

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA :

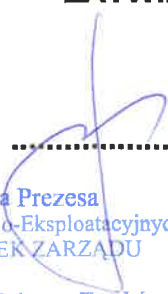
**DOSTAWA I MONTAŻ ELEKTRONICZNYCH PODZIELNIKÓW KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ PROWADZENIE SERWISU ODCZYTOWO
– ROZLICZENIOWEGO W LOKALACH SM „KOLEJARZ” W SZCZECINIE**

ZAMAWIAJĄCY :

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„KOLEJARZ” W SZCZECINIE
70-136 SZCZECIN, UL.9-GO MAJA 17**

ZATWIERDZONO

Szczecin, dn. 15.05.2025r.


Z-ca Prezesa
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomków


PREZES ZARZĄDU
S.M. „KOLEJARZ”
mgr Mirosław Bajzert

1. Informacje o warunkach udzielenia zamówienia.

1.1. Przedmiot zamówienia.

Zamówienie obejmuje:

- a) dostawę wraz z montażem około 9.200 szt. elektronicznych podzielników kosztów c.o. z odczytem radiowym w budynkach mieszkalnych osiedla „Wzgórze Hetmańskie” wymienionych w zał. nr 5 do niniejszej specyfikacji;
- b) prowadzenie serwisu odczytowo – rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych osiedla Wzgórze Hetmańskie wymienionych w zał. nr 5 do niniejszej specyfikacji.

1.1.1. Wymagania techniczne stawiane podzielnikom będącym przedmiotem zamówienia.

- a) Dane techniczne:
 - zasada pomiaru – system dwuczujnikowy
 - wyświetlacz LCD (co najmniej 4 cyfry + znaki dodatkowe) wskazujący co najmniej:
 - o aktualną wartość zużycia,
 - o zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego,
 - o sygnalizację uszkodzenia podzielnika,
 - typ czujnika – wersja kompaktowa;
 - bateria zasilająca – żywotność minimum 10 lat.
- b) Elektroniczne podzielniki kosztów c.o. z odczytem radiowym winny spełniać wymogi normy PN-EN 834 i posiadać następujące funkcje:
 - możliwość zaprogramowania daty startu (dzień, miesiąc, rok) oraz daty zakończenia okresu rozliczeniowego,
 - możliwość odczytu podzielników drogą radiową bez konieczności wchodzenia do mieszkania,
 - możliwość zerowania wskazań,
 - możliwość odczytu wskazań zużycia minionego okresu rozliczeniowego,
 - pamięć wskazań minimum 12 miesięcy wstecz,
 - sygnalizacja uszkodzeń podzielnika,
 - rejestracja daty uszkodzenia podzielnika,
 - możliwość sprawdzenia poprawności wskazań podzielnika poprzez urządzenie zewnętrzne,
 - zabezpieczenie przed manipulacją termiczną.
- c) Gwarancja – 10 lat, rękojmia – 10 lat i 3 miesiące.
- d) Deklaracja zgodności z Polską Normą.
- e) Dokumenty świadczące o jakości podzielnika (np. świadectwo badań jakości, ISO, certyfikat, aprobaty techniczne, nagrody i wyróżnienia itp.).

1.1.2. Wymagania dotyczące rozliczenia:

- a) Dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów (Prawo energetyczne, regulamin rozliczania kosztów c.o. w SM „Kolejarz”). Regulamin rozliczania kosztów c.o. stanowi załącznik nr 6, do niniejszej specyfikacji. W szczególności wymagane jest uwzględnienie n/wym. zasad:
 - dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zakupu ciepła dla danego lokalu.. W/w koszty ustala się w odniesieniu do wartości kosztów zmiennych określonych w ust. 2 pkt. 2, ppkt 2.2.2. w/w Regulaminu.
 - mieszkania użytkowników uchylających się od opomiarowania lub odmawiających ich udostępnienia do odczytu są rozliczane w części dot. kosztów zmiennych wg maksymalnego zużycia, jest to koszt wyliczony jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.
 - w szczególnych przypadkach ilość jednostek obliczeniowych jest szacowana w oparciu o średnią/m² w danym budynku, a dla pojedynczych podzielników – wg średniej ważonej z pozostałych w tym samym lokalu.

- b) W uzasadnionych przypadkach (np. w wyniku uznanej przez Zarząd SM „Kolejarz” reklamacji lokatora) wykonywanie nieodpłatnie korekt indywidualnych rozliczeń kosztów c.o.
- c) Wykonanie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie maksymalnie 6 tygodni od otrzymania wykazu użytkowników i zestawienia kosztów.
- d) Udział firmy rozliczającej w rozpatrywaniu reklamacji i udzielaniu odpowiedzi lokatorom.
- e) Inkasowanie od użytkownika (lokatora) należności za serwis podzielnika (dopomiarowanie, przełożenie, wymiana, odczyt kontrolny i inne) przez firmę rozliczającą a nie spółdzielnię – wg cennika umowy rozliczeniowej.
- f) Skutki błędnego rozliczenia ponosi firma rozliczająca, gdy błąd leży po stronie firmy.
- g) Wielkość współczynników korygujących wskazania podzielników, zależnych od wydajności cieplnej i rodzaju grzejnika oraz od rodzaju podzielnika i metody jego montażu na grzejniku jak również współczynników wyrównawczych zależnych od lokalizacji mieszkania w budynku (wyliczonych w oparciu o straty ciepła w wyniku jego przenikania przez przegrody budowlane), powinny być uwidocznione na indywidualnych rozliczeniach kosztów c.o. poszczególnych lokali.
- h) Wykonawca zobowiązuje się do ewentualnego nieodpłatnego wprowadzenia zmian współczynników wyrównawczych ustalonych przez Spółdzielnię w przypadku zmiany regulaminu rozliczania kosztów c.o. obowiązującego w SM „Kolejarz”. Aktualne wartości współczynników wynikających z położenia mieszkania w budynku są w posiadaniu Spółdzielni.
- i) Po wykonaniu rozliczenia Wykonawca przekaże SM „Kolejarz” zestawienie średnich oraz maksymalnych ilości jednostek obliczeniowych na 1m² dla poszczególnych budynków.
- j) Druk indywidualnego rozliczenia c.o. powinien umożliwiać zamieszczenie dodatkowych informacji dla użytkowników.
- k) Termin płatności faktur za rozliczenie roczne: 30 dni po dostarczeniu rozliczenia i złożeniu faktury.
- l) Zmiana ceny usługi może być dokonana w drodze aneksu do umowy za zgodą obu stron, jednak nie wcześniej niż po upływie 2 lat od zawarcia umowy.

1.2. Tryb zamówienia.

Przetarg nieograniczony,

1.3. Zakres zamówienia.

Zamówienie dotyczy dostawy i montażu około 9.200 szt. podzielników elektronicznych z odczytem radiowym i prowadzenia serwisu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania w budynkach należących do SM „Kolejarz” na osiedlu Wzgórze Hetmańskie.

1.3.1. Podzielnik

Montaż podzielnika obejmuje:

- inwentaryzację poszczególnych grzejników,
- demontaż podzielników elektronicznych Doprimo III wraz z ich utylizacją,
- przykręcanie lub zgrzewanie podzielnika,
- programowanie podzielników,
- umieszczenie danych w komputerowej bazie danych,
- określenie dla każdego grzejnika (na podstawie dokonanej inwentaryzacji) współczynnika korygującego zależnego od wydajności cieplnej grzejnika, jego rodzaju oraz od rodzaju podzielnika i metody montażu podzielnika na grzejniku

1.3.2. Serwis usługowo – rozliczeniowy

Roczne rozliczenie obejmuje:

- identyfikację podzielnika w lokalu,
- odczyt wskazań podzielnika,
- wyliczenie indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania i rozliczenie w stosunku do wniesionych przedpłat,
- dostarczenie SM „Kolejarz” indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. dla użytkowników oraz w wersji skróconej dla SM „Kolejarz”,
- umożliwienie wglądu do historii podzielnika obejmującej co najmniej następujące dane:

13

- pomieszczenie,
- numer podzielnika,
- dane grzejnika (rodzaj, ilość żeber),
- wskazania podzielnika z końca ostatniego okresu rozliczeniowego, z końca poprzedniego okresu rozliczeniowego, z końca każdego miesiąca zakończonego okresu rozliczeniowego i co najmniej z ostatnich 12 miesięcy,
- udział w rozpatrywaniu reklamacji lokatorów i udzielanie niezbędnych wyjaśnień,
- naprawa i wymiana podzielników uszkodzonych lub zniszczonych – na warunkach określonych w umowie.

1.4. Podstawa wykonania przedmiotu zamówienia

Podstawa prawną wykonania zamówienia jest :

- a) umowa pomiędzy stronami zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu;
- b) „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 4/2022 z dnia 10.03.2022r.
- c) Kodeks Cywilny.

1.5. Wymagane terminy montażu podzielników: 01.09. – 30.09.2025r.

Szczegółowy harmonogram montażu podzielników w poszczególnych budynkach należy zaproponować w ofercie.

2. Warunki składania i oceniania ofert.

2.1. Język ofert.

Wszystkie dokumenty ofertowe należy sporządzić w języku polskim.

2.2. Cena i warunki finansowania.

2.2.1. Cena oferty

Cena oferty winna uwzględniać podany w przedmiocie zamówienia zakres i być przedstawiona jak niżej:

- A) Cena brutto dostawy i montażu 1 szt. podzielnika z uwzględnieniem zapłaty w 5 rocznych ratach (suma 5 rat);
- B) Cena brutto rocznej obsługi rozliczeniowej 1 szt. podzielnika. Wartość brutto rocznej obsługi rozliczeniowej jest iloczynem ilości podzielników i ceny jednostkowej.

Cena jednostkowa jest ostateczną ceną ryczałtową brutto, uwzględniającą wszelkie obowiązujące w czasie składania ofert przepisy fiskalne, państwowe i lokalne w tym podatek od towarów i usług VAT. Wartość robót objętych ofertą stanowić będzie suma iloczynów ceny jednostkowej brutto i ilości zamontowanych podzielników oraz ceny jednostkowej prowadzonego serwisu odczytowo - rozliczeniowego i ilości rozliczanych podzielników.

2.2.2. Warunki finansowania

- A) Nie przewiduje się zaliczek na poczet robót.
- B) Szczegółowe warunki finansowania zawiera załączony projekt umowy.

2.3. Wadium

2.3.1. Wniesienie wadium

Oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest wnieść wadium w wysokości 20.000 zł, słownie: dwadzieścia tysięcy złotych.

Wadium winno być wnoszone wyłącznie w pieniądzu. Wadium należy wnieść do dnia 09.06.2025r godz. 14⁰⁰ na konto Zamawiającego w PKO BP S.A. I O/Szczecin nr 17 1020 4795 0000 9102 0003 9719 lub wpłacić w kasie Spółdzielni. Przy dokonywaniu wpłaty przelewem decyduje data wpływu na konto Zamawiającego.

Dowód wpłaty wadium należy umieścić w kopercie zewnętrznej w sposób umożliwiający stwierdzenie wpłaty bez otwierania koperty wewnętrznej (z ofertą),

Nie wpłacenie wadium w wymaganym terminie spowoduje odrzucenie oferty.

2.3.2. Utrata wadium.

Oferenci, których oferty zostały wybrane, tracą wadium na rzecz Zamawiającego, gdy :

- odmówią podpisania umowy w wyznaczonym terminie,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta,
- przedstawia w ofercie nieprawdziwe dane,

2.3.3. Zwrot wadium.

Wadium Oferentów, których oferty nie zostały wybrane, będą zwrócone w kwocie nominalnej na podane przez Oferenta konto w ciągu 7 dni od daty zatwierdzenia protokołu przetargu przez Zarząd Spółdzielni.

Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana będzie zaliczone na zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

2.4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

2.4.1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie 20.000 zł tworzy się z zatrzymanego wadium.

2.4.2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie nominalnej zostanie zwrócone Wykonawcy w następujący sposób:

- a) Kwota 15.000 zł – w terminie 60 dni od dnia przekazania Zamawiającemu pierwszego rozliczenia kosztów c.o. wykonanego dla wszystkich budynków objętych zakresem umowy;
- b) Pozostała kwota w wysokości 5.000 zł stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi.

2.4.3. Zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi w kwocie 5.000 zł zostanie zwrócone w kwocie nominalnej Wykonawcy w terminie 14 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi, na jego pisemne zgłoszenie.

2.5. Okres związania ofertą.

Oferent jest związany złożonymi ofertami przez okres 90 dni od dnia wyznaczonego jako termin składania ofert.

2.6. Zapytanie i wyjaśnienia dotyczące specyfikacji oraz przetargu

Osobą upoważnioną do kontaktu z oferentami i udzielania informacji na temat istotnych warunków zamówienia jest:

DANUTA FIOLEK – tel. 91 44 10 823

Oferent może zwrócić się do Zamawiającego na piśmie o udzielenie wyjaśnień. Zamawiający udzieli wyjaśnień na piśmie, jeżeli wniosek wpłynie na co najmniej pięć dni roboczych przed upływem terminu składania ofert. Zamawiający prześle treść wyjaśnień wszystkim Wykonawcom zaproszonym do udziału w przetargu.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim uczestnikom postępowania przetargowego i jest to dla nich wiążące.

Zamawiający zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu składania ofert w celu umożliwienia oferentom uwzględnienia w przygotowanych ofertach otrzymanych wyjaśnień albo uzupełnień dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia. O przedłużeniu terminu Zamawiający powiadamia każdego Wykonawcę zaproszonego do udziału w przetargu.

2.7. Przygotowanie dokumentów ofertowych.

2.7.1 Instrukcje ogólne.

Ofertę cenową należy opracować w oparciu o wzór stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej SWZ.

2.7.2. Inne wymagania.

Oferty (dokumenty przetargowe) należy złożyć w jednym egzemplarzu.

Oferty winny być napisane na maszynie do pisania lub komputerze oraz podpisane przez upoważnionego (-ych) przedstawiciela (-i) Oferenta.

Kopie dokumentów winny być opatrzone klauzulą „Zgodne z oryginałem” i posiadać podpis osoby upoważnionej do podpisywania oferty.

Każda ze stron, w tym także wszystkie formularze oraz wszelkie miejsca, w których oferent naniósł zmiany, muszą być parafowane przez osobę (-y) upoważnioną (-e) do podpisania oferty.

2.8. Składanie ofert.

2.8.1. Opakowanie i oznaczenie dokumentów ofertowych.

Kompletne dokumenty ofertowe, ułożone w kolejności podanej w załączniku nr 3 do SWZ, należy umieścić w podwójnej kopercie:

Koperta zewnętrzna, odporna na uszkodzenia mechaniczne, pozbawiona wszelkich oznakowań umożliwiających identyfikację oferenta (jak nadruk firmowy, pieczęć, nadawca itp.) zaadresowana na adres Zamawiającego, opisana :

**OFERTA W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA W TRYBIE PRZETARGU
NIEOGRANICZONEGO
NA DOSTAWĘ I MONTAŻ ELEKTRONICZNYCH PODZIELNIKÓW KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z ODCZYTEM RADIOWYM ORAZ PROWADZENIE
SERWISU ODCZYTOWO – ROZLICZENIOWEGO W LOKALACH SM „KOLEJARZ”
NIE OTWIERAĆ PRZED 10.06.2025 r GODZINA 10⁰⁰**

Koperta wewnętrzna, zawierająca dokumenty ofertowe, oznaczona pełnymi danymi Oferenta (nazwa, adres) tak, aby można było ją odesłać bez otwierania jeśli wpłynie po terminie, zaadresowana na Zamawiającego i oznakowana „OFERTA...” tak jak zewnętrzna.

2.8.2. Miejsce składania ofert.

Oferty winny być składane w siedzibie Zamawiającego w Szczecinie przy ul. 9-go Maja 17 w sekretariacie p. 209. Na zewnętrznej kopercie „Oferty” oznaczona zostanie data i godzina złożenia oraz nadany numer wg kolejności wpływu.

2.8.3 Termin przyjmowania ofert.

Oferty przyjmowane będą do **godziny 09⁰⁰ dnia. 10.06.2025 r**

2.8.4. Zmiana lub wycofanie oferty.

W każdym terminie przed terminem otwarcia ofert Oferent może wycofać ofertę cenową względnie dokonać jej modyfikacji.

3. Otwarcie i ocena ofert.

3.1. Komisja przetargowa

Postępowanie dotyczące otwarcia ofert oraz ich oceny zostanie przeprowadzone przez Komisję przetargową, powołaną przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

3.2. Otwarcie ofert.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **10.06.2025r o godz. 10⁰⁰** w siedzibie Zamawiającego w pok. nr 6,

3.3. Przebieg pracy Komisji przetargowej

3.3.1. Pierwszy etap-część jawna

W części jawnej Komisja Przetargowa w kolejności:

- a) sprawdza skuteczność zabezpieczenia kopert przed ich otwarciem,
- b) otwiera kopertę zewnętrzną, odczytuje adres oferenta i sprawdza, czy wniesione zostało wadium,
- c) otwiera kopertę wewnętrzną i podaje informację o oferowanej cenie,
- d) podaje, jakie dokumenty zostały załączone do oferty.

3.3.2. Drugi etap- część niejawna

W części niejawnej Komisja Przetargowa:

- a) bada kompletność i prawidłowość wymaganych dokumentów,
- b) sprawdza zgodność oferowanych podzielników z wymaganiami zawartymi w specyfikacji,
- c) ewentualnie żąda od oferenta wyjaśnień dotyczących złożonej oferty,

- d) podejmuje decyzję o zakwalifikowaniu bądź odrzuceniu oferty do oceny wg kryteriów określonych w specyfikacji,
- e) na podstawie przyjętych kryteriów wybiera najkorzystniejszą ofertę i przedstawia Zarządowi Spółdzielni wniosek o jej zatwierdzenie do realizacji.

3.3.3. Wyjaśnienie treści oferty.

W toku sprawdzania kompletności złożonych dokumentów Komisja może żądać udzielenia przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert bez możliwości negocjowania ceny.

3.4. Odrzucenie oferty

Zamawiający odrzuci ofertę jeżeli :

- jest sprzeczna z warunkami niniejszej specyfikacji;
- jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
- została złożona przez Oferenta, który realizował zamówienia na zlecenie Spółdzielni i co do których były zastrzeżenia dotyczące jakości i terminowości robót lub dostaw,
- Oferent w terminie 2 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki rachunkowej w obliczeniu ceny,
- jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
- nie załączono dowodu wpłaty wadium.

3.5. Dokumenty potwierdzające ważność oferty ułożone w kolejności zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej specyfikacji.

- 3.5.1. Oferta cenowa wg Załącznika nr 1 do specyfikacji
- 3.5.2. Cennik opłat za dodatkowe usługi rozliczeniowe i serwisowe, nie wymienione w punkcie 1.3. specyfikacji – wg Załącznika nr 2 do specyfikacji
- 3.5.3. Zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego (wydane nie wcześniej niż 3 m-ce od daty złożenia oferty) lub oświadczenie Oferenta o nie zaleganiu z zapłatą składek i podatków.
- 3.5.4. Dokumenty potwierdzające zgodność oferowanych urządzeń z wymaganiami specyfikacji:
 - a) Deklaracja zgodności z Polską Normą.
 - b) Dokumenty świadczące o jakości podzielnika i świadczonych usług (np. ISO, certyfikaty, nagrody i wyróżnienia itp.)
 - c) Karta/prospekt oferowanych podzielników.
 - d) Przykładowy druk indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.
 - e) Przykładowe zbiorcze rozliczenie kosztów c.o. budynku.
- 3.5.5. Oświadczenie Oferenta o posiadaniu niezbędnej wiedzy i doświadczenia tj.:
 - a) minimum 5- letnie prowadzenie rozliczeń na terenie Polski,
 - b) wykonywanie w latach 2022-2023-2024 rozliczeń w oparciu o podzielniki w ilości min. 100.000 podzielników rocznie w Polsce.oraz referencje uwiarygadniające dane podane w oświadczeniu.
- 3.5.6. Oświadczenie, że oferent dysponuje odpowiednim potencjałem ekonomicznym i technicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania zamówienia. Oferent podaje poniższe informacje:
 - a) wielkość obrotu za rok 2024,
 - b) liczba zatrudnionych pracowników.
- 3.5.7. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze Specyfikacją Warunków Zamówienia i przyjmuje ją bez zastrzeżeń.
- 3.5.8. Propozycja szczegółowego harmonogramu montażu podzielników w poszczególnych budynkach.
- 3.5.9. Okres i zakres gwarancji na oferowane podzielniki – 10 lat oraz rękojmi – 10 lat i 3 miesiące od daty montażu.
- 3.5.10. Oświadczenie, że Oferent, w przypadku wygrania przetargu, zrealizuje przedmiot zamówienia na warunkach określonych w załączonej umowie.
- 3.5.11. Oświadczenie, że we władzach, wśród udziałowców, oraz właścicieli Oferenta nie znajdują się osoby skazane prawomocnie za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
- 3.5.12. Oświadczenie, że w ciągu ostatnich trzech lat na członków Zarządu, właścicieli lub współwłaścicieli Oferenta nie została nałożona kara pieniężna, o której mowa w przepisach

o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, za czyn polegający na przekupstwie osoby pełniącej funkcję publiczną.

3.5.13. Oświadczenie, że Oferent nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji.

3.5.14. Oświadczenie, że Oferent posiada na terenie miasta Szczecina siedzibę firmy, oddział bądź biuro, zapewniające obsługę bieżącą i techniczną przedmiotu umowy tj. umożliwiające bezpośredni kontakt odnośnie reklamacji i udzielania wszelkich wyjaśnień lokatorom SM „Kolejarz”.

3.5.15. Wzór oferowanego podzielnika.

3.6. Kryteria i sposób oceny ofert.

Oferty będą oceniane wg niżej podanych kryteriów.

Rodzaj kryterium		Waga
1.	Cena podzielnika wraz z montażem	25 %
2.	Cena obsługi rozliczeniowej	25 %
3.	Ocena techniczna podzielników	25 %
4.	Wiarygodność oferenta	25 %

Ad. 1 i 2. W celu określenia ilości punktów dla każdej rozpatrywanej oferty należy procentowe punkty dla tego kryterium pomnożyć przez współczynnik stanowiący iloraz C_{min}/C_x , gdzie C_{min} oznacza najniższą cenę z ofert uznanych za ważne a C_x oznacza cenę oferty rozpatrywanej.

Ad. 3. Punkty przyznawane będą na podstawie spełnienia wymagań dla podzielników, określonych w SWZ. Małe punkty przydzielać będą członkowie Komisji w skali od 1 do 10 dla każdego z oferentów. Iloraz sumy małych punktów przyznanych przez poszczególnych członków Komisji przetargowej dla danej oferty i liczby członków komisji przetargowej stanowi ilość punktów uzyskanych za ocenę techniczną podzielników. Procentowe punkty dla tego kryterium należy pomnożyć przez współczynnik stanowiący iloraz T_x/T_{max} , gdzie T_x oznacza ilość punktów uzyskanych przez ofertę rozpatrywaną, a T_{max} najwyższą spośród uzyskanych przez wszystkich oferentów.

Ad. 4. Punkty przyznawane będą na podstawie przedstawionych przez Oferentów referencji od innych zamawiających oraz ilości i doświadczenia w wykonywaniu rozliczeń kosztów c.o. na podstawie podzielników, a także cen oferowanych usług dodatkowych. Małe punkty przydzielać będą członkowie Komisji w skali od 1 do 10 dla każdego z oferentów. Iloraz sumy małych punktów przyznanych przez poszczególnych członków Komisji przetargowej dla danej oferty i liczby członków komisji przetargowej stanowi ilość punktów uzyskanych za wiarygodność oferenta. Procentowe punkty dla tego kryterium należy pomnożyć przez współczynnik stanowiący iloraz T_x/T_{max} , gdzie T_x oznacza ilość punktów uzyskanych przez ofertę rozpatrywaną, a T_{max} najwyższą spośród uzyskanych przez wszystkich oferentów.

3.7. Wybór oferty.

Wybrana zostanie oferta, która uzyskała największą ilość punktów.

Komisja sporządzi protokół z przebiegu badania ofert z wnioskiem do Zarządu o zatwierdzenie wybranego oferenta.

4. Protesty odwołania, skargi.

Stosownie do § 11 pkt.1.16. „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarz” w Szczecinie, z tytułu odrzucenia ofert lub unieważnienia przetargu wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

5. Inne informacje.

Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem ofert ponoszą Oferenci.

Kwestie proceduralne nie ujęte w niniejszej Specyfikacji reguluje „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

6. Umowa z wybranym oferentem.

6.1. Procedura zawarcia umowy.

Jeżeli przetarg nie zostanie unieważniony i zostanie wybrana oferta to Zamawiający:

- niezwłocznie poinformuje Oferenta, którego oferta została wybrana o dokonany wyborze i określi datę zawarcia umowy (nie później niż 7 dni od dnia przekazania zawiadomienia),
- niezwłocznie poinformuje pozostałych Oferentów o nazwie i siedzibie Oferenta, którego oferta została wybrana, podając ceny wybranej oferty.

Uchylenie się wybranego oferenta od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie stanowi podstawę do wybrania oferty najkorzystniejszej spośród pozostałych ofert pod warunkiem, że nie upłynął czas ważności ofert.

6.2. Ogólne warunki umowne.

Wzór umowy przedstawia załącznik 4 do niniejszej SWZ.

W załączeniu :

- 1) Oferta cenowa – załącznik nr 1.
- 2) Cennik usług rozliczeniowych i serwisowych – załącznik nr 2.
- 3) Zestawienie dokumentów przetargowych – załącznik nr 3.
- 4) Wzór umowy – załącznik nr 4.
- 5) Wykaz budynków – załącznik nr 5.
- 6) Regulamin rozliczania kosztów c.o. – załącznik nr 6.



.....
pełna nazwa Oferenta
i jego siedziby z dokładnym adresem

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”
70-136 SZCZECIN ul. 9-go Maja 17

OFERTA

na dostawę i montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania
z odczytem radiowym

Po zapoznaniu się ze Specyfikacją Warunków Zamówienia na wykonanie powyższego
zamówienia

.....
nazwa Oferenta z dokładnym adresem

oferuje dostawę i montaż podzielników elektronicznych z odczytem radiowym oraz prowadzenie
serwisu odczytowo - rozliczeniowego zgodnie z wymogami opisu przedmiotu zamówienia
i Specyfikacją Warunków Zamówienia za jednostkową cenę ryczałtową brutto:

A. Dostawa i montaż podzielników z uwzględnieniem zapłaty w 5 rocznych ratach (suma 5 rat):
..... zł/szt., słownie:

B. Roczny serwis usługowo - rozliczeniowy zł/szt. słownie:

Wartość brutto robót objętych ofertą określona będzie systemem ryczałtowo – obmiarowym tzn.
ryczałtowa cena podzielnika wraz z montażem i obsługi serwisowej 1 szt. podzielnika pomnożona
przez ilość faktycznie zamontowanych i obsługiwanych podzielników.

Cena uwzględnia wszystkie wymagania niniejszej SWZ oraz obejmuje wszelkie koszty
bezpośrednie i pośrednie, jakie poniesie Wykonawca z tytułu terminowego i prawidłowego
wykonania całości przedmiotu zamówienia oraz podatek od towarów i usług. Cena zawiera
w szczególności wynagrodzenie za wykonane usługi, ceny materiałów, koszty transportu, koszty
pracy itp.

Zobowiązujemy się do udzielania gwarancji dla zamontowanych podzielników na okres 10 lat.
Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Specyfikacją Warunków Zamówienia i nie wnosimy do niej
żadnych zastrzeżeń. Zdobyliśmy też konieczne informacje do przygotowania oferty i nie wnosimy w
tym zakresie zastrzeżeń.

Uważamy, się za związanych ofertą przez okres 90 dni od wyznaczonego terminu składania ofert.

Wadium w wysokości 20.000 zł zostało wniesione w dniu 2025 r.

Jesteśmy świadomi, że gdyby z naszej winy nie doszło do zawarcia umowy, wniesione przez nas
wadium ulega przepadkowi.

Oświadczamy, że załączony do Specyfikacji Warunków Zamówienia projekt umowy na
wykonanie zamówienia, został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku
wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na tych warunkach umownych, w miejscu i terminie
wskazanym przez Zamawiającego.

.....
Data i miejsce sporządzenia

.....
Podpis(-y) osób uprawnionych
do reprezentowania Oferenta

Cennik usług rozliczeniowych i serwisowych

l.p.	Usługa	Jednostka miary	Cena usługi (zł)	
			netto	brutto
1	Odczyt kontrolny	urządzenie		
2	Międzyodczyt	urządzenie		
3	Montaż uzupełniający podzielnika (R)	urządzenie		
4	Wymiana podzielnika uszkodzonego przez użytkownika (R)	urządzenie		
5	Koszt podzielnika po wykonaniu umowy i zafaktur. prac (M)	urządzenie		
6	Przeprogramowanie podzielnika	urządzenie		
7	Rozliczenie ryczałtowe	użytkownik		
8	Szacowanie jednostek dla uszkodzonego podzielnika	urządzenie		
9	Rozliczenie ze zmianą użytkownika	urządzenie		
10	Konsultacja techniczna	godzina		
11	Dojazd do użytkownika	dojazd		
12	Dodatkowy wydruk rozliczenia	użytkownik		
13	Powtórzenie rozliczenia budynku (z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego)	urządzenie		
14	Koszt płytki na grzejnikach nietypowych	szt.		

Ceny wymienione w punktach 3-4 obejmują koszty robocizny, nie obejmują kosztu materiałów, w tym podzielnika i kosztu dojazdu.

Cena wymieniona w punkcie 5. obejmuje koszt materiału, nie obejmuje kosztu robocizny i dojazdu do użytkownika.

Zamawiający

Wykonawca

.....
pełna nazwa Oferenta
i jego siedziby z dokładnym adresem

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Przedmiot zamówienia: **Dostawa i montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym**

Dokumentacja ofertowa zawiera następujące wypełnione dokumenty:

Lp	Nazwa dokumentu	Nr str. Oferty	Sprawdzenie Komisji
1.	Dowód wniesienia wadium		
2.	Cena ofertowa wg zał. nr 1		
3.	Cennik dodatkowych usług rozliczeniowych i serwisowych wg zał. nr 2		
4.	Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego lub oświadczenie Oferenta o niezaleganiu z zapłatą podatków		
5.	Zaświadczenie z ZUS lub oświadczenie Oferenta o niezaleganiu z opłacaniem składek		
6.	Deklaracja zgodności z Polską Normą		
7.	Dokumenty świadczące o jakości podzielnika i świadczonych usług (np. ISO, certyfikat, nagrody i wyróżnienia itp.)		
8.	Karta/prospekt podzielnika		
9.	Druk indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.		
10.	Zbiorcze rozliczenie kosztów c.o. budynku		
11.	Referencje oraz oświadczenie o kilkuletnim doświadczeniu i ilości obsługiwanych w latach 2022-2023-2024 podzielników		
12.	Oświadczenie, że Oferent dysponuje odpowiednim potencjałem ekon. i techn. oraz pracownikami zdolnymi do wykonania zamówienia		
13.	Oświadczenie w sprawie wielkości obrotu za rok 2024		
14.	Oświadczenie o liczbie pracowników		
15.	Oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze specyfikacją i przyjmuje ją bez zastrzeżeń		
16.	Propozycja szczegółowego harmonogramu montażu podzielników w poszczególnych budynkach		
17.	Oświadczenie w sprawie okresu i zakresu gwarancji na oferowane podzielniki		
18.	Oświadczenie, że Oferent w przypadku wygrania przetargu, zrealizuje przedmiot zamówienia na warunkach określonych w załączonej umowie		
19.	Oświadczenie, że we władzach, wśród udziałowców oraz właścicieli Oferenta nie znajdują się osoby skazane prawomocnie za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia		

	korzyści majątkowych		
20.	Oświadczenie, że w ciągu ostatnich trzech lat na członków Zarządu, właścicieli lub współwłaścicieli Oferenta nie została nałożona kara pieniężna, o której mowa w przepisach o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, za czyn polegający na przekupstwie osoby pełniącej funkcję publiczną.		
21.	Oświadczenie, że Oferent nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji		
22.	Oświadczenie o posiadaniu w Szczecinie siedziby, oddziału bądź biura firmy Oferenta.		
23.	Wzór oferowanego podzielnika.		

.....
Podpisy osób uprawnionych do reprezentowania



(WZÓR)

UMOWA Nr

zawarta w dniur. w Szczecinie pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” z siedzibą w Szczecinie przy ul. 9-go Maja 17, NIP 852-040-49-14, REGON 000489 544 wpisaną do rejestru przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Szczecina Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000066138, zwaną dalej „Zamawiającym” reprezentowanym przez:

.....

.....

a

.....

.....

zwanym dalej „Wykonawcą” reprezentowanym przez:

.....

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie wybranej w przetargu ograniczonym oferty (zał. nr 1 do niniejszej umowy).

§ 1

1. Zgodnie z wynikiem przetargu ograniczonego z dnia Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji następujące prace:

- a) Dostawa i montaż około 9.200 szt. elektronicznych dwuczujnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym typu w budynkach mieszkalnych należących do SM „Kolejarz” w Szczecinie, na osiedlach Wzgórze Hetmańskie. Wykaz budynków wraz z orientacyjną ilością podzielników stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
- b) Prowadzenie serwisu usługowo – rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania na podstawie elektronicznych podzielników kosztów zamontowanych przez Wykonawcę.

2. Montaż podzielnika obejmuje:

- demontaż podzielników elektronicznych Doprimo III wraz z ich utylizacją,
- przykręcanie lub zgrzewanie podzielnika,
- inwentaryzację w celu określenia wydajności cieplnej poszczególnych grzejników,
- programowanie podzielników,
- umieszczenie danych w komputerowej bazie danych,
- określenie dla każdego grzejnika współczynnika korygującego zależnego od wydajności cieplnej grzejnika, jego rodzaju oraz od rodzaju podzielnika i metody montażu podzielnika na grzejniku.

3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami współczesnej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej przy uwzględnieniu:

- warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
- wymagań PN EN 834:1999 podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – przyrządy zasilane energią elektryczną.

§ 2.

Terminy realizacji przedmiotu umowy dla dostawy i montażu podzielników:

- termin rozpoczęcia: 01.09.2025r
- termin zakończenia: 30.09.2025r.

Szczegółowe terminy montażu określa załącznik nr 4 do niniejszej umowy (*zostanie zredagowany na podstawie harmonogramu zaproponowanego w ofercie*).

§ 3

1. Za dostawę i montaż podzielników strony ustalają wynagrodzenie wstępne brutto w wysokości zł (słownie złotych:) jako iloczyn 9.200 szt. i stawki jednostkowej (ceny za dostawę i montaż 1 szt. podzielnika) w wysokości zł.
2. Rozliczenie za wykonane roboty będzie dokonane jako iloczyn rzeczywistych ilości zamontowanych podzielników i ryczałtowej stawki jednostkowej (ceny za dostawę i montaż 1 szt. podzielnika) wg poniższego trybu.
3. Zapłata za dostawę i montaż podzielników będzie realizowana na podstawie faktury wystawionej po zakończeniu montażu, w równych 5 rocznych ratach stanowiących 1/5 iloczynu ilości podzielników i ceny brutto podzielnika która wynosi zł/szt.
4. Pierwsza płatność zostanie dokonana w terminie 30 dni od daty złożenia faktury wraz z protokołem odbioru, a następne w terminach płatności faktur rozliczeniowych.

§ 4

1. Podstawę do wystawienia faktury za dostawę i montaż podzielników stanowi protokół wykonanych i odebranych robót podpisany przez obie strony – na podstawie potwierdzonych przez użytkowników lokali mieszkalnych list montażowych zawierających ilości i numery podzielników zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach.
2. Nie przewiduje się zaliczek na poczet robót.

§ 5

1. Cena usługi rozliczeniowej (odczyt + rozliczenie) 1 szt. podzielnika wynosi brutto zł. Ceny pozostałych usług określone są w Cenniku usług rozliczeniowych i serwisowych stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy (*zostanie zredagowany na podstawie propozycji zawartej w ofercie*).
2. Wynagrodzenie za prowadzenie serwisu usługowo – rozliczeniowego będzie płatne każdorazowo po wykonaniu rozliczenia jako suma iloczynów ceny jednostkowej i ilości punktów rozliczeniowych (podzielnik, mieszkanie). Podstawą do wystawienia faktury jest prawidłowo wykonane rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wszystkich budynków wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. Płatność nastąpi w terminie do 30 dni po przekazaniu rozliczeń i złożeniu poprawnie wystawionej faktury.

§ 6

1. Tworzy się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie 20.000 zł z zatrzymanego wadium złożonego przez Wykonawcę do przetargu ograniczonego.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie nominalnej zostanie zwrócone Wykonawcy w następujący sposób:
 - a) kwota 15.000 zł – w terminie 60 dni od dnia przekazania Zamawiającemu pierwszego rozliczenia kosztów c.o. wykonanego dla wszystkich budynków objętych zakresem umowy;
 - b) pozostała kwota (5.000 zł) stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi.

3. Zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi w kwocie 5.000 zł zostanie zwrócone w kwocie nominalnej Wykonawcy w terminie 14 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi, na jego pisemne zgłoszenie.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na okres jedenastu lat, który obejmuje 10 okresów rozliczeniowych liczonych od 01. września 2025 roku oraz okres przewidziany na odczyty, rozliczenie i reklamacje po ostatnim (dziesiątym) okresie rozliczeniowym.

§ 8

Strony postanawiają, że przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy,
 - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - c) opóźnienie w dostawie i montażu podzbielników w odniesieniu do terminów określonych w Załączniku nr 4 do niniejszej umowy przekracza 14 dni kalendarzowych,
 - d) jeżeli Wykonawca zamontował podzbielniki niezgodne z oferowanymi w ofercie.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł wywiązywać się ze zobowiązań umownych.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem przyczyn.

§ 9

1. Kary dotyczące dostawy i montażu podzbielników:

- a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - w wysokości 0,1% za każdy dzień zwłoki liczone od kwoty stanowiącej wartość umowy brutto dot. montażu podzbielników, w przypadku nie zamontowania podzbielników w terminie określonym w §2. niniejszej umowy;
 - w wysokości 10% kwoty stanowiącej wartość umowy brutto w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
- b) Zamawiający zapłaci kary umowne Wykonawcy w wysokości 10% kwoty stanowiącej wartość umowy brutto w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

2. Kary dot. serwisu usługowo – rozliczeniowego:

- a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,1 % umownej wartości brutto serwisu usługowo – rozliczeniowego za każdy dzień zwłoki po terminie ustalonym w §11. pkt 2 lit.c.
 - b) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości ceny umownej brutto 1 szt. podzbielnika za każdy dzień zwłoki po terminie ustalonym w §11 pkt.2 lit. k.
 - c) Zamawiający zapłaci wykonawcy karę umowną w wysokości 0,1 % umownej wartości brutto usługi rozliczeniowej za każdy dzień zwłoki z tytułu przekazania zestawienia kosztów, wykazu użytkowników oraz przedpłat, po terminie ustalonym w §10 pkt.2 lit.d.
 - d) W przypadku gdy jedna ze stron odstąpi od umowy w trakcie okresu rozliczeniowego w okolicznościach innych niż wymienione w § 8. strona odstępująca zapłaci drugiej karę umowną w wysokości 50% ceny usługi rozliczeniowej.
3. W przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych, poszkodowana tym strona może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
 4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia z najbliższej faktury Wykonawcy, kwot naliczonych kar umownych.

§ 10

1. Obowiązki Zamawiającego dot. dostawy i montażu podzielników:

Dokona odbioru końcowego robót w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletu list montażowych podpisanych przez lokatorów.

2. Obowiązki Zamawiającego dot. serwisu usługowo – rozliczeniowego:

- a) Przekazywać Wykonawcy pisemne informacje o faktach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń pomiarowych, jak np. wymiana grzejników, zmiana parametrów zasilania itp.
- b) Udzielać Wykonawcy pisemnie niezbędnych informacji potrzebnych do opracowania rozliczeń kosztów ogrzewania.
- c) Dokonywać weryfikacji – uaktualnienia przekazanych danych dot. wykazu nieruchomości, wykazu użytkowników, zestawienia kosztów, wielkości przedpłat itp., których obustronne uzgodnienie warunkuje prawidłowe rozliczenie.
- d) W terminie maksymalnie do 31. października każdego roku przekazywać dane niezbędne do wykonania rozliczenia (zestawienie kosztów i przedpłat, wykaz użytkowników).
- e) Uczestniczyć w uzgadnianiu założeń dotyczących wielkości zużycia dla grzejników, dla których nie można ustalić zużycia na podstawie odczytu podzielnika.

§ 11

1. Obowiązki Wykonawcy dot. dostawy i montażu podzielników:

- a) Wykona roboty z materiałów posiadających aktualną gwarancję wytwórcy. Realizacja robót nastąpi zgodnie z warunkami technicznymi wykonawstwa i odbioru robót, obowiązującymi przepisami oraz w dostosowaniu do uzgodnień z Zamawiającym.
- b) Przekazać kopie list montażowych podpisanych przez lokatorów.
- c) Będzie uczestniczył w odbiorze robót.
- d) Poności całkowitą odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie realizacji robót.
- e) Na 7 dni i 3 dni przed montażem podzielników w danym budynku zawiadomi lokatorów, poprzez wywieszenie ogłoszeń, o terminach i godzinach planowanych montażu.
- f) Po przeprowadzonym montażu Wykonawca przedstawi wykaz lokali, w których nie zostały zamontowane podzielniki na skutek nieudostępnienia mieszkań w żadnym z dwóch wyznaczonych (w odstępie minimum 7 dni) terminów.

2. Obowiązki Wykonawcy dot. serwisu usługowo – rozliczeniowego:

- a) Dokonywać odczytów podzielników kosztów w terminach uzgadnianych z Zamawiającym.
- b) Dokonywać rozliczeń kosztów indywidualnego zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
- c) W terminie maksymalnie 6 tygodni od otrzymania zestawienia kosztów i przedpłat oraz wykazu użytkowników dla poszczególnych nieruchomości, dostarczyć Zamawiającemu rozliczenie całkowite dla nieruchomości oraz indywidualne rozliczenia kosztów poszczególnych użytkowników jak również zestawienie średnich oraz maksymalnych ilości jednostek obliczeniowych na 1m² dla poszczególnych budynków.

W tym samym terminie przekazać wyniki rozliczeń pocztą elektroniczną wskazanej przez Zamawiającego firmie obsługującej system czynszowy,

- d) Umożliwić Zamawiającemu wgląd do historii podzielnika obejmującej co najmniej następujące dane:

- pomieszczenie
- numer podzielnika
- dane grzejnika (rodzaj, ilość żeber)
- wskazania podzielnika z końca ostatniego okresu rozliczeniowego, z końca poprzedniego okresu rozliczeniowego i co najmniej ostatnich 12 miesięcy.

- e) W przypadku błędnie wykonanego rozliczenia wykonać nieodpłatnie ponowne rozliczenie budynku (gdy błąd leży po stronie Wykonawcy).
- f) W uzasadnionych przypadkach (np. w wyniku uznanych przez Zamawiającego reklamacji lokatorów) wykonywać nieodpłatnie korekty indywidualnych rozliczeń kosztów c.o.
- g) Uczestniczyć w rozpatrywaniu reklamacji i w przygotowywaniu odpowiedzi lokatorom udzielającą spółdzielni niezbędnych wyjaśnień w terminie 14 dni od otrzymania zgłoszenia.

- h) W sporach z użytkownikami udzielić wyczerpującej informacji i fachowej pomocy do uczestnictwa w sprawach sądowych łącznie.
- i) Wykonywać inne czynności niezbędne do przeprowadzenia rozliczenia kosztów c.o. zgodnie z obowiązującym w zasobach Zamawiającego regulaminem kosztów centralnego ogrzewania (załącznik nr 6 do niniejszej umowy).
- j) Przechowywać wszystkie dane nie krócej niż przez 5 lat.
- k) W ciągu 14 dni od otrzymania informacji o awarii bądź uszkodzeniu podzielnika dokonywać niezbędnego serwisu (wymiana podzielnika, ponowny montaż, ponowne zaplombowanie itp.):
 - na koszt użytkownika (lokatora) w przypadku gdy uszkodzenie bądź zniszczenie powstało z jego winy,
 - na koszt własny Wykonawcy w pozostałych przypadkach.
- l) Inkasować bezpośrednio od użytkowników należności za serwis podzielnika (dopomiarowanie, przełożenie, międzyodczyt, odczyt kontrolny i inne) – wystawiając fakturę.
- ł) Nieodpłatnie wprowadzać ewentualne zmiany współczynników redukcyjnych ustalonych przez Zamawiającego.

§ 12

Odbiór robót

1. Przedmiotem odbioru są kompleksowo wykonane etapy robót. Etap robót stanowi zakończony i odebrany montaż podzielników kosztów w danym budynku. Za zakończony uznaje się montaż podzielników w 95% lokali mieszkalnych danego budynku, o ile pozostałych mieszkań nie udostępniono do opomiarowania pomimo wyznaczenia dwóch terminów w odstępie co najmniej 7 dni.
2. Podstawę do odbioru będą stanowiły potwierdzone przez użytkowników lokali mieszkalnych listy montażowe zawierające ilości i numery podzielników zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach jak też warunki techniczne wykonawstwa i odbioru robót, obowiązujące przepisy i normy oraz materiały ofertowe.
3. Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o zauważonych wadach i usterkach.
4. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to wykonawca na żądanie Zamawiającego wykona roboty po raz drugi.

§ 13

1. Wykonawca udziela 10 - letniej gwarancji na dostarczone i zamontowane podzielniki, licząc od daty protokolarnego odbioru końcowego zamontowanych podzielników.
W związku z wyżej ustalonym okresem gwarancji strony ustalają, że okres rękojmi kończy się 3 miesiące po upływie okresu gwarancji.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność jedynie za wady produkcyjne urządzeń, względnie za wady urządzeń, które wystąpiły ze względu na ich nieprawidłowy montaż przez Wykonawcę. Gwarancją nie są objęte usterki urządzeń spowodowane niewłaściwym użytkowaniem przez lokatora lub osoby postronne.
3. Wykonawca zobowiązuje się w terminie 10 dni roboczych od daty powiadomienia przez Zamawiającego do usunięcia na swój koszt wszelkich wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji z zastrzeżeniem punktu 2.
4. Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o powstałych wadach i usterkach przedmiotu odbioru w ciągu 10 dni od ich ujawnienia.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą odbywały się w formie aneksów sporządzonych na piśmie pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Do rozstrzygania sporów między stronami właściwy jest rzeczowo Sąd Powszechny w Szczecinie.



§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

Niżej wymienione załączniki stanowią integralną część umowy:

1. Oferta Wykonawcy – zał. nr 1
2. Cennik usług rozliczeniowych i serwisowych – zał. nr 2
3. Specyfikacja Warunków Zamówienia – zał. nr 3
4. Harmonogram montażu podzielników – zał. nr 4
5. Wykaz budynków – zał. nr 5
6. Regulamin rozliczania kosztów c.o. w SM „Kolejarz” – zał. nr 6

Zamawiający:

Wykonawca:



Wykaz budynków - Załącznik nr 5

lp.	Adres budynku	ilość lokali mieszkalnych	orientacyjna ilość podzielników
1.	9. Maja 1	82	182
2.	9. Maja 2	81	168
3.	9. Maja 3	81	176
4.	9. Maja 5	81	173
5.	9. Maja 6	81	175
6.	9. Maja 7	81	171
7.	9. Maja 8	82	178
8.	9. Maja 10	79	174
9.	Częstochowska 2-10	132	618
10.	Legnicka 1	82	177
11.	Legnicka 2	82	176
12.	Legnicka 3	82	174
13.	Powst. Wlkp. 52	69	261
14.	Powst. Wlkp. 53	69	261
15.	Powst. Wlkp. 54	69	252
16.	Powst. Wlkp. 49-51c	209	550
17.	Milczańska 34-43	110	373
18.	Ruska 15-15c	60	165
19.	Ruska 18-21	59	170
20.	Ruska 22-23a	39	180
21.	Ruska 33-33c	59	161
22.	Ruska 33d-33g	60	159
23.	Ruska 34-34c	59	161
24.	Ruska 35-35c	60	166
25.	Legnicka 4-7	59	161
26.	Legnicka 9-12	60	165
27.	Legnicka 13-16	60	165
28.	Legnicka 17-20	60	164
29.	Frysztacka 5-8	48	191
30.	9. Maja 9-9i	180	498
31.	9. Maja 11-11b		
32.	9. Maja 15-15f	105	285
33.	9. Maja 19-25	60	166
34.	9. Maja 27-33	59	166
35.	9. Maja 35-41	59	160
36.	9. Maja 12-18	59	161
37.	9. Maja 20-26	60	162
38.	9. Maja 28-34	59	163
39.	9. Maja 36-42	60	161
40.	9. Maja 42a-42d	58	162
41.	9. Maja 44-50	60	162
42.	9. Maja 52-58	60	164
43.	9. Maja 60-66	59	160
44.	9. Maja 68-74	60	156
45.	9. Maja 76-82	60	158
RAZEM		3293	9131

**Uchwała 15/2023
z dnia 28 sierpnia 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.30. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

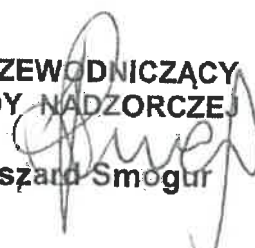
Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur



REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ
dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo Energetyczne (Dz. U. 2022.1385 z dnia 01.07.2022 r.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021.648 z dnia 08.04.2021 r.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2023.438 z dnia 08.03.2023 r.),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 z dnia 18.04.2023 r.),
5. Ustawa „Prawo budowlane” z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. 2023.682 z dnia 12.04.2023 r.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.1225 z dnia 09.06.2022 r.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2020 r. nr 8 poz. 80),
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz.836 z późniejszymi zmianami),
9. Norma PN-EN 834,
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie,
11. Zalecenia Dyrektyw Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 11 grudnia 2018 r.,
12. Umowy z dostawcami energii cieplnej.

II. Definicje

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności i lokal użytkowy o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. **Garaż** – garaż zlokalizowany w zabudowie wielorodzinnej.
4. **Lokal opomiarowany** – lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostatyczne, a na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania, lub posiada zamontowany ciepłomierz mierzący ilość ciepła pobranego przez lokal.
5. **Lokal nieopomiarowany** – to lokal:
 - 5.1. w którym stwierdzono brak kompletu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych;
 - 5.2. nieudostępniony do wymiany urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych;
 - 5.3. w którym dokonano ingerencji w instalację centralnego ogrzewania bez stosownej zgody spółdzielni.
6. **Użytkownik** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w formie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, najemca lokalu mieszkalnego będącego

- własnością Spółdzielni oraz użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych bez tytułu prawnego.
7. **Węzeł cieplny** – zespół urządzeń mających na celu dostarczenie energii cieplnej do instalacji odbiorczej nieruchomości.
 8. **Grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jedną nieruchomość.
 9. **C.O.** – centralne ogrzewanie.
 10. **Powierzchnia użytkowa** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, określona w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
 11. **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, ustalony indywidualnie dla nieruchomości.
 12. **Koszty stałe** – opłaty stałe niezależne od zużycia ciepła, ponoszone na rzecz dostawcy ciepła za zamówioną moc cieplną oraz za usługi przesyłowe liczone od zamówionej mocy cieplnej.
 13. **Koszty zmienne** – opłaty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła za dostarczone ciepło do nieruchomości, opłaty za usługi przesyłowe zależne od ilości dostarczonego ciepła oraz uzupełnienie nośnika ciepła.
 14. **Temperatura obliczeniowa w lokalu** – wartość temperatury powietrza w pomieszczeniach, jaką należy przyjąć przy projektowaniu urządzeń grzewczych celem ustalenia obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło w danym lokalu.
 15. **Minimalna temperatura w lokalu** – wartość temperatury w lokalu zapewniająca utrzymanie lokalu w odpowiednim stanie technicznym - przy czym nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej,
 16. **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** - wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,
 17. **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** - wartość zużycia ciepła niezbędna do zapewnienia minimalnej temperatury w lokalu.
 18. **Jednostka zużycia** – wartość wskazana na podzielniku kosztów ogrzewania uwzględniająca współczynnik oceny grzejnika.
 19. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
 20. **Licznik ciepła** – urządzenie pomiarowe służące do rejestracji dostarczonego ciepła do lokalu.
 21. **Współczynnik wyrównawczy lokalu** – współczynnik korygujący koszty ogrzewania, obliczony dla każdego lokalu w zależności od jego położenia w bryle budynku.
 22. **Współczynnik oceny grzejnika** – współczynnik przeliczeniowy grzejnika opisany w normie EN 834 i EN 835. Współczynniki te służą do przeliczenia zarejestrowanych jednostek zużycia, w zależności od typu i mocy grzejnika, w odniesieniu do grzejnika wzorcowego.
 23. **Ryczałt** – rozliczenie zamiennie stosowane dla lokalu nieopomiarowanego polegające na rozliczeniu go z zastosowaniem kosztu maksymalnego.
 24. **Pustostan** – lokal mieszkalny lub użytkowy wolny od osób.

III. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Rozliczanie kosztów c.o. odbywa się wg faktycznie poniesionych kosztów każdej nieruchomości lub grupy nieruchomości, zasilanych z tego samego węzła cieplnego.
2. W przypadku stwierdzenia różnicy między ilością zużytego ciepła wynikającą ze wskazania licznika głównego (w węźle cieplnym), a sumą ciepła wynikającą z podliczników poszczególnych nieruchomości zasilanych z tego samego węzła, ilość ciepła stanowiącego różnicę rozlicza się na poszczególne nieruchomości zasilane ze wspólnego węzła proporcjonalnie do zużycia ciepła wynikającego z podliczników zamontowanych w tych nieruchomościach.

IV. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych

§ 2

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla każdej nieruchomości, w której znajduje się węzeł cieplny bądź grupy nieruchomości objętych grupowym węzłem cieplnym, odbywa się następująco:
 - 1.1. od kosztów ogrzewania nieruchomości odejmuje się koszty centralnego ogrzewania przypadające na lokale użytkowe i garaże znajdujące się w tych nieruchomościach;
 - 1.2. ustalone zgodnie z pkt. 1.1. koszty centralnego ogrzewania danej nieruchomości stanowią podstawę ostatecznego podziału tych kosztów na poszczególne lokale tych nieruchomości.
2. W rozliczeniach uwzględnia się odczyty podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła zainstalowanych w lokalu przez cały okres rozliczeniowy ustalony dla nieruchomości, w której znajduje się dany lokal.

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania dla poszczególnych nieruchomości wynikają z faktur, jakimi dostawca ciepła obciąża te nieruchomości w okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu zasad wynikających z §1 ust. 2.
2. Ustalony w sposób wskazany w ust. 1 całkowity koszt ogrzewania danej nieruchomości składa się z:
 - 2.1. kosztów stałych, których wysokość wynika z sumy ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła opłat stałych, w szczególności za zamówioną moc cieplną oraz za usługi przesyłowe liczone od zamówionej mocy (od MW). Koszty stałe danej nieruchomości rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.
 - 2.2. kosztów zmiennych w wysokości wynikającej z sumy ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła opłat, w szczególności za dostarczone do nieruchomości ciepło, za usługi przesyłowe liczone od ilości dostarczonego ciepła (od GJ) oraz uzupełnienie nośnika ciepła, które dzielone są w sposób następujący:
 - 2.2.1. 50% kosztów zmiennych, dotyczących ogrzewania nieopomiarowanych łazienek, pomieszczeń wspólnych (m.in. pralni, suszarni, korytarzy, klatek schodowych), jest rozliczana wg powierzchni użytkowej lokali.
 - 2.2.2. 50% kosztów zmiennych rozliczana jest na podstawie ilości jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania.
3. W budynkach wyposażonych w liczniki ciepła dla każdego lokalu, koszt ciepła stanowiącego różnicę między ilością ciepła wynikającą ze wskazań licznika głównego, a sumą ilości ciepła wg wskazań liczników indywidualnych, rozliczany jest na poszczególne lokale wg powierzchni lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Jest to koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnych (m.in. korytarzy, klatek schodowych, piwnic).
Do rozliczenia kosztów c.o. lokali wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła stosuje się ust. 4 niniejszego paragrafu w zakresie dot. współczynnika wyrównawczego lokalu oraz § 5 ust. 4.
4. Wskazania podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu redukowane są współczynnikami oceny grzejnika, typem zamontowanego na nim podzielnika kosztów ogrzewania oraz współczynnikiem wyrównawczym lokalu.
5. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu. Ww. koszty ustala się w odniesieniu do wartości kosztów zmiennych określonych w ust. 2 pkt. 2.2., ppkt 2.2.2.
6. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.

7. W przypadku gdy wyliczony dla danego lokalu koszt jest wyższy od ustalonego kosztu maksymalnego, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego kosztu maksymalnego.
8. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu do minimalnej wymaganej temperatury w lokalu.
9. W przypadku gdy wyliczony dla danego lokalu koszt jest niższy od ustalonego kosztu minimalnego, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego kosztu minimalnego.
10. Koszty związane z dostarczeniem ciepła do poszczególnych lokali ujęte w całkowitym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania obejmują ponadto:
 - 10.1. opłatę za odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania i rozliczenie lokalu;
 - 10.2. opłatę za podzielniki kosztów ogrzewania (pobierana jednorazowo lub w ratach zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową);
 - 10.3. inne opłaty bezpośrednio związane z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli takie zostały na dany lokal poniesione, np.: koszty przełożenia podzielnika, koszt zakupu, wymiany, legalizacji liczników, koszt szacowania jednostek, koszt ustalenia ryczału, koszt dodatkowego odczytu, koszt niezbędnego dojazdu, koszt wykonania ekspertyzy podzielnika jeżeli nie wykazała ona wady podzielnika itp.

§ 4

Roczne indywidualne rozliczenie kosztów c.o. dla lokalu winno zawierać następujące dane dotyczące budynku:

- 1) nazwę podmiotu dokonującego rozliczenie,
- 2) ogólny koszt energii zużytej na c.o. w lokalach budynku,
- 3) cenę jednostki obliczeniowej dla danego budynku,
- 4) ilość jednostek obliczeniowych,
- 5) ilość energii zużytej na c.o. w lokalach (w GJ),
- 6) łączną powierzchnię lokali, w których dokonano odczytu podzielników kosztów,
- 7) łączną powierzchnię lokali, w których nie dokonano odczytu (nieopomiarowanych i nieudostępniowych),
- 8) koszty c.o. przypadające na lokale użytkowe i garaże w danym budynku.

§ 5

1. Użytkownicy lokali mają obowiązek ich udostępniania w celu zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania oraz ich odczytu i wymiany.
2. Lokale w których stwierdzono:
 - 2.1. brak zainstalowanego kompletu podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2.2. nieuprawnioną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania,
 - 2.3. inne działania uniemożliwiające prawidłowe rozliczenie lokalu na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewaniatraktowane są jak lokale nieopomiarowane.
3. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą, w części dotyczącej kosztów zmiennych, ryczałem z zastrzeżeniem ust. 4
4. W przypadku stwierdzenia braku grzejnika c.o. (kuchnia), rozliczenie w części dot. kosztów zmiennych zostanie dokonane przy założeniu istnienia grzejnika 2-żebrowego wg. średniego zużycia energii cieplnej w pozostałych pomieszczeniach tego lokalu.

§ 6

1. Za stan techniczny instalacji c.o. w budynku oraz w lokalu użytkownika odpowiada Spółdzielnia. Zawór termoregulacyjny jest elementem instalacji c.o.

2. Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni usterek instalacji c.o.
3. Użytkownik lokalu pokrywa koszty naprawy uszkodzeń instalacji c.o. powstałych z jego winy.
4. Każda ingerencja dotycząca instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymaga zgody spółdzielni.
5. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu podzielników zmiany ilości członów grzejnych lub typu grzejnika w okresie rozliczeniowym, która to zmiana nie jest potwierdzona stosownymi dokumentami, rozliczenie lokalu za okres rozliczeniowy, w którym dokonano zmiany, będzie dokonane ryczałtem. Zmiana współczynnika UF zależnego od typu, wielkości i charakterystyki grzejnika, wprowadzana jest od następnego okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania wynikającego z jego wady technicznej, rozliczenie zostanie dokonane w oparciu o średnie zużycie jednostek obliczeniowych z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych dla danego grzejnika.
3. W przypadku mechanicznego uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, stwierdzenia jego braku, czy też zerwania plomby, rozliczenie w części dotyczącej kosztów zmiennych zostanie dokonane dla danego lokalu jak dla lokalu nieopomiarowanego.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania lub licznika ciepła z winy użytkownika, koszt ich wymiany pokrywa użytkownik lokalu.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu za pośrednictwem Spółdzielni, Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów c.o. na kolejnych użytkowników lokalu uwzględniając daty zdania i przejęcia lokalu oraz wysokość przedpłat.
6. W przypadku zbycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. danego lokalu mieszkalnego przechodzą na jego nabywcę.

§ 8

Pierwsze rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach przejmowanych do eksploatacji następuje na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить miesięczne zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie, w wysokości ustalonej przez Zarząd, przy czym zaliczka dla mieszkania nieopomiarowanego jest o 50 % wyższa od zaliczki dla mieszkania opomiarowanego.
2. Wysokość zaliczek może być zróżnicowana dla poszczególnych osiedli, budynków i lokali.
3. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych wynosi 12 miesięcy.
4. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Wynikająca z rozliczenia kwota zwrotu może być, za zgodą użytkownika lokalu mieszkalnego, zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu. W przypadku użytkownika lokalu mieszkalnego posiadającego zaległości finansowe wobec Spółdzielni, zwrot wynikający z rozliczenia kosztów c.o. zaliczany jest w pierwszej kolejności na poczet zaległych opłat za użytkowanie lokalu.

6. Użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w najbliższym terminie wniesienia opłat z tytułu użytkowania lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Saldo zwrotów i dopłat wynikających z rozliczeń dodatkowych (w ramach reklamacji) stanowi bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.

§ 10

Rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania lokali nie wymagają zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami tych lokali.

§ 11

1. W przypadku braku możliwości uzyskania temperatur normowych w poszczególnych lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, użytkownik winien zgłosić ten fakt właściwej administracji osiedla, a następnie udostępnić mieszkanie pracownikom spółdzielni celem dokonania pomiaru temperatury i spisania stosownego protokołu oraz rozpatrzenia zgłoszonej reklamacji.
2. W przypadku otrzymania bonifikat lub upustów od dostawcy ciepła dotyczących danej nieruchomości, są one podstawą do skorygowania kosztów dostawy ciepła do tej nieruchomości.
3. Grzejniki znajdujące się w zaadaptowanych na cele mieszkalne pomieszczeniach korytarza muszą być wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, które będą zaliczone do lokalu, do którego dołączono omawiane pomieszczenie.

§ 12

W przypadku wniesienia przez użytkownika lokalu zastrzeżeń (dla których wymagana jest forma pisemna) do otrzymanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, Zarząd jest zobowiązany w terminie 60 dni rozpatrzyć odwołanie i udzielić użytkownikowi pisemnej odpowiedzi.

§ 13

1. W sytuacji braku możliwości rozliczenia nieruchomości w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania dopuszcza się okresowe rozliczenie tych kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.
2. Zastosowanie systemu rozliczania kosztów ogrzewania, o którym mowa w pkt. 1, wymaga przedłożenia użytkownikom lokali pisemnego uzasadnienia zastosowanej zmiany. Decyzję o zmianie systemu rozliczania w danym budynku podejmuje Zarząd w formie uchwały.
3. Zmiana sposobu rozliczania kosztów ogrzewania nie zwalnia użytkowników lokali mieszkalnych ze spłaty zobowiązań wynikających z zawartej z firmą rozliczeniową umowy (np. opłat za podzielniki spłacane w ratach lub za ich dzierżawę).

V. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych i garaży

§ 14

1. Koszty ogrzewania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wolnostojących określone są wg wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego w węźle cieplnym.
2. Koszty ogrzewania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych obliczane są wg mocy zamówionej dla danego lokalu, zgodnie z dokumentacją projektową, z uwzględnieniem temperatury obliczeniowej +20°C, a za okres „pustostanów” +16°C.
3. Opłaty z tytułu kosztów ogrzewania lokali użytkowych najmowanych określone są w umowach najmu tych lokali.

§ 15

1. Koszty ogrzewania garaży usytuowanych w budynkach mieszkalnych ustalane są wg mocy zamówionej, z zastosowaniem temperatury obliczeniowej +5°C.
2. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania garaży trwa 12 miesięcy, a całkowity koszt c.o. (suma kosztów stałych i zmiennych) rozliczany jest wg powierzchni użytkowej tych garaży.

VI. Postanowienia końcowe

§ 16

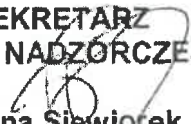
Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszego regulaminu mogą być dokonywane przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

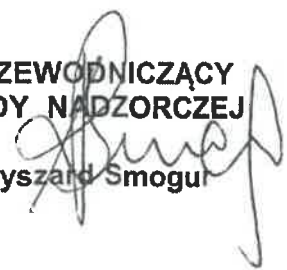
§ 17

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc wszystkie dotychczasowe przepisy ustalone przez Zarząd i Radę Nadzorczą, dotyczące rozliczeń kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach S.M. „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 18

Niniejszy regulamin obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2023/2024.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur