla kolejnego lokalu w budynku, dla którego obliczamy współczynnik [W],
 A_i – powierzchnia użytkowa lokalu, dla którego liczony jest współczynnik [m²],
 i – numer lokalu lub nazwa, dla którego dokonujemy obliczeń współczynników [-].

2. Montaż podzielników powinien być wykonany z uwzględnieniem zasady, iż środek podzielnika powinien znajdować się na wysokości 75% wysokości konstrukcyjnej grzejnika licząc od jego dolnej krawędzi. Odchyłka wysokości miejsca zamocowania nie powinna przekraczać +/- 10 mm.

3. Miejsce montażu podzielnika odniesione do długości grzejnika powinno znajdować się w środku lub blisko środka długości konstrukcyjnej grzejnika. Jeżeli nie ma możliwości zamontowania podzielnika w podanym wyżej miejscu (np. nieparzysta liczba członów w grzejnikach członowych, szpilka mocująca, itp.) podzielnik powinien być zamontowany w najbliższym możliwym miejscu w kierunku zaworu grzejnika.

V. Podział kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na opłatę stałą i opłatę zmienną zależną od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej.

§ 9

1. W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła lub w których nie zainstalowano ciepłomierzy, rozliczenie ma charakter uproszczony i całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła lub w ciepłomierze koszty zmienne podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku rozlicza się na m² powierzchni użytkowanej.

3. Przy rozliczeniu kosztów zmiennych ciepła danego budynku, na podstawie podzielników kosztów ciepła, podział kosztów zmiennych ogrzewania na część przypadającą na pomieszczenia ogólnego użytku oraz część przypadającą na lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni pomieszczeń ogólnego użytku oraz powierzchni lokali danego budynku wg. załącznika nr 1. Rozliczenie kosztów zmiennych

ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ciepła skorygowanych przy pomocy współczynników wyrównawczych LAF.

4. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych ciepła danego budynku, na podstawie wskazań ciepłomierzy, kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach. Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierza /ilość GJ x cena 1 GJ/.

Nie dotyczy budynku nr 135 przy ul. Małej Piętnastki 5a, w którym koszty zmienne wynikające z różnicy rozliczane są na ilość mieszkań.

VI. Rozliczenie opłat za ciepło dostarczone na potrzeby:

§ 10

A. Centralnego ogrzewania.

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

2. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wyznaczany jest zgodnie z następującym równaniem:

$$Q_{H\ MAX} = \dot{Q}_g \frac{STD_{S_{24}} \cdot 60 \cdot 60 \cdot 24}{t_i - t_e} \cdot LAF \left[\frac{GJ}{rok} \right] \quad (1)$$

gdzie:

$Q_{H\ MAX}$ – maksymalne zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania przez lokal mieszkalny wynikające z zainstalowanych urządzeń technicznych [GJ/rok],

\dot{Q}_g – moc zainstalowana grzejników w lokalu mieszkalnym [W],

t_i – projektowa temperatura wewnętrzna lokalu mieszkalnego (przyjęto 20°C) [°C],

t_e – projektowa temperatura zewnętrzna (dla Łodzi: -20°C) [°C],

$STD_{S_{24}}$ – liczba stopniodni ogrzewania w standardowym sezonie grzewczym dla temperatury wewnętrznej 24°C, [STD/rok],

LAF – współczynnik wyrównawczy położenia lokalu w bryle budynku [-].

3. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym 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 (16°C).

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wyznaczany jest zgodnie z następującym równaniem:

$$Q_{H\ MIN} = Q_{HS} \frac{STD_{S_{16}}}{STD_{S_{20}}} \cdot W_{LOK} \cdot LAF \left[\frac{GJ}{rok} \right] \quad (2)$$

Gdzie:

$Q_{H_{MIN}}$ – minimalne zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania przez lokal mieszkalny w celu zapewnienia minimalna temperatura we wnętrzu pomieszczeń [GJ/rok],

Q_{HS} – sezonowe zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby ogrzewania lokalu mieszkalnego w standardowym sezonie grzewczym zgodnie z PN-98/B-02025 [GJ/rok],

$STD_{S_{20}}$ – liczba stopniodni ogrzewania w standardowym sezonie grzewczym dla temperatury wewnętrznej 20°C, [STD/rok],

$STD_{S_{16}}$ – liczba stopniodni ogrzewania w standardowym sezonie grzewczym dla temperatury wewnętrznej 16°C, [STD/rok],

W_{LOK} – współczynnik uwzględniający zyski ciepła z sąsiednich lokali. Przyjęto, że przy średniej różnicy temperatur pomiędzy lokalami równej 4°C, średniej różnicy temperatur między lokalem, a powietrzem zewnętrznym w sezonie grzewczym równym 12,5°C dla typowego położenia lokalu w bryle budynku współczynnik wynosi 0,6 [-],

LAF – współczynnik wyrównawczy położenia lokalu w bryle budynku [-].

4. Ze względu na zmienność warunków klimatycznych w różnych latach, konieczne jest zważenie otrzymanych wartości minimalnego i maksymalnego zużycia energii cieplnej do warunków w roku rozliczeniowym. W tym celu korzysta się z następujących przeliczników:

$$\begin{cases} Q_{R_{24}} = Q_{S_{24}} \frac{STD_{R_{24}}}{STD_{S_{24}}} \\ Q_{R_{16}} = Q_{S_{16}} \frac{STD_{R_{16}}}{STD_{S_{16}}} \end{cases} \quad (3)$$

Gdzie:

Q_R - Ilość ciepła zużyta w roku rozliczeniowym [GJ/rok],

Q_S – Ilość ciepła w roku standardowym [GJ/rok].

5. Liczba stopniodni ogrzewania w standardowym roku grzewczym zostanie wyznaczona w oparciu o dane pomiarowe z stacji pogodowej IMiGW Łódź Lublinek, zgodnie z metodologią przedstawioną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009, nr 43, poz. 346). Liczbę stopniodni ogrzewania oblicza się dla temperatury wewnętrznej równej 20°C, zgodnie z równaniem:

$$STD_{S_{20}} = \sum_{m=1}^{12} [t_w - t_e(m)] \cdot L_d(m) \left[\frac{\text{dni} \cdot K}{\text{rok}} \right] \quad (4)$$

Gdzie:

$STD_{S_{20}}$ – liczba stopniodni ogrzewania w roku standardowym [STD/rok],

t_w – temperatura wewnętrzna w lokalu mieszkalnym (przyjmuje się 20°C) [°C],

$t_e(m)$ – średnia wieloletnia temperatura zewnętrzna w miesiącu m zgodnie z danymi IMiGW [°C],

$L_d(m)$ - liczba dni ogrzewania zgodnie z tabelą 1 załącznika 1 do rozporządzenia z dnia 17 marca 2009 r. [dni].

- w przypadku temperatury wewnętrznej równej 16°C (tj. minimalna temperatura we wnętrzu pomieszczeń zgodnie z wymaganiami art. 134 rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.) ilość stopniodni ogrzewania zostanie obliczona w oparciu o dane godzinowe temperatur typowego roku meteorologicznego dla okresu grzewczego 26 września – 5 maja, oraz przy założeniu, że zyski wewnętrzne są wystarczające do zapewnienia wymaganej temperatury dla temperatur zewnętrznych większych niż 10°C.

- w przypadku temperatury wewnętrznej równej 24°C (tj. maksymalna temperatura wewnętrzna w pomieszczeniach przy przegrzewaniu pomieszczeń) ilość stopniodni ogrzewania zostanie obliczona w oparciu o wzór 4, przy czym przyjmuje się temperaturę t_w równą 24°C.

Wyliczenie ilości stopniodni dla stacji pogodowej Łódź Lublinek dla standardowego roku grzewczego znajdują się w poniższej tabeli:

| Miesiąc | Liczba dni ogrzewania | Średnia miesięczna temperatura termometru suchego | STD _{s20} | STD _{s16} | STD _{s24} |
|-------------|-------------------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>m</i> | <i>L_d(m)</i> | - | - | - | - |
| [-] | [szt.] | [°C] | dzień K/rok | dzień K/rok | dzień K/rok |
| 1 | 31 | -1,0 | 651,0 | 528,2 | 775,0 |
| 2 | 28 | -1,0 | 588,0 | 477,3 | 700,0 |
| 3 | 31 | 3,3 | 517,7 | 388,3 | 641,7 |
| 4 | 30 | 7,6 | 372,0 | 229,7 | 492,0 |
| 5 | 5 | 10,6 | 47,0 | 27,6 | 67,0 |
| 6 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 9 | 5 | 10,9 | 45,5 | 17,6 | 65,5 |
| 10 | 31 | 6,6 | 415,4 | 272,0 | 539,4 |
| 11 | 30 | 3,8 | 486,0 | 363,0 | 606,0 |
| 12 | 31 | 0,7 | 598,3 | 473,5 | 722,3 |
| SUMA | | | 3 720,9 | 2 777,3 | 4 608,9 |

6. Ilość stopniodni ogrzewania w roku rozliczeniowym wyznaczana jest w oparciu o dane dla stacji pogodowej Łódź Lublinek udostępniane przez IMiGW na stronie internetowej. Długość okresu grzewczego w danym roku wyznaczana jest w oparciu o datę włączenia oraz wyłączenia węzłów ciepłowniczych w danym sezonie grzewczym. Do obliczenia ilości stopniodni ogrzewania wykorzystuje się następujące równanie:

$$STD_{R20} = \sum_{m=1}^{12} [t_w - t_{rs}(m)] \cdot L_{rd}(m) \left[\frac{\text{dni} \cdot K}{\text{rok}} \right] \quad (5)$$

Gdzie:

STD_{R20} – liczba stopniodni ogrzewania w roku rozliczeniowym [STD/rok],

t_w – temperatura wewnętrzna w lokalu mieszkalnym (przyjmuje się 20°C) [°C],
 $t_{rs}(m)$ – średnia temperatura zewnętrzna w miesiącu m zgodnie z danymi IMiGW [°C],
 $L_{rd}(m)$ – liczba dni ogrzewania w miesiącu m [dni].

- w przypadku temperatury wewnętrznej równej 16°C ilość stopniodni ogrzewania zostanie obliczona w oparciu o dane dobowe temperatur w roku rozliczeniowym, dla okresu grzewczego zgodnie z włączeniem i wyłączeniem węzłów cieplowniczych, oraz przy założeniu, że zyski wewnętrzne są wystarczające do zapewnienia wymaganej temperatury dla temperatur zewnętrznych większych niż 10°C.
- w przypadku temperatury wewnętrznej równej 24°C ilość stopniodni ogrzewania zostanie obliczona w oparciu o dane dobowe temperatur w roku rozliczeniowym, dla okresu grzewczego zgodnie z włączeniem i wyłączeniem węzłów cieplowniczych.

7. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia. Różnice we wskazaniach rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

8. Wykaz minimalnych i maksymalnych wartości zużycia w lokalach dla danego roku grzewczego stanowią Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

9. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których:

9.1. **Użytkownik odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.

9.2. **Użytkownik Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.

9.3. **Użytkownik uniemożliwił:**

- dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- zdemontował grzejnik, na którym znajdował się podzielnik bez wiedzy i zgody Zarządcy budynku – wylicza się koszty wg. maksymalnego zużycia w lokalu

9.4. **Nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².

9.5. **Nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg:** koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu

9.6. **Grzejniki zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni** - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania

9.7. **Występują pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

10. Mieszkańcy posiadający tytuły prawne do lokali w budynkach - wyposażonych w podzielniki kosztów,

- nie wyposażonych w podzielniki kosztów,

mogą wystąpić do Spółdzielni o ich demontaż lub montaż raz w roku kalendarzowym.

Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.

11. Wystąpienie do Spółdzielni o demontaż lub montaż podzielników kosztów z własnej inicjatywy musi zgłosić co najmniej 10% osób mających tytuł prawny do lokalu w budynku ale nie mniej niż 5 użytkowników lokali.

12. Zarząd Spółdzielni może z własnej inicjatywy wystąpić z ankietą do mieszkańców posiadających tytuły prawne do lokali, o demontaż podzielników w dowolnym czasie w przypadku dysproporcji w opłatach za c.o. w tych lokalach.

13. Przeprowadzenie ankiety dotyczącej:

- demontażu podzielników, stanowiącej zał. Nr 3 do niniejszego regulaminu,
- ponownego montażu podzielników, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu odbywa się w następującym trybie:

a/ mieszkańcy zostaną powiadomieni o ankiecie poprzez:

- ogłoszenie wywieszone w klatce schodowej zawierające między innymi termin zwrotu ankiet do siedziby Administracji Osiedla,
- bezpośrednio doręczonej informacji do skrzynki pocztowej,

b/ przeprowadzenie ankiety trwa 14 dni licząc od dnia doręczenia ankiety do skrzynek pocztowych,

c/ po upływie terminu wyznaczonego do przeprowadzenia ankiety, Administracja powiadamia o wynikach mieszkańców bloku poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych w terminie 14 dni.

§ 11

B. Ciepłej wody użytkowej.

1. Jeśli lokale w budynku są wyposażone w wodomierze zużycia podgrzanej wody, całkowite koszty podgrzania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody z wyłączeniem budynków nr 131 do 134, dla których koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do liczby domów a koszty podgrzania wg wskazań wodomierzy ciepłej wody. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonanie odczytu wskazań tych urządzeń rozliczenie wody następuje w oparciu o zużycie z roku poprzedniego, natomiast jeżeli użytkownik dokonał ingerencji w działającym wodomierzu, obciążające ten lokal koszty podgrzania wody ustala się, jak dla lokalu bez wodomierzy. Powyższy system rozliczeń obowiązuje do czasu usunięcia nieprawidłowości, co muszą potwierdzić służby techniczne Spółdzielni.

2. Jeśli poszczególne lokale w budynku nie mają wodomierzy zużycia podgrzanej wody, to całkowite koszty podgrzania wody użytkowej są rozliczane proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych do przebywania lub zamieszkałych w tych lokalach nie mniej niż 1 osoba.

3. Wodomierz główny w budynku nr 132 mierzy zużytą zimną wodę dla budynku 132 oraz całkowitą zużytą zimną wodę na potrzeby ciepłej wody dla budynków nr nr 131,132,133 i 134.

Zużycie wody zimnej przez budynek 132 obliczane jest jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w tym budynku a całkowitą zużytą zimną wodą na potrzeby ciepłej wody dla budynków – 131,132,133 i 134.

VII. Ustalanie opłat za ciepło dostarczone na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 12

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

- aktualnych cen ciepła,

- ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzje o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.

3. Opłaty za centralne ogrzewanie lokalu obejmują:

1/ koszty stałe:

- zamówionej mocy cieplnej na centralne ogrzewanie,
- abonamentowe,
- za usługi przesyłowe stałe i zmienne
- za inne usługi lub czynności.

2/ koszty zmienne:

- dostarczonego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- uzupełnienia zładu centralnego ogrzewania i inne związane z centralnym ogrzewaniem.

4. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu obejmuje:

- koszt stały przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- koszt zmienny według wskazań ciepłomierza lub podzielnika kosztów ciepła.

5. Opłaty za dostarczone ciepło na podgrzanie wody obejmują:

1/ koszty stałe:

- zamówionej mocy cieplnej na podgrzanie wody,
- abonamentowe,
- za usługi przesyłowe stałe,
- za inne usługi lub czynności.

2/ koszty zmienne:

- dostarczenie ciepła na podgrzanie wody,
- usługi przesyłowe zmienne.

6. Wymiar opłat za podgrzanie wody obejmuje:

- koszt stały przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- koszt zmienny 1 m³ wody ciepłej pomnożony przez ilość zużytej wody cieplnej w danym lokalu lub koszt przypadający na 1 osobę pomnożony przez liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania nie mniej niż 1 osoba. W przypadku zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni – przyjmuje się 0 osób.

7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat.

8. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

9. Koszty odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów wraz z rozliczeniem ponosi użytkownik lokalu, w którym ww. urządzenia są zamontowane.

10. Legalizację i wymianę wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów prowadzi Spółdzielnia na koszt użytkowników lokali.

VIII. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

§ 13

1. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego wynik przekazywany jest pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi lokalu lub zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu za zgodą użytkownika.
3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę we wskazanym przez Spółdzielnię terminie (14 dni od daty otrzymania zawiadomienia).
4. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, zobowiązania i należności wynikające z rozliczenia rocznego gospodarki cieplnej przechodzą na nowego dysponenta lokalu co ujawnione winno być w zaświadczeniu.

IX. Odczyty i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłej wody.

§ 14

1. Odczyty i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody dokonywane są przez Firmę Rozliczającą. W lokalach które nie posiadają zdalnego odczytu stosuje się niżej wymienione procedury.
2. Odczyty podzielników kosztów ciepła i wodomierzy w lokalach dokonywane będą w dwóch terminach ustalonych przez Firmę Rozliczającą.
3. O terminie odczytów podzielników kosztów, ciepłomierzy i wodomierzy Firma Rozliczająca powiadomi Użytkowników lokali poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków z kilkudniowym wyprzedzeniem (nie krótszym niż trzydniowym – w dwóch terminach).
4. Na wniosek Użytkownika, który w dwóch terminach nie udostępnił lokalu, dopuszcza się trzeci, indywidualny termin odczytu. Termin trzeciego odczytu Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić z Firmą Rozliczającą do końca stycznia danego roku, a koszt odczytu obciąża Użytkownika.
5. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych. Wartość odczytów, ewentualną wymianę plomb, sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej własnoręcznym podpisem Użytkownik, pełnoletni domownik z nim zamieszkujący lub upoważniona przez Użytkownika inna osoba.
6. Kopię karty odczytu pozostawia się Użytkownikowi.
7. Użytkownik ma prawo wnieść do Spółdzielni reklamację co do wartości odczytu w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku nie wniesienia reklamacji w tym terminie przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i został przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.

8. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, koszty odczytu kontrolnego ustalone przez firmę rozliczającą poniesie Użytkownik.
9. Użytkownik lokalu powinien sprawdzić zgodność wskazań podanych na karcie rozliczeniowej ze stanem odczytanym przez niego na koniec roku rozliczeniowego.
10. W przypadku wystąpienia różnicy w ilości zużytych jednostek zarejestrowanych przez moduł odczytu zdalnego w stosunku do ilości wykazanej na czytniku urządzenia, do rozliczenia przyjmuje się odczyt z czytnika tego urządzenia.

X. Odwołania.

§ 15

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Spółdzielni od daty otrzymania rozliczenia. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
2. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużyte ciepło danego lokalu, należy do Firmy Rozliczającej.
3. Podstawą odwołania nie może być nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów urządzeń pomiarowych w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę.
4. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie dwóch miesięcy. W przypadku negocjowania wskazań przyrządu pomiarowego przez Użytkownika lokalu termin rozpatrzenia sprawy przedłuża się do czterech miesięcy.
5. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku zapłaty należności wynikającej z rachunku.

XI. Ogólne.

§ 16

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację wodociągową i instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może dokonać: montażu dodatkowych grzejników, powiększenia zestawów grzejników, wymiany grzejników, demontażu grzejników, spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, zmiany nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
3. Niedopuszczalne są: uszkodzenia podzielników kosztów, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników kosztów oraz inne działania zmierzające do zafałszowania kosztów lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. Niedopuszczalne są działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody.
5. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu, co powoduje obciążenie Użytkownika kosztami przywrócenia stanu poprzedniego.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi uchwałą nr 54/13/16 w dniu 19.11.16 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia i dotyczy rozliczeń za rok 2023 i lat następnych.

Tym samym traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków SM „Zarzew” uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Zarzew” w dniu 01.12.2016 r. uchwałą nr 55/13/2016.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Wanda Jaruga

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Ryszard Jakimiak

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Stanisław Bednarek

RADCA PRAWNY

11 71-888

mgr Urszula Juźwin

Aneks nr 1

Do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi.

1. Do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi wprowadza się następujące zmiany:
1/ §12 – zmienia się brzmienie punktu 3,
- punkt 3 otrzymuje brzmienie:

1/ koszty stałe:

- zamówionej mocy cieplnej na centralne ogrzewanie,
- abonamentowe,
- za usługi przesyłowe stałe,
- za inne usługi lub czynności.

2/ koszty zmienne:

- dostarczonego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- za usługi przesyłowe zmienne,
- uzupełnienia zładu centralnego ogrzewania i inne związane z centralnym ogrzewaniem.

2. Pozostałe postanowienia w/w Regulaminu pozostają bez zmian.

Aneks nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Zarzew” w dniu 23 LUT. 2023 Uchwałą nr 3/2/2023 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Wanda Jaruga

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Ryszard Jakimiak

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Sławomir Bednarek

UCHWAŁA NR 3/2/2023

Rady Nadzorczej SM „Zarzew” z dnia 23.02.2023 r.

Rada Nadzorcza na podstawie § 35 ust. 1 pkt. 11, ppkt b) Statutu Spółdzielni zatwierdza Aneks nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”


Wanda Jaruga

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”


Sławomir Bednarek

Aneks nr 2

Do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi.

1. Do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi wprowadza się następujące zmiany:
 - 1/ §7 – wykreśla się punkty od 3 do 4,
 - 2/ §10 – wykreśla się punkty od 10 do 13.
2. Pozostałe postanowienia w/w Regulaminu pozostają bez zmian.

Aneks nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Zarzew” w dniu ..25.MAJ.2023..... Uchwała nr 13/17/2023..... z mocą obowiązującą od dnia 25 MAJ 2023.....

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Ryszard Jakimiak

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Wanda Jaruga

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Sławomir Bednarek

RADCA PRAWNY

Kd-M. 888

mgr Urszula Juźwin

UCHWAŁA NR 23/5/2023

Rady Nadzorczej SM „Zarzew” z dnia 25.05.2023 r.

Rada Nadzorcza na podstawie § 35 ust. 1 pkt. 11, ppkt b) Statutu Spółdzielni zatwierdza Aneks nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Wanda Jaruga

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Sławomir Bednarek