

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA
W ZWIĄZKU Z WPROWADZENIEM PODZIELNIKÓW
ELEKTRONICZNYCH RADIOWYCH

SPIS TREŚCI

1. Podstawy prawne opracowania regulaminów	1
2. Pojęcia ogólne	1
3. Określenie kosztów zakupu energii ciepłej	2
4. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów	2
5. Opis działania podzielników elektronicznych Minometer M-6 Radio	3
6. Zasady dokonywania odczytów podzielników kosztów	3
7. Ustalenie zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii ciepłej c.o.	3
8. Zasady rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej c.o.	4
9. Odpowiedzialność i obowiązki użytkownika lokalu i Spółdzielni	5
10. Postanowienia końcowe	5

1. Podstawy prawne opracowania regulaminów

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zmianami).
2. Prawo Energetyczne Art. 45 a, Dz. U. nr 89/06 poz. 625, nr 104/06, poz. 708, nr 158/06, poz. 1123
3. Umowa nr 707/UR/2010 z dnia 10 sierpnia 2010 r. na montaż i rozliczanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania, zawarta pomiędzy SM „Łosoś” w Ustce a firmą MINOL Sp. z o.o.
4. Wymagania dotyczące elektronicznych podzielników kosztów energii ciepłej – PN EN 834.
5. Statut SM „Łosoś” w Ustce.

2. Pojęcia ogólne

1. Użytkownik lokalu – należy rozumieć właściciela lokalu mieszkalnego i użytkowego.
2. Regulamin określa rozliczanie zużycia energii ciepłej centralnego ogrzewania na podstawie odczytów elektronicznych podzielników kosztów odczytywanych drogą radiową zamontowanych przez MINOL Sp. z o.o.
3. Rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej dokonuje: MINOL Sp. z o.o.
4. Za lokale nieopomiarowane uważa się lokale, w których nie zostały zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów, w których samowolnie zdemonstrowano grzejniki bez zgody SM „Łosoś”, w których przynajmniej jeden z zamontowanych elektronicznych podzielników kosztów został uszkodzony przez użytkownika lokalu a informacja o uszkodzeniu nie została natychmiast przekazana do SM „Łosoś”.
5. Współczynniki korekcyjne zużycia energii ciepłej c.o. wynikające z tytułu położenia lokali w bryle budynku określają ich położenie w porównaniu do „najcieplejszego” lokalu (tzn. o najniższej stracie ciepłej na 1 m² powierzchni). Współczynniki te opracowane wspólnie przez MINOL Sp. z o.o. i SM „Łosoś” ujęte są w systemie rozliczeniowym kosztów energii c.o. i stanowią załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się wg obowiązującej normy PN-70.

3. Określenie kosztów zakupu energii cieplnej

1. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują:
 - koszty zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania, wynikające z faktur PEC „EMPEC” Sp. z o.o. określone na podstawie liczników energii cieplnej znajdujących się w węźle cieplnym budynku SM „Łosoś”.
2. Określenie kosztów energii cieplnej c.o. w przypadku awarii lub niesprawności liczników ciepła:
 - w przypadku braku możliwości określenia ilości energii cieplnej c.o. (np. awarii liczników) zużytej w danym budynku, obowiązują zasady jej określenia zawarte w umowie z PEC „EMPEC” Sp. z o.o.,
 - dotyczy to okresu od dnia ostatniego prawidłowego odczytu licznika do dnia jego naprawy lub wymiany na nowy.
3. Podział kosztów zakupu energii c.o. dla budynku:
 - koszty stałe, niezależne od zużycia energii cieplnej, wynikające z kosztów za zamówioną moc cieplną i opłatę za usługi przesyłowe,
 - koszty zmienne, zależne od zużycia energii cieplnej, wynikające z kosztów zużytej energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i opłat za zużyty nośnik ciepła.
4. Ceny składników kosztów stałych i zmiennych ujęte są w aktualizowanym cenniku opłat za ciepło, będący załącznikiem do umowy z PEC „EMPEC” Sp. z o.o.

4. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów

1. Montaż podzielników kosztów energii cieplnej:
 - elektroniczne podzielniki kosztów typu Minometer M-6 radio zamontowane zostaną na grzejnikach, zgodnie z zasadami montażu w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w wykazie SM „Łosoś”,
 - karta montażu podzielników z danymi dotyczącymi wielkości grzejnika, typu i ilości zamontowanych podzielników stanowi podstawę do stworzenia komputerowej bazy danych dla każdego lokalu. Lokator, właściciel lub najemca potwierdza zgodność tych danych własnoręcznym podpisem na karcie i wyraża zgodę na elektroniczne odczyty.
2. Zasady eksploatacji podzielników kosztów:
 - podzielniki kosztów c.o. zamontowane na grzejnikach nie powinny być narażone na uszkodzenia mechaniczne. Każde stwierdzone przez administratora, właściciela, lokatora, firmę MINOL Sp. z o.o. uszkodzenie plomb, uszkodzenie mechaniczne lub próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku, jeśli są użytkowane niezgodnie z ich przeznaczeniem, bądź zawinionej ingerencji w urządzenia (podzielniki) będzie traktowane jako umyślne spowodowanie uszkodzenia.
3. Za zawinione przez użytkownika uszkodzenie podzielników uważa się:
 - uszkodzenie mechaniczne podzielnika,
 - uszkodzenie plomb,
 - próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku,
 - podważanie podkładek mocujących i śrub,
 - samowolna zmiana wydajności grzejników (zwiększenie ilości elementów),
 - demontaż podzielnika,
 - każda inna próba manipulacji.
4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania przez użytkownika.
 - użytkownik lokalu jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia SM „Łosoś” o uszkodzeniu podzielnika kosztów c.o. Fakt ten z określeniem rodzaju

uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Koszt wymiany podzielnika wraz z kosztami montażu i dojazdu obciążą użytkownika lokalu. W przypadku, kiedy uszkodzenie, co najmniej jednego podzielnika nie zostało zgłoszone przez użytkownika lokalu a stwierdzone dopiero po dokonaniu odczytu końcowego, koszty c.o. przypadające na dany lokal zostają naliczone, jako lokal nieopomiarowany za cały okres grzewczy (roczny).

5. Pracownik MINOL SP. z o.o. zobowiązany jest do odnotowania na karcie odczytu uszkodzenia podzielnika stwierdzonego podczas odczytywania z modułu danych. Użytkownik zobowiązany jest do uregulowania kwoty odpowiadającej kosztom montażu nowego podzielnika oraz innych kosztów związanych z montażem.

5. Opis działania podzielników elektronicznych Minometer M-6 Radio

Elektroniczny podzielnik kosztów c.o. Minometer M-6 Radio posiada tryb pracy dwuczujnikowy z zintegrowanym systemem logiki do wykrywania obcych źródeł ciepła. Zakres temperaturowy 35° C do 130 ° C. Podzielnik elektroniczny posiada zaopatrzenie w energię poprzez baterię litową, żywotność tej baterii to 10 lat plus rezerwa. Podzielniki elektroniczne Minometer M-6 Radio zapisują wartość tego zużycia rocznie, z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych, miesięcznych z ostatnich 18 miesięcy, posiada podczerwień oraz opcję przesyłu radiowego. Częstotliwość 868 MHz, emisyjna moc nadawcza +5dBm, zasięg wewnątrz budynku około 40 m, prędkość przekazu danych 19,2 kBaud, częstotliwość przesyłu – kilkakrotnie w ciągu dnia, kodowanie protokołu przekazu.

Kilkakrotnie w ciągu dnia Minometer M-6 Radio wysyła do urządzenia przekaźnikowego aktualne wartości zużycia, jak również wszelkie parametry ustawienia podzielnika. Tutaj wszystkie wartości są odpowiednio sortowane i zapisywane w niezawodny sposób.

6. Zasady dokonywania odczytów podzielników kosztów

1. Odczyty są przeprowadzane corocznie przez pracowników MINOL Sp. z o.o.
2. Użytkownik wyraża zgodę na zastosowanie do rozliczenia energii cieplnej z jego lokalu zużyć odczytanych z modułu, do którego zostały przekazane dane o zużyciu z zainstalowanych podzielników kosztów Minometer M-6 Radio.
3. Użytkownik lokalu po rozliczeniu przez MINOL Sp. z o.o. otrzymuje wydruk indywidualnej kart rozliczeniowej za dany rok.
4. Użytkownikowi lokalu przysługuje możliwość złożenia odwołania w ciągu 30 dni od otrzymania karty rozliczeniowej w przypadku zakwestionowania odczytu. Kosztem odczytu dodatkowego, w przypadku nieuzasadnionego zakwestionowanego odczytu zostanie obciążony użytkownik tego lokalu.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika nie z winy użytkownika, zużycie będzie oszacowane na podstawie średniego zużycia ciepła w danym mieszkaniu.
6. Rozliczenie wstępne zostanie sporządzone przez MINOL Sp. z o.o. i po jego akceptacji przez SM „Łosoś”, MINOL Sp. z o.o. przystąpi do wydruku indywidualnych kart rozliczeniowych dla każdego użytkownika.
7. SM „Łosoś” ma obowiązek przekazania MINOL Sp. z o.o. danych dotyczących wielkości zużytej energii c.o., przedpłat użytkowników na poczet kosztów energii cieplnej, wykazu lokali z numerem, nazwiskiem i powierzchnią oraz innych danych potrzebnych do prawidłowego rozliczenia.
8. SM „Łosoś” ma obowiązek informowania MINOL Sp. z o.o. o zmianie użytkownika lokalu, wymianie instalacji, zmianie grzejników bądź innych wydarzeniach, które mają bezpośredni wpływ na pomiar i rozliczenie lokali.

7. Ustalanie zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej c.o.

1. Podstawą ustalenia zaliczki za energię c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytej energii c.o. w okresie jednego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła PEC „EMPEC” Sp. z o.o.
2. Przyjmuje się zaliczkę w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w okresach rozliczeniowych od 01-08- 2010 do 31-12-2010, a następnie od 01-01 do 31-12 okresy rozliczeniowe lat następnich.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd SM „Łosoś”. Mogą one ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku: zmiany cen energii, spadku lub wzrostu zużycia energii cieplnej oraz zmiany mocy zamówionej.
4. O zmianach wysokości zaliczek na pokrycie kosztów energii c.o. SM „Łosoś” powiadamia użytkowników lokali w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Lokale nieopomiarowane (czyli takie w których nie ma zamontowanych podzielników kosztów energii cieplnej) w okresie grzewczym obciążane są stawką 4,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki te nie podlegają rozliczeniu a tym samym są bezzwrotne i w całej wysokości pokrywają koszty zużytej energii cieplnej lokalu nieopomiarowanego. Stawka ta może ulegać zmianie (podwyższeniu) proporcjonalnie do % zmiany zaliczki lokali opomiarowanych.

Opłaty ryczałtowe za przekazane suszarnie i pralnie zainteresowanym na podstawie odrębnej umowy ustala Rada Nadzorcza. Tabela opłat ryczałtowych zawiera załącznik nr 1.

6. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie może tej zaliczki dowolnie zmieniać. Niewpłacenie zaliczki w ustalonym terminie, w pełnej wysokości spowoduje powstanie zaległości, od której będą naliczane odsetki ustawowe za zwłokę.

8. Zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej c.o.

1. Podział kosztów energii cieplnej c.o. w budynku:

Ustala się podział kosztów energii c.o. wynikających z faktur PEC „EMPEC” Sp. z o.o. na dwie grupy:

- koszty stałe - w wysokości 50 % ogólnych kosztów energii c.o. w budynku w danym okresie rozliczeniowym, odniesione do ogólnej powierzchni użytkowej budynku,
 - koszty zmienne - w wysokości 50% ogólnych kosztów energii c.o. w budynku w danym okresie rozliczeniowym, odniesione do sumy wskazań podzielników kosztów w lokalach,
 - podział kosztów energii c.o. obowiązuje w pierwszym okresie rozliczeniowym i może ulegać zmianie, jak również może obowiązywać w okresach następnich.
2. Ogólne zasady rozliczania kosztów c.o. przez MINOL Sp. z o.o. za dany okres rozliczeniowy:
 - wartość zużytej energii c.o. w budynku,
 - sumy zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów c.o. przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku oraz opłat za suszarnie przekazane umową.
 - sumy wskazań podzielników kosztów c.o. w budynku,
 - powierzchni użytkowej lokali w budynku.
 3. Zasady rozliczania kosztów c.o. w budynku z lokalami nieopomiarowanymi:

- lokale nieopomiarowane ponoszą koszty energii cieplnej wg stawki ustalonej przez SM „Łosoś” i są bezzwrotne.
- 4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów c.o. w lokalach opomiarowanych:
 - koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni ogólnej budynku,
 - koszty zmienne rozliczane są na podstawie wskazań podzielników kosztów proporcjonalnie do sumy wskazań w całym budynku.
- 5. Rozliczenie kosztów c.o. z użytkownikiem lokalu opomiarowanego po zakończeniu sezonu grzewczego: porównane zostają łączne zaliczki wnoszone przez użytkownika z całkowitym kosztem c.o. lokalu. Na tej podstawie zostaje wyliczona nadpłata lub niedopłata za dostawę c.o. do danego lokalu, które będą uwzględniać koszty rozliczeń.
- 6. Zużycie z grzejnika stanowi iloczyn odczytu współczynnika grzejnikowego i współczynnika korekcyjnego lokalu ustalonego przez MINOL Sp. z o.o.
- 7. Sposób rozliczeń kosztów c.o. opłaty zmiennej dla sytuacji nietypowych określa załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.

9. Odpowiedzialność i obowiązki użytkownika lokalu i Spółdzielni.

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia podzielnika kosztów ogrzewania przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, do kontrolowania jego pracy zgodnie z instrukcją obsługi.
2. W przypadku zastrzeżeń użytkownika odnośnie wskazań podzielnika, Spółdzielnia zgłosi ten fakt do firmy MINOL Sp. z o.o. w celu przeprowadzenia sprawdzenia poprawności funkcjonowania podzielnika. Gdy zastrzeżenia będą słuszne koszty kontroli w okresie gwarancji pokryje MINOL Sp. z o.o.
W przypadku niesłusznych zastrzeżeń ze strony użytkownika koszty sprawdzenia podzielnika będą pokrywane przez użytkownika lokalu.
3. Użytkownik winien umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Zarząd Spółdzielni dokonanie odczytów kontrolnych oraz innych czynności kontrolnych. W przypadku uniemożliwienia kontroli Spółdzielnia dokona rozliczania wg zasad ryczałtowych.

10. Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin zostaje podjęty uchwałą Nr 20/2011 Rady Nadzorczej SM „Łosoś” z dnia 28 grudnia 2011 r. i obowiązuje wszystkich użytkowników lokali.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Igor Mackiewicz

.....

PRZEWODNICZĄCY RADY

NADZORCZEJ

Rup Zenon

.....