

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki cieplnej
(centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej)
dla lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 62 poz. 552 z 1005 r. z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 184, poz. 1902).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z 1999 r.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).
5. Umowa o dostawę energii cieplnej zawarta pomiędzy dostawcą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zrzeszeni” w Elblągu.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu.
7. Polska norma PN - EN 834/835. marzec 1999 rok. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
8. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, z 2001 r. poz. 27 z późniejszymi zmianami).
9. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz.288 z późniejszymi zmianami).
10. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku (Dz.U. z dnia 9 grudnia 2021 roku).

ROZDZIAŁ I

Określenia.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Ciepło** - energia cieplna dostarczana w wodzie gorącej.
2. **Moc cieplna** - ilość ciepła wytworzonego lub dostarczonego do podgrzania określonego nośnika ciepła w jednostce czasu.
3. **Zamówiona moc cieplna** - ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla danego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych.
4. **Warunki obliczeniowe** - obliczeniowa temperatura powietrza atmosferycznego określona dla strefy klimatycznej (-18°C), w której zlokalizowane są obiekty, do których jest dostarczane ciepło.
5. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła/wody, których wskazania stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła/wody.
6. **Nośnik ciepła** - woda gorąca.
7. **Dostawca** - przedsiębiorstwo ciepłownicze dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą.
8. **Odbiorca** - każdy, kto otrzymuje lub pobiera energię cieplną na podstawie umowy z dostawcą.
9. **Indywidualny odbiorca w lokalu** - osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu, a także osoba korzystająca z lokalu.
10. **Rozdzielnia ciepła** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące

- do dostarczania i regulacji ciepła do instalacji odbiorczych.
11. **Węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych tylko jednego obiektu.
 12. **Grupowy węzeł cieplny** - węzeł cieplny, w którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden obiekt.
 13. **Obiekt (nieruchomość)** - budowla, budynek lub część budynku.
 14. **Sezon grzewczy** - okres między wrześniem, a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
 15. **Współczynnik redukcyjny (LAF)** - jest to wielkość charakteryzująca pod względem cieplnym dane mieszkanie (lokal) w stosunku do całego budynku, wynikająca z usytuowania mieszkania (lokalu) w bryle budynku.
 16. **Współczynnik grzejnikowy (UF)** - jest to wartość przeliczeniowa, która uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzielnika i metodę jego montażu.
 17. **Współczynnik wyrównawczy** - jest to wielkość wynikająca ze zwiększonego zużycia ciepła przez nieopomiarowane lokale mieszkalne w stosunku do lokali opomiarowanych w budynku.
 18. **Okres rozliczeniowy** - okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
 19. **Jednostka pko** – jednostka przeliczeniowa kosztów ogrzewania.

ROZDZIAŁ II

Postanowienia ogólne

§1

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali

mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej.

§2

1. Koszty dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła wraz z naliczonym podatkiem VAT. Koszty te wynikają z:

- a) zamówionej wielkości mocy cieplnej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, a wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczonego na podstawie opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków (nieruchomości),
- b) zużycia ciepła w danych budynkach (nieruchomościach) wg wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych w węzłach, rozdzielniach i grupowych węzłach cieplnych,
- c) cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki
- d) innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej jak np. uzupełnieniem nośnika ciepła, uruchomieniem instalacji centralnego ogrzewania itp.

2. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:

a) **koszty stałe**, w skład których wchodzi:

- opłata stała za zamówioną moc cieplną, płatna miesięcznie przez cały rok niezależnie od pobierania lub niepobierania ciepła w danym miesiącu (zł/ MW),
- opłata stała za usługi przesyłowe wynikająca z zamówionej mocy cieplnej, płatna miesięcznie przez cały rok niezależnie od pobierania lub niepobierania ciepła w danym miesiącu (zł/MW),

b) **koszty zmienne**, w skład których wchodzi:

- opłata zmienna za ciepło pobrane w danym miesiącu wg wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach lub rozdzielniach nieruchomości (zł/GJ),

- opłata zmienna za usługi przesyłowe w oparciu o ciepło pobrane w danym miesiącu wg wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach lub rozdzielniach nieruchomości (zł/GJ),
 - opłata za zużyty nośnik ciepła w danym miesiącu wg układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach lub grupowych, węzłach cieplnych (zł/m³).
3. Spółdzielnia ustala zaliczki pobierane za ogrzewanie i podgrzewanie wody, wynikające z aktualnych kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2, faktycznego zużycia energii cieplnej z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz współczynnika prognozowanych wysokości cen energii cieplnej w roku planowym.

§3

1. W rozliczeniach kosztów ciepła za ogrzewanie za lokal opomiarowany uważa się lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania tj. grzejnikowe zawory termostaticzne i podzielniki kosztów ciepła lub indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze), znajdujący się w nieruchomości z węzłem cieplnym wyposażonym w urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania. Liczba zamontowanych urządzeń wskaźnikowych musi być zgodna z ilością, przewidzianych w projekcie pierwotnym instalacji cieplnej lokalu, urządzeń odbiorczych.
2. W rozliczeniach kosztów ciepła na podgrzewanie wody za lokal opomiarowany uważa się lokal wyposażony w urządzenia do pomiaru ilości podgrzewanej wody w punktach czerpalnych, tj. w indywidualne wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody, dla którego urządzenia pomiarowe, znajdujące się w budynkowym lub grupowym wymiennikowym węźle cieplnym, umożliwiają określenie ilości ciepła na potrzeby podgrzania wody.
3. Lokale niewyposażone w urządzenia, o których mowa w ust. 1 i 2, o ile Regulamin nie stanowi inaczej (§ 7 ppkt. 4 c) uważa się za nieopomiarowane.

§4

W lokalach opomiarowanych pierwszy okres rozliczeniowy liczony jest od pierwszego dnia następnego miesiąca po zamontowaniu opomiarowania.

§5

1. Organizacyjnymi jednostkami rozliczeniowymi w rozliczeniach kosztów ciepła na ogrzewanie lokali są budynki, budynek lub część budynku zwane w dalszej części regulaminu nieruchomością objęte wspólnym układem pomiarowo-rozliczeniowym, w którym znajdują się lokale wyposażone w zawory grzejnikowe z głowicami termostatycznymi i podzielniki kosztów lub układ pomiarowo-rozliczeniowy,
2. Organizacyjną jednostką rozliczeniową w rozliczeniach kosztów ciepła za podgrzanie wody jest węzeł cieplny lub grupowy węzeł cieplny produkujący ciepłą wodę dla nieruchomości zasilanych z tego węzła.

§6

1. Zaliczka za ogrzewanie lokalu obejmuje:
 - a) **opłatę stałą**, - pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego wynikającą z wielkości zamówionej mocy cieplnej obejmującej udział danego lokalu w koszcie stałym centralnego ogrzewania danej nieruchomości, w tym również udział lokalu w koszcie stałym centralnego ogrzewania dot. pomieszczeń wspólnych nieruchomości. Opłata ta naliczana jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu z przeznaczeniem na pokrycie kosztów, o których mowa w §2,
 - b) **opłatę zmienną** - za dostarczone ciepło na ogrzewanie lokalu w okresie grzewczym, pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego. Opłata ta naliczana jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu z przeznaczeniem na pokrycie kosztów, o których mowa w §2.
2. Zaliczka za podgrzewanie wody obejmuje:
 - a) **opłatę stałą** - pobieraną w okresie rozliczeniowym wynikającą z wielkości zamówionej mocy cieplnej obejmującej udział danego lokalu w koszcie stałym

podgrzania wody danej nieruchomości. Opłata ta naliczana jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na pokrycie kosztów, o których mowa w § 2,

- b) **opłatę zmienną** - za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody pobranej przez lokal w okresie rozliczeniowym, pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego na podstawie ilości zużytej ciepłej wody przez lokal w ubiegłym okresie rozliczeniowym.
3. Podział zaliczek na opłatę stałą i zmienną za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody dotyczy tak lokali opomiarowanych jak i nieopomiarowanych.
 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
 5. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody ustala Zarząd Spółdzielni odpowiednio dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.
 6. Wysokość miesięcznych, zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody może ulegać zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian składników taryfowych ciepła oraz kształtowania się bieżących kosztów zużycia ciepła. Wniosek Zarządu o korektę zaliczek opiniuje Rada Nadzorcza.
 7. Zaliczkę za ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku wnoszą wszyscy właściciele lub użytkownicy lokali. Jej wysokość określa Zarząd Spółdzielni, uwzględniając koszty stałe oraz koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, zgodnie z zapisami § 2 ust. 3 Regulaminu.

ROZDZIAŁ III

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie lokali

§7

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie lokali opomiarowanych odbywa się według następujących zasad:

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania jest podział kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie całej nieruchomości między użytkowników lokali.
2. Dla każdego lokalu stosuje się współczynniki redukcyjne LAF, wynikające z jego usytuowania w bryle budynku, obliczone zgodnie z wytycznymi Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie na podstawie dokumentacji technicznej i przeprowadzonej inwentaryzacji.
3. Współczynniki przeliczeniowe UF wyliczone są dla każdego grzejnika w lokalu, a ich wielkość zależna jest od rodzaju, rozmiaru, konstrukcji i mocy cieplnej grzejnika wyrażonej w watach (W) oraz tzw. współczynnika kc zależnego od typu zastosowanego podzielnika. Współczynniki UF wyliczone dla każdego grzejnika w lokalu, użytkownicy mają uwidocznione w każdym rocznym rozliczeniu i mogą one się zmienić jedynie w przypadku zmiany typu grzejnika lub typu podzielników. Współczynniki UF zawarte są w systemie rozliczania kosztów ogrzewania, który został dopuszczony do stosowania w budownictwie wraz z podzielnikami decyzją Centralnego Ośrodka Badawczo Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie.
4. Indywidualnemu rozliczaniu kosztów ogrzewania w nieruchomościach z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów podlegają rzeczywiste koszty ogrzewania nieruchomości dzielone w sposób następujący:
 - a) **koszty stałe**: opisane w §2 ust.2a
 - b) **koszty zmienne**: opisane w §2 ust.2b (z wyłączeniem lokali w budynku przy ul. Leona Wyczółkowskiego 2) rozliczane jako:
 - **niezależne wspólne**: obejmujące zużycie ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie, warsztaty), na klatkach schodowych, korytarzach, przez rurociągi w pionach i poziomach, stanowiące 15% całkowitych kosztów zmiennych, rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
 - **zależne indywidualne**: obejmujące zużycie ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiące pozostałą część opłaty zmiennej tj. 85%, rozliczane na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania, skorygowanych o wartość współczynników redukcyjnych (wyrównawczych) LAF uwzględniających miejsce położenia lokalu w budynku, oraz o wartość

współczynników grzejnikowych UF.

c) **koszty zmienne**: opisane w §2 ust.2b dla lokali w budynku przy ul. Leona Wyczółkowskiego 2 rozliczane jako:

- **niezależne wspólne**: obejmujące zużycie ciepła w łazienkach lokali mieszkalnych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie, warsztaty), na klatkach schodowych, korytarzach, przez rurociągi w pionach i poziomach, stanowiące 19% całkowitych kosztów zmiennych, rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- **zależne indywidualne**: obejmujące zużycie ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiące pozostałą część opłaty zmiennej tj. 81%, rozliczane na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania, skorygowanych o wartość współczynników redukcyjnych (wyrównawczych) LAF uwzględniających miejsce położenia lokalu w budynku, oraz o wartość współczynników grzejnikowych UF.

5. Indywidualnemu rozliczaniu kosztów ogrzewania w nieruchomościach z lokalami wyposażonymi w indywidualne układy pomiarowo-rozliczeniowe (liczniki ciepła) podlegają rzeczywiste koszty ogrzewania nieruchomości dzielone w sposób następujący:

a) **koszty stałe**: opisane w §2 ust.2a

b) **koszty zmienne**: opisane w §2 ust.2b rozliczane jako:

- **niezależne wspólne**: obejmujące zużycie ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie, warsztaty), na klatkach schodowych, korytarzach, przez rurociągi w pionach i poziomach, stanowiące różnicę ilości ciepła wynikającego z odczytu głównego układu pomiarowo-rozliczeniowego nieruchomości, a sumą ciepła z indywidualnych układów pomiarowo-rozliczeniowych mieszkaniowych, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkaniowych lub użytkowych.
- **zależne indywidualne**: obejmujące zużycie ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych, rozliczane na poszczególne lokale na podstawie odczytów z indywidualnych układów pomiarowo-rozliczeniowych skorygowanych

o wartość współczynników redukcyjnych (wyrównawczych) uwzględniających miejsce położenia lokalu w budynku, o których o mowa w ust. 2. Cena za jednostkę zużytego ciepła w lokalach nie jest opłatą taryfową dostawcy ciepła wynikającą z zawartej umowy, lecz wynikająca z rzeczywiście poniesionych kosztów ogrzewania całego budynku, wyliczona z przyjętego systemu rozliczania dla tych lokali.

6. Koszty serwisu rozliczeniowego, ponoszone na rzecz specjalistycznej firmy rozliczeniowej, doliczane są indywidualnie każdemu użytkownikowi proporcjonalnie do ilości grzejników/podzielników zainstalowanych w lokalu.
7. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania i układów pomiarowo-rozliczeniowych dokonywane są w styczniu następnego roku po okresie rozliczeniowym.
8. Czynności odczytowych dokonują w formie zdalnej upoważnieni przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnieni przez Spółdzielnię na podstawie zawartej umowy.
9. Odczyt na wniosek lokatora może być dokonywany w obecności użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej. Użytkownik lub osoba upoważniona potwierdza dokonanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników czytelnym podpisem . W przypadku ustanowienia osoby upoważnionej do protokołu odczytu dołączane jest upoważnienie.
10. Rozliczanie kosztów ciepła na ogrzewanie lokali w przypadkach szczególnych:
 - a) gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
 - a1 złożył pisemną rezygnację z indywidualnego systemu rozliczania kosztów ogrzewania,
 - a2 uszkodził podzielnik lub co najmniej jedną plombę podzielnika lub plombę układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz uszkodził jeden podzielnik lub układ pomiarowo-rozliczeniowy,
 - a3 dokonał zmiany położenia podzielnika na grzejniku,
 - a4 samowolnie, tj. bez porozumienia i zgody Spółdzielni, dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zdemontował grzejnik wraz z podzielnikiem, zmienił wielkość lub moc grzejników)

rozliczenie kosztów ogrzewania za lokal zostanie dokonane tak jak dla lokalu nieopomiarowanego znajdującego się w nieruchomości rozliczanej w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania.

- b) jeśli zmiana użytkownika lokalu następuje w trakcie okresu rozliczeniowego lub na granicy dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych, to wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nowy użytkownik lokalu w formie pisemnego oświadczenia. W razie odmowy złożenia stosownego oświadczenia rozliczenie następuje według zasady, że dotychczasowy i przyszły użytkownik przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła tylko za faktyczny okres użytkowania lokalu w danym okresie rozliczeniowym, a w protokole zdawczo-odbiorczym obie strony złożą taką pisemną wolę i potwierdzą podpisem stany z odczytu podzielników kosztów lub układu pomiarowo-rozliczeniowego.
- c) w przypadku zmiany użytkownika lokalu nieopomiarowanego należy dokonać rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody na dzień pisemnego zgłoszenia zmiany użytkownika do Spółdzielni.
- d) w przypadku pisemnej zgody poprzedniego i nowego użytkownika lokalu na inne rozwiązanie niż określone w niniejszym regulaminie decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- e) koszty dodatkowe związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego w przypadku uszkodzeń plomb, podzielników, układów pomiarowo-rozliczeniowych lub samowolnych zmian w instalacji co. obciążają użytkownika lokalu.
- f) ustala się minimalne zużycie energii cieplnej w lokalach:

f1 w lokalach z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania (nie dotyczy lokali o których mowa w § 3 pkt 3), określone dla okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18, według poniższego wzoru),

$$\frac{\text{suma j. pko budynku} \times \text{pow. użytk. lokalu} \times \text{wsp. LAF} \times \text{min zużycie energii cieplnej/m}^2}{\text{powierzchnia użytkowa budynku}}$$

gdzie:

- suma jednostek pko budynku będzie corocznie odczytywana dla rozliczanego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18,
- minimalnego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu wg temp 16°C (ustalane dla każdego budynku w danym roku obrachunkowym),

f2 w lokalach z zamontowanymi licznikami ciepła określone okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18, według poniższego wzoru:

$$\frac{\text{suma j. licznikowych w lokalach budynku} \times \text{pow. użytk. lokalu} \times \text{wsp. LAF} \times \text{min. zużycie energii cieplnej/m}^2}{\text{powierzchnia użytkowa budynku}}$$

gdzie:

- suma jednostek licznikowych w lokalach budynku będzie corocznie odczytywana dla okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18,
- minimalne zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu wg temp 16°C (ustalone dla każdego budynku w danym roku obrachunkowym).

f3 w lokalach użytkowych położonych w parterach budynków, z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania, określone dla okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18, według poniższego wzoru:

$$\frac{\text{suma j. pko budynku} \times \text{pow. użytk. lokalu} \times \text{wsp. LAF} \times 1,4 \times \text{min. zużycie energii cieplnej/m}^2}{\text{powierzchnia użytkowa budynku}}$$

gdzie:

- suma jednostek pko budynku będzie corocznie odczytywana dla okresu rozliczeniowego, o którym mowa w rozdz. I pkt 18,
- minimalne zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu użytkowego położonego w parterze budynku wg temp 16°C

g) jeżeli zużycie energii cieplnej w lokalu nie przekracza zużycia minimalnego określonego wg ppkt f, to właściciel/użytkownik pokrywa koszty wyliczonego zużycia minimalnego tj. opłaca koszt energii cieplnej według wskazań układów

pomiarowo rozliczeniowych oraz różnicę do wyliczonego zużycia minimalnego.

h) ustala się max zużycie energii cieplnej:

h1 współczynnik zwiększający dla lokali nieopomiarowanych, według poniższego wzoru:

$$\frac{\text{max koszty ogrzania 1 m}^2 \text{ lokalu opomiarowanego w danej nieruchomości}}{\text{średnie koszt ogrzania 1 m}^2 \text{ lokalu w danej nieruchomości}}$$

h2 lokale nieopomiarowane pokrywają koszty wg. max zużycia w lokalach opomiarowanych

koszt ogrzewania w lokalu nieopomiarowanym =

$$\frac{\text{powierzchnia lok. nieopomiarowanego x max koszty ogrzania 1 m}^2 \text{ lokalu opomiarowanego w danej nieruchomości}}{\text{średnie koszt ogrzania 1 m}^2 \text{ lokalu w danej nieruchomości}}$$

h3 wysokość zaliczek dla lokali nieopomiarowanych ustala się na podstawie max zużycia ciepła lokalu opomiarowanego w danej nieruchomości w roku ubiegłym.

11. W przypadku rezygnacji użytkownika lokalu z indywidualnego systemu rozliczania kosztów ogrzewania lub nieudostępnienia lokalu do odczytu podzielników lub układów pomiarowo-rozliczeniowych w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, koszty centralnego ogrzewania rozliczane będą jak dla lokalu nieopomiarowanego znajdującego się w nieruchomości rozliczanej w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania. Rezygnacja wymaga formy pisemnej i może nastąpić jedynie po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Pisemny wniosek musi być złożony najpóźniej w ciągu 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
12. Pisemna rezygnacja użytkownika lokalu z indywidualnego systemu rozliczania kosztów ogrzewania nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia miesięcznych rat za 10-letnią dzierżawę podzielników zainstalowanych w jego lokalu.
13. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji co.

Spółdzielnia powiadamia specjalistyczną firmę rozliczeniową, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona przemontowania podzielników. Zmiana ta zostanie uwzględniona w rozliczeniach w następnym okresie rozliczeniowym. Związane z tym koszty dodatkowe obciążają użytkownika lokalu.

14. Jeżeli w nieruchomości rozliczanej w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania w wyniku rezygnacji użytkowników powierzchnia użytkowa lokali nieopomiarowanych będzie większa niż 50% łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości, to rozliczenie kosztów ogrzewania nieruchomości następuje według § 8, ust. 2. Użytkownicy ci w dalszym ciągu zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych rat za 10-letnią dzierżawę podzielników zainstalowanych w ich lokalach.
15. Temperatura w lokalach mieszkalnych i użytkowych nie może być niższa niż 16 °C.

§8

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie lokali nieopomiarowanych odbywa się według następujących zasad:

1. W nieruchomości, w której występują lokale wykorzystujące indywidualne źródła ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, rozliczenie ciepła na potrzeby c.o. w tej nieruchomości dokonują się następująco:
 - a) **koszty stałe:** opisane w § 2 ust. 2a rozlicza się w rozbiciu na części dotyczące lokalu ogrzewanego i części dotycząca pomieszczeń wspólnego użytku (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu),
 - b) **koszty zmienne:** opisane w § 2 ust. 2b rozliczane jako:
 - *niezależne wspólne:* obejmujące zużycie ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe, korytarze) stanowiące 15% całkowitych kosztów odczytanego ciepła z układu pomiarowo - rozliczeniowego nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (ogrzewanego i nieogrzewanego),
 - *zależne indywidualne :* obejmujące zużycie ciepła w lokalach ogrzewanych (mieszkalnych i użytkowych) stanowiące 85% kosztów odczytanego ciepła

- z układu pomiarowo-rozliczeniowego nieruchomości i rozliczane wg kubatury lokalu ogrzewanego.
2. W nieruchomościach, w których występują lokale użytkowe, dla określenia wysokości zaliczki oraz rozliczenia kosztów ogrzewania, przyjmuje się współczynnik korygujący dla powierzchni tych lokali. Dla lokali których pierwotna wysokość projektowa jest większa od wysokości lokali mieszkalnych w tej nieruchomości przyjmuje się współczynnik 1,4. Powierzchnię użytkową pozostałych lokali użytkowych przyjmuje się na takich samych zasadach jak lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczanego na podgrzewanie wody

§9

Postanowienia wstępne.

1. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej są:
 - *koszty stałe* - opisane w §2 ust.2a
 - *koszty zmienne* - opisane w §2 ust.2b
2. Koszty stałe zużytego ciepła na cele podgrzania wody rozliczane są w postaci opłaty stałej c.w. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Zaliczka na cele c.w. wnoszona jest co miesiąc i podlega okresowemu rozliczeniu z użytkownikiem lokalu.
4. Zmiana wysokości opłaty stałej c.w. może nastąpić w przypadku zmiany cen przez dostawcę lub producenta ciepła względnie zmiany wielkości zamówionej mocy cieplnej na cele c.w. dla danej nieruchomości.
5. Koszty podgrzania wody obciążają poszczególne lokale:
 - a) wyposażone w mieszkaniowe wodomierze ciepłej wody - według wskazań wodomierzy,
 - b) niewyposażone w mieszkaniowe wodomierze ciepłej wody - według § 10,
 - c) w nieruchomościach opomiarowanych w 100%, w przypadku wystąpienia różnicy

pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego ciepłej wody a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych, różnica ta będzie rozliczana proporcjonalnie do ilości zużytej c.w. przez poszczególne lokale znajdujące się w nieruchomościach zasilanych z danego węzła cieplnego lub grupowego węzła cieplnego.

6. Koszty zmienne zużytego ciepła na cele c.w. obejmują wyłącznie koszt podgrzania wody i rozliczane są w postaci opłaty zmiennej c.w.
7. Opłata zmienna c.w. dla danego lokalu jest to iloczyn kosztu podgrzania 1 m³ wody zimnej i ilości zużytej c.w. wg wskazań wodomierza mieszkaniowego.
8. Opłata zmienna c.w. wnoszona jest przez użytkownika lokalu w postaci zaliczki i podlega również rozliczeniu.

§10

Rozliczanie kosztów ciepła na podgrzewanie wody w lokalach opomiarowanych odbywa się według następujących zasad:

1. Koszty ciepła na podgrzewanie 1 m³ wody ustala się w wysokości średniego kosztu podgrzewania 1 m³ wody w danym węźle cieplnym lub grupowym węźle cieplnym produkującym ciepłą wodę dla nieruchomości zasilanych z tego węzła (stacji) na podstawie poniesionych kosztów na podgrzanie wody i jej zużycia określonego wg wodomierza zainstalowanych w lokalach należących do tej nieruchomości lub do grupowego węzła cieplnego oraz zużycia określonego w §11.
2. W grupowych węzłach ciepła jako podstawę do nasycenia ciepłem wody do podgrzania przyjmuje się okres od 1 czerwca do 31 sierpnia roku obrachunkowego. Koszty przewyższające nasycenie ciepłem określone jw., a powstałe w okresie od 1 września do 31 maja roku obrachunkowego rozliczane będą przy rozliczeniu kosztów ogrzewania proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali przypisanych do danej grupowej wymiennikowni ciepła.
3. W przypadku braku odczytu wodomierzy mieszkaniowych w danym lokalu na koniec okresu rozliczeniowego, do rozliczeń przyjmuje się średnie zużycie wody ciepłej na podstawie wskazań wodomierzy z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych.
4. W przypadku braku odczytu wodomierzy mieszkaniowych w danym lokalu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, rozliczenie kosztów podgrzewania wody

za ostatni okres rozliczeniowy, w którym nie dokonano odczytu następuje jak dla mieszkań nieopomiarowanych według zasad określonych w § 11.

5. W przypadku uszkodzenia wodomierzy mieszkaniowych, zerwania plomby na wodomierzu lub plomby na łączniku wodomierza z instalacją, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w tym okresie rozliczeniowym, w którym nastąpiło uszkodzenie następuje jak dla mieszkań nieopomiarowanych według zasad określonych w § 11.

§11

Ustala się następujące zasady postępowania przy obliczaniu kosztów podgrzania wody dla lokali niewyposażonych w wodomierze mieszkaniowe:

1. W lokalach nieopomiarowanych indywidualnymi wodomierzami mieszkaniowymi określa się miesięczną normę zużycia ciepłej wody w ilości: 2,4 m³ na osobę.
2. Koszt podgrzania wody dla danego lokalu za okres rozliczeniowy jest iloczynem kosztu podgrzania 1 m³ wody i ilości wody ciepłej (określonej zgodnie z ust. 1) przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w lokalach bez wodomierzy mieszkaniowych oraz ilości osób zamieszkałych w danym lokalu znajdującym się w nieruchomości zasilanej przez dany węzeł cieplny lub grupowy węzeł cieplny.
3. Lokale z zerwanymi lub uszkodzonymi plombami wodomierzy, uszkodzonymi wodomierzami (z winy lokatora np. poprzez użycie magnesu) traktuje się jako lokale nieopomiarowane w danym okresie rozliczeniowym.
4. Zaliczkę na podgrzanie wody w lokalach niewyposażonych w wodomierze mieszkaniowe ustala się w wyniku wyliczenia kosztu podgrzania 1 m³ wody i ilości wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym (z uwzględnieniem osób zamieszkałych) dla danego węzła cieplnego lub grupowego węzła cieplnego.
5. Zaliczkę, na okres rozliczeniowy, o której mowa w ust. 4 ustala Zarząd Spółdzielni. W razie konieczności zmiany wysokości zaliczki z powodu zmiany przez dostawcę lub producenta ciepła taryfy opłat za dostawę energii cieplnej Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić pisemnie użytkowników mieszkań nieopomiarowanych o wysokości nowej zaliczki za podgrzanie wody na następny miesiąc, co najmniej na 7 dni przed miesiącem, od którego ma ona obowiązywać.

6. W razie stwierdzenia przez administrację Spółdzielni, że w lokalu bez wodomierzy zamieszkuje większa liczba osób niż wynika to z ewidencji meldunkowej, opłatę za podgrzanie wody nalicza się przyjmując liczbę osób faktycznie zamieszkujących w danym lokalu. Gdy liczba tych osób jest trudna do ustalenia, naliczenia opłaty dokonuje się przyjmując normatywną liczbę osób odpowiadającą kategorii (tzw. "M") danego mieszkania.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia końcowe

§12

1. Odczyty wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych oraz wodomierzy domowych ciepłej wody i cyrkulacji zainstalowanych w rozdzielniach c. o. i c. w. budynków oraz układów pomiarowo-rozliczeniowych i wodomierzy zimnej wody zliczających ilość wody do podgrzania zainstalowanych w grupowych węzłach cieplnych będą dokonywane przez pracowników Dostawcy przy udziale upoważnionego pracownika administracji Spółdzielni w ciągu ostatnich trzech dni roboczych każdego miesiąca. Na okoliczność tą pracownik ten sporządzi kartę odczytów ww. przyrządów pomiarowych, podpisaną przez pracownika dostawcy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego powiadomienia użytkownik lokalu winien otrzymać w terminie nie dłuższym niż 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Za naprawę, wymianę i legalizację układów pomiarowo-rozliczeniowych odpowiada Spółdzielnia. Koszty tych czynności są pokrywane przez właścicieli/najemców.
4. Za uszkodzenia i oplombowanie układów pomiarowo-rozliczeniowych odpowiada właściciel/najemca.

§13

Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia do Spółdzielni reklamacji dotyczącej

danych liczbowych zawartych w indywidualnym rozliczeniu w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej.

§14

1. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie i podgrzewanie wody powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkami pobranymi od użytkowników lokali, to w przypadku:
 - a) nadwyżki kosztów nad pobranymi opłatami (niedopłata) - użytkownik lokalu jest zobowiązany po otrzymaniu rozliczenia wpłacić wynikającą z rozliczenia różnicę wraz z opłatą czynszową za najbliższy miesiąc. W przypadkach uzasadnionych Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, na pisemny wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu może rozłożyć ww. niedopłatę na raty.
 - b) nadwyżkę pobranych zaliczek nad kosztami (nadpłata) - wynikającą z rozliczenia różnicę zalicza się na poczet bieżących opłat czynszowych mieszkania.

§15

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio w odniesieniu do lokali użytkowych.

§16

Z dniem wejścia w życie postanowień niniejszego regulaminu tracą moc dotychczasowe regulaminy rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 r.

Regulamin obowiązuje od dnia 24.10.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Michałewski

Przewodniczący

Alfred Gankowski

Nikolaus Konrad