

Rady Nadzorczej Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Pile z dnia...19.12.2016r.

w sprawie : wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”

§ 1

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 38 Statutu Spółdzielni wprowadza się do regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach zatwierdzonego Uchwałą nr 11/2015 z dnia 06 lipca 2015 r. następujące zmiany :

1) w rozdziale 1 § 2 ust 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

4. „Lokal nieopomiarowany - lokal w którym nie zamontowano ciepłomierza indywidualnego lub na grzejnikach nie są zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów ciepła lub elektroniczne podzielniki z modułem radiowym ”.

2) w rozdziale 1 § 2 ust 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

5. „Lokal nieodczytany - lokal w którym w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytów bezpośrednio z podzielników lub przyrządy te uległy uszkodzeniu z winy użytkownika oraz użytkownik mieszkania uniemożliwił kontrolne ich sprawdzenie ”.

3) w rozdziale 1 § 2 ust 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

6. „Lokal opomiarowany – lokal, w którym zamontowano ciepłomierz indywidualny lub na grzejnikach zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania tego samego typu jak w całym budynku ”.

4) w rozdziale 1 § 2 ust 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

11. „Współczynnik korekcyjny lokalowy - uwzględnia niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku ustalony na podstawie zapotrzebowania na ciepło poszczególnych mieszkań. Dla lokali użytkowych w pawilonach i lokali mieszkalnych rozliczanych na podstawie powierzchni współczynnik korekcyjny lokalowy wynosi 1,0 ”.

5) w rozdziale 2 § 12 ust 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

2) „w budynkach wyposażonych w indywidualne stacje wymiennikowe, tzw. logotermy :

a) **koszty stałe** wynikające z ilości zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wg powierzchni użytkowej lokali,

b) **koszty zmienne** ustalone na podstawie różnicy ilości ciepła w GJ wykazanego przez ciepłomierze lokalowe i wyliczonego ciepła potrzebnego do podgrzania wody użytkowej o którym mowa w § 21 ust 2 oraz średniej ceny 1 GJ w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych rozliczane do wskazań ciepłomierzy lokalowych,

c) **koszty wspólne stanowiące** procentowy udział różnicy wskazania ciepłomierza budynkowego i sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych do zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali ”.

6) w rozdziale 2 § 12 ust. 1 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„Procentowy faktyczny udział kosztów opłaty stałej w całkowitych kosztach opłaty za dostawę energii cieplnej do budynku plus 30% kosztu zmiennego z tytułu nieopomiarowanych punktów grzewczych (grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania – klatka schodowa, piwnica, piony i poziomy centralnego ogrzewania) wg powierzchni użytkowej lokali. Dla lokali użytkowych w budynku wielolokalowym o wysokości powyżej 2,5 m obliczone koszty stałe w zależności od wysokości lokalu użytkowego powiększone są o współczynnik określony jako stosunek jego wysokości do wysokości 2,5 m. Udział kosztów opłaty stałej w całkowitych kosztach opłaty nie może przekroczyć 60%”.

7) w rozdziale 2 § 13 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania na grzejnikach podzielników elektronicznych lub podzielników elektronicznych z modułem radiowym, koszty ogrzewania tego lokalu ustalone zostaną w oparciu o maksymalną ilość jednostek rozliczeniowych przypadającą na 1 m² p.u. lokalu w danym budynku z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,4”.

8) w rozdziale 2 § 14 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.

Dla lokalu w którym w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytów bezpośrednio z podzielników lub przyrządy te uległy uszkodzeniu z winy użytkownika, oraz użytkownik mieszkania uniemożliwił kontrolne ich sprawdzenie koszty ogrzewania tego lokalu ustalone zostaną jako iloczyn średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni w budynku i powierzchni ogrzewanej danego lokalu”.

9) w rozdziale 2 § 15 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku nieumyślnego uszkodzenia lub awarii pojedynczego podzielnika ciepła niezależnego od użytkownika lokalu do rozliczenia stosuje się średnie wskazanie podzielnika ciepła w budynku”.

10) w rozdziale 3 § 21 dodaje się ust 2 o treści:

„Na koszty zużytego ciepła do przygotowania wody użytkowej w budynkach wyposażonych w indywidualne stacje wymiennikowe, tzw. logotermy składają się :

a) koszty stałe wynikające z ilości zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozliczane do powierzchni użytkowej lokali,

b) koszty zmienne ustalone na podstawie wskazania wodomierza i jednostkowego zużycia energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej w ilości 0,20 GJ/m³, oraz średniej ceny 1 GJ w danym okresie rozliczeniowym rozliczane do zużycia ciepłej wody w lokalu danego budynku.

c) koszty wspólne stanowiące procentowy udział różnicy wskazania ciepłomierza budynkowego i sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych do zużycia energii cieplnej rozliczane do powierzchni użytkowej lokali”.

11) w rozdziale 3 dodaje się § 25 ' o treści:

25'. "W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyny nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej”.

12) w rozdziale 6 § 40 otrzymuje brzmienie:

„Obowiązkiem użytkownika lokalu jest : udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń i dokonywania odczytów, ciepłomierzy lokalowych, podzielników ciepła i wodomierzy ciepłej wody, montażu plomby przy zaworze odcinającym na gałązkach powrotnych (dotyczy lokali, które mają zamontowane zawory), jak również kontroli, konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń”.

13) w rozdziale 7 § 47 otrzymuje brzmienie:

„W zależności od rodzaju zainstalowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania , ciepłomierzy i wodomierzy odczyty mogą być prowadzone drogą radiową lub poprzez bezpośredni odczyt dokonywany przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię. O terminie bezpośredniego odczytu podzielników użytkownicy lokali poinformowani zostaną z 7 dniowym wyprzedzeniem przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku i na stronie internetowej Spółdzielni” .

§ 2.

Pozostałe zapisy regulaminu pozostają bez zmian.

§ 3.

Uchwała podjęta w dniu...19.12.2016r...., a wchodzi w życie sukcesywnie w zależności od okresu rozliczeniowego 2017/2018 danego budynku.

§ 4.

Uchwałę podjęto następującą ilością głosów :

za10.....
przeciw.....0.....

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ
Jolanta Meler
(Jolanta Meler)

Zastępca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ
Jan Lewkowicz
(Jan Lewkowicz)

RADCA PRAWNY
mgr Izabela Izydoreczek
(PE 1731/09)

Uzasadnienie

Do uchwały nr 36/2016 z dnia 19.12.2016 w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”

Zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach” wprowadzono na podstawie nowelizacji art.45a ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. 2016 poz.831 z dnia 2016.06.11), oraz planowanych w 2017 roku wymiany podzielników elektronicznych na podzielniki elektroniczne z modułem radiowym.

Wymiana obecnie zamontowanych podzielników na podzielniki elektroniczne z modułem radiowym związana jest z montażem tych podzielników we wszystkich mieszkaniach danego budynku.

W przypadku gdy użytkownik mieszkania nie wyrazi woli wymiany podzielników, takie mieszkanie będzie uznane za nieopomiarowane, a koszty ogrzewania dla tego lokalu ustalane będą w oparciu o maksymalną ilość jednostek rozliczeniowych przypadającą na 1 m² p.u. lokalu w danym budynku z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,4.

Jeżeli w trakcie odczytu radiowego zostanie stwierdzone nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, lub przyrządy te uległy uszkodzeniu z winy użytkownika, a użytkownik mieszkania uniemożliwił kontrolne ich sprawdzenie, takie mieszkanie będzie uznane za nieodczytane. Koszty ogrzewania dla tego lokalu ustalane będą jako iloczyn średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni ogrzewanej danego lokalu.

Na podstawie zapisu w art. 45a ust 7 ustawy Prawo energetyczne od dnia 01.01.2017 r wszystkie mieszkania do których dostawa energii cieplnej odbywa się za pośrednictwem mieszkaniowych centrali ciepłych (tzw. logotermy) wyposażone zostaną w wodomierze ciepłej wody na podstawie których ustalane będzie zużycie ciepłej wody w mieszkaniu. Tym samym rozliczenie energii cieplnej będzie rozdzielone na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej. Rozliczenie kosztów w części dotyczącej ogrzewania uwzględni współczynniki lokalowe.

Podczas wymiany grzejników na nowe użytkownik mieszkania zobowiązany jest do zamontowania zaworu odcinającego na przewodzie powrotnym celem zdemontowania grzejnika bez konieczności spuszczenia wody z instalacji c.o.

W celu uniemożliwienia użytkownikowi mieszkania możliwości zdemontowania grzejnika z podzielnikiem i zamontowania w jego miejsce grzejnika bez podzielnika, należy zawór odcinający zaplombować.

Wszystkie zamontowane zawory odcinające zostaną zaplombowane podczas wymiany podzielników.

W 2017 roku odczyt obecnie zamontowanych podzielników prowadzony będzie bezpośrednio w dniu wymiany podzielników. W kolejnych okresach rozliczeniowych odczyt wskazań podzielników prowadzony będzie drogą radiową.

W art. 45a ust 13 ustawodawca zobowiązał właścicieli budynków do sporządzania analizy zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania m³ wody.

Z uwagi na sukcesywne wejście w życie znowelizowanych zapisów w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach” w zależności od rozpoczęcia okresów rozliczeniowych 2017/2018 w poszczególnych budynkach brak jest możliwości wprowadzenia jednolitego tekstu regulaminu uwzględniającego wszystkie zmiany.

Starszy Specjalista
ds. Rozliczeń Energii i Wody

(Irena Ciepłńska)

Kierownik Zespołu Kierowników
Z-ca Kierownika Działu Technicznego

(inż. Janusz Baron)

Secretarz
RADZORCZEJ
RADA Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ

(Janeta Meier)

(Jan Leskiewicz)

RADCA PRAWNY

mgr Izabela Izudorczak
(PE - 1731/09)