Uchwała nr ..85... /2022
z dnia 20.12.2022r.
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku - Zdroju

w sprawie:

zmian do *Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.*

Na podstawie § 56 ust. 11 i ust. 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala następujące zmiany do Regulaminu:

§ 1

W rozdziale I Regulaminu po pkt 6 dodaje się pkt 7, pkt 8 i pkt 9 w brzmieniu:

,,7. 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 2021 r., poz. 868).

8. 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).
9. 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 późń. zm.)."

§ 2

W § 1 regulaminu po pkt 8 dodaje się pkt. od nr 9 do nr 15 w brzmieniu:

,, 9. Współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

10. Współczynnik [UF] – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
11. Jednostka zużycia – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
12. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
13. Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
14. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

15. Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [9] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C. "

§ 3

Skreśla się § 10 regulaminu w dotychczasowym brzmieniu i wprowadza w nowym brzmieniu:

,,§ 10

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

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na $1m^2$ 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=Σ maksymalnych jednostek zużycia × LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = Eco × 277,77 × 0,951
gdzie:
Eco - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$Eco = Q_{CO} \times N \times 24 \times 3{,}6 \times 10^{-6} \times (t_i - te^{śr}) / (t_{io} - t_{eo})$
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;
ti	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$te^{śr}$	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{eo}	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 wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na $1m^2$ 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 [9].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 25% 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."

§ 4

Skreśla się § 11 regulaminu w dotychczasowym brzmieniu i wprowadza w nowym brzmieniu:

„ § 11

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Odmówił / nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.

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

1.3. 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,

ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z § 10 regulaminu.

1.4. W lokalach gdzie 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 m^2.

1.5. Grzejniki gdzie 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.

1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

1.7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą w ten sposób, że przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.

1.8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania."

§ 5

W § 12 regulaminu po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania 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 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 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. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

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 ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej,
9. porównanie zużycia ciepłej wody w m^3 do zużycia ciepłej wody w m^3 w nieruchomości w formie tabelarycznej,
10. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
11. porównanie kosztów podgrzania wody/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej."

§ 6

W § 13 regulaminu po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

,,1a. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania 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 zgłoszą taką wolę na piśmie a koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę. Dopuszcza się również możliwość rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów dokonanych we własnym zakresie i dostarczenia do Spółdzielni protokołu podpisanego przez obydwie strony."

§ 7

Po § 15 regulaminu dodaje się rozdział VI w brzmieniu:

„ VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY.

§ 15a

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów od dostawcy energii cieplnej.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku (rok kalendarzowy).
3. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach / klatkach schodowych.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
   - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
   - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
   - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
5. Odczyty są dokonywane drogą radiową w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w innych terminach (np. zmiana ceny wody, kontrola zużycia ciepłej wody).
6. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 15d regulaminu.
7. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
8. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody na podstawie odczytów dokonanych we własnym zakresie i dostarczenia do Spółdzielni protokołu podpisanego przez obydwie strony.
10. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§ 15b

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach dokonywane są raz w roku, a okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:

2.1. część stała (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie wykorzystując liczbę lokali w nieruchomości.

2.2. część zmienna (opłata zmienna) dzielona w proporcji:

- 100 % koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

§ 15c

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na postawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz stawki za podgrzanie 1m^3 zimnej wody w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
4. Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok kalendarzowy.
5. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego i uiszczania co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
6. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
7. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym regulaminie w przypadku ich braku i będą rozliczane wraz z kosztami wody administracyjno-technicznej z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.
8. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym dopłaty do kosztów podgrzania wody w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu dopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni. W szczególnych przypadkach dopłata może być uregulowana w ratach bez odsetek, a decyzje w tym zakresie, na pisemna prośbę użytkownika podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku nadpłaty wniesionych zaliczek w stosunku do kosztów podgrzania wody zostanie ona zaliczona użytkownikowi na poczet opłat za użytkowanie lokalu w następnych miesiącach, a w razie zalegania z opłatami za używanie lokalu, nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

§ 15d

1. Przy rozliczeniu rocznym:

1.1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3,3 m^3 na 1 osobę miesięcznie.

1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.
W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

1.3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia."

§ 8

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego 01.07.2023r. - 30.06.2024r. z wyjątkiem § 7 niniejszej uchwały, który ma moc obowiązującą od dnia 01.01.2023r.

§ 10

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Jerzy Wróblewski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
mgr inż. Kazimierz Ścibiło

ADWOKAT
Magdalena Wrońska