

„Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w SM „Janowo” w Rumi.

1. Niniejsze zasady zostały określone na podstawie „Opinii w sprawie matematycznego modelu procesu rozliczeń kosztów ogrzewania”, z dnia 01.04.1997 r. wydanej przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021r 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.

2. Określa się następujące założenia do programu rozliczającego koszty c.o w zakresie podzielników kosztów:

2.1. Kwotę łączną opłaty za ciepło, w danym węźle cieplnym wyznacza się w oparciu o koszty ciepła w fakturach dostawcy ciepła.

2.2. Ogólny koszt opłaty zmiennej za ciepło dzieli się na dwie części tj:

- rozliczana wg powierzchni użytkowej mieszkań (K_S) - wysokość procentowa tej opłaty jest ustalana wg wzoru:

$$K_S = \frac{t_{min} - t_{sr.grz}}{t_{ob} - t_{sr.grz}} \times 100\%$$

t_{min} – minimalna temperatura pomieszczeń (16°C)

$t_{sr.grz}$ – średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym

t_{ob} – obliczeniowa temperatura pomieszczeń (20°C)

- do rozliczenia wg wskazań podzielników kosztów (K_P) – wysokość procentową tej opłaty wylicza się ze wzoru

$$K_P = 100 - K_S$$

2.3. Każde pomieszczenie mieszkania wyposażone w podzielnik (kuchnia, poszczególne pokoje) jest przyporządkowane, z uwagi na jego położenie wewnątrz budynku, do odpowiedniej kategorii:

A - wewnętrzne – posiadające 1 ścianę zewnętrzną,

B - górne – posiadające 1 ścianę zewnętrzną i położone na najwyższej kondygnacji,

C - górne narożne – posiadające 2 ściany zewnętrzne i położone na najwyższej kondygnacji,

D - narożne – posiadające 2 ściany zewnętrzne,

E - dolne – posiadające 1 ścianę zewnętrzną, położone na parterze,

F - dolne narożne – posiadające 2 ściany zewnętrzne, położone na parterze,

G - inne – pomieszczenia nie mieszczące się w żadnej z w/w kategorii.

C	B	C
D	A	D
D	A	D
F	E	F

Pomieszczenia na parterach położone nad ogrzewanymi piwnicami (suszarnie, węzły ciepłne) traktuje się tak samo jak wszystkie pozostałe pomieszczenia parterowe. Pomieszczenia nad łącznikami budynków będą potraktowane jak pomieszczenia „dolne narożne”.

2.4. Współczynniki przeliczeniowe zamieniające liczbę odczytanych jednostek z podzielnika na liczbę proporcjonalną do ilości ciepła oddaną przez grzejnik oblicza się przez porównanie mocy cieplnej grzejnika (powierzchni grzejnika) z grzejnikiem wzorcowym.

2.5. Współczynniki redukcji usytuowania, dla mieszkań położonych niekorzystnie, ustala się na podstawie analizy rzeczywistego zużycia (określanego za pomocą podzielników) w bieżącym (aktualnym) sezonie. Współczynniki redukcji usytuowania, dla poszczególnych kategorii pomieszczeń oblicza się w sposób następujący:

- a) wszystkie budynki dzieli się na grupy budynków, zbliżonych pod względem własności cieplnych - decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd spółdzielni.
- b) w grupie budynków oblicza się współczynniki redukcyjne, (obniżające wielkość rzeczywistego zużycia) dla każdej kategorii pomieszczeń wg wzoru

$$\text{wsp red} = \frac{\text{średnie zużycie w pomieszczeniach wewnętrznych}}{\text{średnie zużycie w pomieszczeniach danej kategorii}}$$

- c) obliczenie kosztów przypadających na dany lokal następuje w oparciu o wielkość zużycia zredukowaną (Z_{Zr}) współczynnikiem redukcyjnym w następujący sposób:

$$Z_{Zr} = \text{zużycie rzeczywiste} \times \text{współcz. redukcji usytuowania}$$

2.6. Koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu stanowi suma przypadającej na dany lokal części kosztu zmiennego KS ustalonego proporcjonalnie do powierzchni lokali w danym węźle rozliczeniowym oraz części kosztu KP ustalonego w oparciu o zużycie wg podzielników kosztów (iloczyn ilości jednostek zredukowanych i wartości jednej jednostki określonej zgodnie z pkt 2.9) Tak wyliczony koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali musi mieścić się w zakresie minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla danego węzła rozliczeniowego ustalonego zgodnie z pkt. 2.7. Jeśli koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu jest wyższy niż określony wg maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła (iloczyn maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła i powierzchni danego lokalu) to lokal zostaje obciążony maksymalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła przypadającym na dany lokal.

- 2.7. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w danym węźle rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali ustala się jako średni koszt zmienny zakupu ciepła skorygowany współczynnikiem P_{min}

$$P_{min} = \frac{t_{min} - t_{sr.grz}}{t_{ob} - t_{sr.grz}}$$

t_{min} – minimalna temperatura pomieszczeń (16°C)

$t_{sr.grz}$ – średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym

t_{ob} – obliczeniowa temperatura pomieszczeń (20°C)

- 2.8. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w danym węźle rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali ustala się jako średni koszt zmienny zakupu ciepła skorygowany współczynnikiem P_{max}

$$P_{max} = C_{max} / C_{sr}$$

C_{max} – maksymalna dzienna ilość ciepła, jaka może zostać dostarczona do lokalu w przeliczeniu na 1 m² p.u. ustalona w oparciu o krzywą grzewczą OPEC Gdynia dla średniej rzeczywistej temperatury w sezonie grzewczym

Temp zew	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
Zużycie (GJ/m ² /dzień)	0,00314	0,00314	0,00346	0,00377	0,00408	0,00440	0,00471	0,00503	0,00534	0,00566	0,00566

C_{sr} – średnie dzienne rzeczywiste zużycie ciepła wynikające z kosztu zmiennego ustalonego w oparciu o faktury dostawcy w przeliczeniu na 1 m² p.u.

- 2.9. Jednostkową wartość zredukowanej jednostki w danym węźle rozliczeniowym określa się na podstawie kosztu zmiennego zakupu ciepła K_p oraz sumy zredukowanych jednostek dla lokali przynależnych do danego węzła rozliczeniowego. Jeżeli w danym węźle rozliczeniowym wystąpią lokale, dla których koszt zmienny zakupu ciepła zostanie określony wg maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, to wartość zredukowanej jednostki do ustalenia kosztu dla danego lokalu wg podzielników kosztów ciepła stanowi iloraz części kosztu K_p pozostałej do podziału dla lokali mieszczących się w przedziale pomiędzy minimalnym i maksymalnym kosztem zakupu ciepła (koszt K_p po uwzględnieniu części tego kosztu przypisanego lokalom z maksymalnym kosztem zakupu ciepła) i sumy zredukowanych jednostek dla tych lokali (lokalu których koszt zmienny zakupu ciepła mieści się pomiędzy minimalnym i maksymalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła).

- 2.10. W obliczeniach kosztów dla danego mieszkania nie stosuje się dodatkowych opłat za zużycie energii w łazienkach, które są nieopomiarowane (jest to ujęte w koszcie K_s – pkt. 2.2).

- 2.11. Dopuszcza się możliwość indywidualnej wymiany podzielnika. W takim przypadku należy dokonać dodatkowych odczytów – końcowego dla starego podzielnika i początkowego dla podzielnika nowego.

- 2.12. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania sezonu grzewczego, dane pomieszczenie rozlicza się ryczałtowo za okres, dla którego brak jest faktycznych wskazań podzielnika, a całkowitymi kosztami jego wymiany obciąża się zainteresowanego lokatora.

Szczegółowe zasady w tym zakresie określa „Regulamin opłat za media”.

3. Określa się następujące założenia do programu rozliczającego koszty c.o. w zakresie ciepłomierzy indywidualnych:

- 3.1. Kwotę łączną opłaty za ciepło, w danym węźle cieplnym wyznacza się w oparciu o koszty ciepła w fakturach dostawcy ciepła.

- 3.2. Koszty ciepła z danego węzła rozliczeniowego dostarczonego do danego lokalu określa się na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy.

Koszt różnicy powstałej pomiędzy zużyciem z danego węzła rozliczeniowego określony na podstawie licznika zbiorczego a sumą zużyć wg ciepłomierzy indywidualnych podlega podziałowi pomiędzy lokale ogrzewane przynależne do danego węzła cieplnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

4. Opłata za centralne ogrzewanie za dany sezon grzewczy składa się z następujących elementów:

- a) kosztów c.o., określonych na podstawie odrębnych przepisów, rozliczanych na poszczególne lokale,
- b) kosztów związanych z odczytem i rozliczeniem podzielników kosztów bądź ciepłomierzy indywidualnych, określonych na podstawie rzeczywiście poniesionych nakładów,
- c) kosztów związanych z funkcjonowaniem systemu opomiarowania dotyczących corocznego rozliczania c.o., ustalonych przez Zarząd spółdzielni.

5. Zakres informacji dotyczących kosztów zakupu ciepła, jakie będą przekazywane użytkownikom lokali w wyniku dokonanego rozliczenia został określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Janowo” nr 21 z dnia 29.09.2025 r.