

UCHWAŁA NR 50 / III / 2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku z dnia 26 czerwca 2024
w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat
za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku, działając w oparciu o postanowienia § 51 ust. 1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku postanawia:

§ 1

Uchwalić „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody”, stanowiący Załącznik nr 1 jako integralną część niniejszej uchwały

§ 2

Z dniem 30 czerwca 2024 roku traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” wprowadzony uchwałami Rady Nadzorczej nr 39/II/2022 z dnia 13.06.2022 r. oraz nr 10/III/2023 z dnia 30.08.2023 r.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” obowiązuje od dnia 01.07.2024 r.

Posiedzenie Rady Nadzorczej jest prawomocne do podejmowania uchwał. Na 7 członków uprawnionych do głosowania na sali obrad obecnych jest 7 członków.

Głosowanie:

Za : 5

Przeciw : 2

Uchwałę podjęto większością głosów.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej "PIAST"
w Barlinku

SEKRETARZ

Mieczysław Kowalczyk

PRZEWODNICZĄCY

Andrzej Małkowski

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

§ 1. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz.266 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz. 591 ze zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 poz. 2273 ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2024 , poz.757 ze zmianami).
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 558 ze zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 Nr 8, poz. 70 ze zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 poz. 718 ze zmianami).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zmianami).
9. Norma PN-EN 834.
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku.
11. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Barlinku.

§ 2. Definicje

1. **Lokalem** w pojęciu Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez **Zarządcę** rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku.
4. Przez skrót **c.o.** rozumie się centralne ogrzewanie.
5. Przez skrót **c.w.** rozumie się ciepłą wodę użytkową.
6. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nieposiadające grzejników c.o. wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, itp.) Nie wlicza się do tej powierzchni balkonów, loggii, piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni. W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,2m a wyższych niż 1,4m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4m nie wlicza się.

7. Za **lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostatyczne, a do podziału kosztów ogrzewania stosowane ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach.
8. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój), ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących.
9. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub w kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
10. **Koszty stałe niezależne od zużycia** są to koszty związane z opłatami za moc zamówioną, niezwrócony czynnik i inne – pozycje z faktury dostawcy energii cieplnej, które są rozliczane proporcjonalnie do m² ogrzewanej powierzchni lokali.
11. **Koszty zmienne wspólne niezależne od zużycia** są to koszty związane z dostarczaną od dostawcy do nieruchomości energią cieplną, na której zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niej korzystają. Jest to ciepło (energia cieplna) emitowana przez nieopomiarowane piony w lokalach oraz oddawane między innymi przez przewody rozprowadzające instalacji c.o. poza lokalami oraz zużyte do ogrzania pomieszczenia wspólnego użytku takie jak klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie itp.
12. **Koszty zmienne zależne od wskazań urządzeń pomiarowych** (dotyczy instalacji c.o. z jednopunktowym zasilaniem grzejników w lokalu) **lub wskaźnikowych** są to koszty związane ze zużyciem energii cieplnej wyemitowanej przez grzejniki.
13. **Koszty użytkownika**, czyli opłaty za ciepło dla danego lokalu, to suma kosztów stałych, wspólnych, zmiennych oraz kosztów serwisu rozliczeniowego.
14. **Współczynniki wyrównawcze (R_m)** ustala się dla poszczególnych lokali podłączonych do jednego węzła cieplnego w zależności od położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze zapotrzebowanie mocy cieplnej (R_m) określane są na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków wyznaczone w oparciu wymagania prawne dotyczące ochrony cieplnej budynków.

$$R_m = \frac{q\dot{h}_{min}}{q\dot{h}_i}$$

$$q\dot{h}_i = \frac{Q\dot{h}_i}{F_i}$$

Oznaczenia :

- $Q\dot{h}_i$ – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)
 $q\dot{h}_i$ – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce na 1 m² powierzchni
 $q\dot{h}_{min}$ – najniższe zapotrzebowanie mocy cieplnej w jednostce (lokalu) na 1 m² powierzchni

15. **Okres grzewczy** – okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego (ilość dni) w okresie rozliczeniowym.
16. **Okres rozliczeniowy kosztów c.o.** – okres rozpoczyna się 01 lipca każdego roku, a kończy z dniem 30 czerwca roku następnego.
17. **Okres rozliczeniowy kosztów c.w.** – dzieli się na dwa okresy rozpoczynające się, pierwszy: w dniu 01 stycznia i kończący się 30 czerwca każdego roku oraz drugi: 01 lipca i kończący się 31 grudnia każdego roku.
18. **Całkowity współczynnik oceny grzejnika K** – (dalej : współczynnik oceny) współczynnik przeliczeniowy grzejnika opisany w normie EN834 punkt 4.3, współczynniki te służą do przeliczenia wskazywanej wartości odczytu na wartości zużycia, wykorzystywane w systemie rozliczania kosztów ogrzewania.

$$K = K_Q * K_C * K_T$$



$$K_c = \frac{R_{podstawowa}}{R_{oceniana}}$$

Oznaczenia :

K_Q	– współczynnik oceny mocy grzejnika - nominalna moc grzejnika w watach
K_C	– współczynnik oceny cieplnego sprzężenia czujników przy różnych typach grzejników
K_T	– współczynnik oceny pomieszczeń dla podzielników kosztów ogrzewania jednoczujnikowych i pomieszczeń poniżej 16 °C
$R_{podstawowa}$	– prędkość zliczania na podstawowym grzejniku
$R_{oceniana}$	– prędkość zliczania na ocenianym grzejniku

19. **Awaria urządzenia** – to przypadek gdy co najmniej jedno urządzenia przestało działać bez ingerencji użytkownika lokalu.

§3.

Postanowienia ogólne

1. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą użytkownicy lokali.
2. Montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowę na wykonanie w/w prac.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów w przypadku braku odczytu radiowego i sprawdzenia prawidłowości działania, kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych, i wskaźnikowych znajdujących się w lokalu.
4. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu lub kontroli w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie na podstawie wydajności zamontowanych grzejników z uwzględnieniem parametrów pracy instalacji zgodnie z § 6 pkt. 9, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4.

§ 4.

Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej.

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości podlegającymi rozliczeniu z użytkownikami jest to suma kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

$$K_Q = K_{CO} + K_{PW}$$

2. Koszty podgrzania wody określone są na podstawie wskazań ciepłomierza głównego do rozliczeń z dostawcą ciepła i wskazań ciepłomierza w układzie c.o. lub c.w. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła na podgrzanie wody oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

§ 5.

System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o. - K_{co}

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:
 - a) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do określania kosztów ciepła dostarczanego do budynków,
 - b) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do podziału kosztów w budynkach na poszczególne lokale.

2. System pomiarowo-rozliczeniowy służący do podziału kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z ciepłomierzy lokalowych (dotyczy instalacji c.o. z jednopunktowym zasilaniem grzejników w lokalu) lub podzielników kosztów ogrzewania montowanych na grzejnikach.

§ 6.

Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania K_{co} wg podzielników kosztów ogrzewania

1. Użytkownik lokalu wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki w wysokości określonej przez Zarządcę na pokrycie kosztów ogrzewania wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie określonym w statucie.

2. Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości określane są na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. W skład kosztów ogrzewania wchodzi koszty związane z opłatami stałymi (za moc zamówioną i przesył stały) oraz opłatami zmiennymi (zużycie energii cieplnej, opłaty przesyłowe zmienne oraz wartość zużytego nośnika ciepła). Całkowita ilość energii cieplnej zużytej przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła cieplnego mierzona jest ciepłomierzem głównym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła, a odbiorcą.

3. Koszty stałe ($K_{co,s}$) wynikające ze składników opłat stałych dostawcy ciepła dla danej nieruchomości (lokalu zasilanych z jednego węzła cieplnego) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

$$k_{co,s} = \frac{K_{co,s}}{F}$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia :

$K_{co,s}$ – całkowite koszty stałe nieruchomości

F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych

$k_{co,s}$ – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m^2 powierzchni lokalu

$k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

4. Koszty zmienne ($K_{co,z}$) wynikające ze składników opłat zmiennych (pomiarów ilości dostarczonego ciepła na potrzeby c.o.) dostawcy ciepła są dzielone na :

4.1 koszty zmienne wspólne -koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itd.), ciepła oddawanego między innymi przez przewody rozprowadzające instalacji c.o. poza lokalami oraz ciepła emitowanego przez nieopomiarowane piony w lokalach – proporcjonalnie do powierzchni lokali, stanowią 25% kosztów zmiennych wg. faktur dostawcy ciepła na c.o. wystawionych w okresie rozliczeniowym.

4.2 koszty zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejnik- stanowią 75% kosztów zmiennych wg. faktury dostawcy ciepła na c.o. wystawionych w okresie rozliczeniowym, rozlicza się na lokale proporcjonalnie do iloczynu wartości zużycia i współczynników wyrównawczych R_m .

4.3 Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu: Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

4.3.1 Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.

4.3.2 koszty zmienne minimalne lokalu (koszty wynikające z niezbędnej ilości ciepła do utrzymania $+16^{\circ}C$) o których mówi rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 w sprawie warunków ustalania możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników

kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 poz. 2273 ze zmianami).

Minimalne zużycie ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 25% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.4.3.1.

4.3.3 koszty zmienne maksymalne (koszty wynikające z ilości ciepła jaką mogą dostarczyć zamontowane w danym lokalu grzejniki) o których mówi rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 w sprawie warunków ustalania możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 poz. 2273 ze zmianami).

Maksymalne zużycie ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 350% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.4.3.1.

4.3.4. Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników kosztów ogrzewania, a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.

5. Koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu ($k_{co,z,i}$) są sumą poszczególnych kosztów zmiennych (wyliczonych wg. pkt. 4.1 ; 4.2)

$$k_{co,z,i} = k_{co,w,i} + k_{co,g,i}$$

$k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)

$k_{co,g,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)

6. Koszty całkowite ogrzewania dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt. 3) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt. 5) z zastrzeżeniem pkt. 4.3

$$k_{co,i} = k_{co,s,i} + k_{co,z,i}$$

$k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

$k_{co,z,i}$ – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

7. W dokumencie rozliczeniowym kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, wystawionym dla użytkownika każdego lokalu, obok kosztów za energię cieplną zostaną uwzględnione koszty serwisu rozliczeniowego.

8. W przypadku awarii podzielnika kosztów ogrzewania (awaria techniczna bez ingerencji użytkownika lokalu - § 2 pkt. 15), koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone :

- gdy część sezonu grzewczego jest zarejestrowana w pamięci i możliwa do odczytania – pozostała część jest szacowana proporcjonalnie do czasu i temperatury zewnętrznej
- brak możliwości uzyskania odczytu - wg. średniego wskazania pozostałych podzielników kosztów ogrzewania w lokalu.

9. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika lokalu, zafałszowania jego wskazań lub odmowy jego zamontowania albo odczytu, od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

9.1 koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 3 , punkt 5)

$$k_{co,s} = \frac{K_{co,s}}{F}$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia :

- $K_{co,s}$ – całkowite koszty stałe nieruchomości
 F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
 $k_{co,s}$ – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m² powierzchni lokalu
 $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

9.2 koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 6 , punkt 4.1)

9.3 koszty zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejniki

Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania. Zużycie w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 350% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak powyżej. Ustalona wartość stanowi maksymalne zużycie danego lokalu.

9.4 **Wielkość odszkodowania** , to suma:

- kosztów stałych, (§ 6 , pkt. 9.1)
- kosztów zmiennych wspólnych , (§ 6 , pkt. 9.2)
- kosztów zmiennych zależnych od ciepła emitowanego przez grzejniki w lokalu, (§ 6 , pkt. 9.3)

10. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach wyposażonych zgodnie z § 5 , punkt 2 przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku (R_m).

$$R_m = \frac{q \dot{h}_{min}}{q \dot{h}_i}$$

$$q \dot{h}_i = \frac{Q \dot{h}_i}{F_i}$$

Oznaczenia :

- $Q \dot{h}_i$ – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)
 $q \dot{h}_i$ – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce na 1 m² powierzchni
 $q \dot{h}_{min}$ – najniższe zapotrzebowanie mocy cieplnej w jednostce (lokalu) na 1 m² powierzchni

11. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym obowiązkowo :

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,

- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, uwzględniając współczynnik oceny grzejnika K ,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze R_m,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

12. Koszty ciepła wytworzonego w lokalnych kotłowniach na potrzeby c.o. określa się wg wzoru:

$$Kc.o. = Ks \times \frac{Q_{c.o.}}{Q_{c.o.} + Q_{c.w.}}$$

gdzie :

Ks – koszty zakupionego paliwa gazowego wg faktur dostawcy,

Q_{c.o.} – ilość ciepła pobranego dla potrzeb centralnego ogrzewania wg wskazań licznika c.o. zamontowanego w kotłowni,

Q_{c.w.} – ilość ciepła pobranego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej wg wskazań licznika c.w. zamontowanego w kotłowni.

12.1. Rozliczenie kosztów c.o. (Kc.o.) na poszczególne lokale mieszkalne zasilane z kotłowni lokalnej wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje się wyodrębniając:

- koszty stałe stanowiące : amortyzacja i ubezpieczenie kotłowni, wynagrodzenia wraz z narzutami, podatek od nieruchomości, koszty zarządu w części przypadającej na koszty stałe

- koszty zmienne wytworzenia energii cieplnej we własnej kotłowni stanowią: koszty zakupu gazu i energii elektrycznej, materiały, koszty kredytu, koszty przeglądów serwisowych i napraw, inne koszty zmienne oraz koszty zarządu w części przypadającej na koszty zmienne.

Koszty przeglądów serwisowych i koszty napraw w okresie rozliczeniowym podlegają podziałowi na potrzeby c.o. i c.w. w proporcji:

- 35% ich wielkości na potrzeby c.w.

- 65% ich wielkości na potrzeby c.o.

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania są korygowane za pomocą współczynników korygujących „R_m” uwzględniających lokalizację mieszkania w bryle budynku.

§ 7.

System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.w. - K_{pw}

Rozliczenie opłat za podgrzanie ciepłej wody:

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z wodomierzy służących do pomiaru zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach które jest podstawą określenia kosztów ciepłej wody.
2. Całkowite koszty dostarczonego ciepła do nieruchomości określane są na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Całkowita ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania i utrzymania ciepłej wody w nieruchomości wylicza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego i ciepłomierza mierzącego ciepło dostarczone do ogrzania lokali. W przypadku wyposażenia nieruchomości w ciepłomierze na potrzeby c.w. ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania i utrzymania c.w. ustalana jest na podstawie wskazań ciepłomierza.
3. Koszty zakupu, montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą użytkownicy lokali.
4. Użytkownik lokalu winien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, wymiany, legalizacji i odczytów wodomierzy, sprawdzenia prawidłowości działania lub kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
5. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów podgrzania i utrzymania ciepłej wody dokonywane będą co 6 miesięcy po zakończeniu każdego półrocza. Koszty podgrzania wody dla poszczególnych lokali rozliczane są według zużycia ciepłej wody jako iloczyn ilości pobranej c.w. w lokalu i jednostkowego kosztu jej podgrzania.
6. W przypadku uniemożliwienia dokonania kontroli lub odczytu w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie zgodnie z § 7 punkt 8 i 9
7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu zatajenia uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb, , obciążenie za podgrzew wody naliczane będzie zgodnie z § 7 punkt 8 i 9 , od czasu ostatniego prawidłowego odczytu.
8. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 7 punkt 6 i 7 koszty podgrzania wody rozliczane są w systemie ryczałtowym:
 - opłata ryczałtowa w przypadku podgrzania wody dla lokali mieszkalnych jest ustalana jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i stawki opłaty ryczałtowej ($Rp.w.[zł/osobę \times m-c]$). Stawkę opłaty ryczałtowej określa się według wzoru:

$$Rp.w. = 0,130 \text{ m}^3 \text{ na osobę na dobę} \times 30,5 \text{ doby/m-c} \times \text{średni jednostkowy koszt podgrzania } 1\text{m}^3 \text{ wody w danej nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym c.w.}$$

- opłata ryczałtowa dla lokali użytkowych jest ustalana według norm projektowych. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych za podgrzanie wody jest powierzchnia użytkowa lokalu i rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej.
- 8.1 W przypadku gdy użytkownik lokalu nieopomiarowanego oświadczy, że lokal jest nie zamieszkały to opłata zostanie ustalona jak dla jednej osoby.
 - 8.2 Jeżeli użytkownik lokalu nie zawiadomił pisemnie Zarządcy o liczbie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, będzie obciążony opłatą za podgrzanie wody w systemie ryczałtowym wg niżej podanych zasad:
 - dla lokalu mieszkalnego o powierzchni do 20m^2 , jak dla 2 osób,
 - dla lokalu o powierzchni od $20,1 \text{ m}^2$ do 32 m^2 , jak dla 3 osób,
 - dla lokalu o powierzchni od $32,1 \text{ m}^2$ do 45 m^2 , jak dla 4 osób,
 - dla lokalu o powierzchni od $45,1 \text{ m}^2$ do 60 m^2 , jak dla 6 osób,
 - dla lokalu o powierzchni powyżej $60,1 \text{ m}^2$, jak dla 7 osób.

9. Podział kosztów na poszczególne lokale w nieruchomości

- 9.1 Koszty stałe ($K_{cw,s}$) wynikające ze składników opłat stałych dostawcy ciepła dla danej nieruchomości (lokalu zasilanych z jednego węzła cieplnego) rozliczane będą proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

9.2. Koszty zmienne ($K_{cw,z}$) wynikające ze składników opłat zmiennych dostawcy ciepła będą dzielone na :

$$k_{cw,z,i} = k_{cw,p,i} + k_{cyr,z,i}$$

Oznaczenia :

$k_{cw,z,i}$ - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + koszt cyrkulacji) i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

$k_{cw,p,i}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej wody w i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

$k_{cyr,z,i}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

9.2.1 koszty zmienne podgrzania wody ($K_{cw,p}$) -koszty ciepła jakie są dostarczane celem podgrzania wody do temperatury normowej, stanowią 85% kosztów zmiennych ponoszonych przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła na potrzeby c.w.. Koszty te rozliczane będą proporcjonalnie do zużytej ciepłej wody w lokalach i liczone w m³.

9.2.2 koszty zmienne, straty na cyrkulację ($K_{cyr,z}$) -koszty ciepła jakie jest dostarczane do cyrkulującej ciepłej wody celem utrzymania normowej temperatury na wylewce w poszczególnych lokalach danej nieruchomości. Koszty te stanowią 15% kosztów zmiennych ponoszonych przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła na potrzeby c.w. i rozliczane będą proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

9.3. Koszty całkowite ciepła zużytego na potrzeby ciepłej wody (K_{cw}) dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (o których mowa w pkt. 9.1) i kosztów zmiennych (o których mowa w pkt.9.2).

10. Koszty ciepła wytworzonego na potrzeby c.w. w kotłowni lokalnej określa się wg wzoru :

$$K_{c.w.} = K_s - K_{c.o.}[zł]$$

K_s – koszt zakupionego paliwa gazowego,

$K_{c.o.}$ – koszt ciepła wytworzonego na potrzeby c.o.

10.1. Z kosztów opisanych w punkcie 10 wyodrębnia się :

- koszty stałe obejmujące opłatę abonamentową i stałą opłatę sieciową wg faktur dostawców gazu ,

- koszty zmienne obejmujące opłatę za paliwo gazowe i opłatę sieciową zmienną.

10.2. Koszty stałe i 15% kosztów zmiennych (częściowa rekompensata kosztów cyrkulacji c.w.) rozlicza się na poszczególne lokale w równej wysokości.

10.3. Koszty zmienne w 85% rozlicza się wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.

11. Rezultatem rozliczenia ciepła na potrzeby ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia dla danej nieruchomości w tym:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość pobranej ciepłej wody w budynku
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- koszty utrzymania temperatury w instalacji ciepłej wody (cyrkulacja)
- ilość pobranej ciepłej wody użytkowej w budynku
- koszt 1m³ pobranej ciepłej wody
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów ciepłej wody użytkowej ,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ciepłej wody użytkowej w następnym okresie rozliczeniowym ,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

§ 8.

Zasady wnoszenia opłat za pobrane ciepło:

1. Stawki opłat zaliczkowych za dostawę ciepła do lokali (w zł/m²) ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w jednakowej wysokości dla całego budynku lub jego części posiadających odrębne ciepłomierze i obowiązują w całym okresie rozliczeniowym. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany warunków dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła lub istotnie niższa od średniej wieloletniej temperatura zewnętrzna), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
2. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali za c.w. ustalony jest w rozbiu na :
 - opłatę stałą – ustaloną proporcjonalnie do ilości lokali w budynku,
 - opłatę zmienną – ustaloną wg średniego zużycia ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego obliczoną na podstawie wskazań wodomierzy służących do pomiaru zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
3. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie na 14 dni przed datą zmiany wysokości opłat, chyba że zmiana ta jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

§ 9

Zmiany w instalacji wewnętrznej:

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
 2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów grzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Zarządcy. Zabrania się montowania zaworów grzejnikowych innych niż zamontowane w całej nieruchomości.
 3. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o.
 4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Zarządcy winny być zakończone przed rozpoczęciem okresu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej.
 5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym okresie rozliczeniowym (okresie gdy nowe grzejniki będą wykorzystane w sezonie grzewczym).
 6. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą :
 - spełniać wymogi zaprojektowanej instalacji c.o.;
 - umożliwiać montaż podzielników kosztów ogrzewania;
 - posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu;
 - posiadać kartę katalogową.
- Użytkownik lokalu ma obowiązek przekazać powyższe dokumenty Zarządcy. Zarządca zawiadamia firmę rozliczeniową o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika kosztów ogrzewania i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników kosztów ogrzewania i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić w uzgodnionym terminie dostęp do nowych grzejników celem zamontowania na nich podzielników kosztów ogrzewania.
7. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża w całości tylko i wyłącznie użytkownika lokalu.
 8. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i wcześniejszej pisemnej zgody Zarządcy dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Użytkownik lokalu w którym dokonano samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

§ 10.
Postanowienia końcowe

1. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.
2. Saldo rozliczeń za poprzedni sezon grzewczy (nadpłata lub niedopłata) zostaje przeniesione na konto opłat za lokal. W przypadku powstania niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia centralnego ogrzewania w kolejnej opłacie za lokal. W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty, na pisemny wniosek, zapłata niedopłaty może być spłacona w miesięcznych ratach uzgodnionych z Zarządcą, od których będą naliczane ustawowe odsetki za opóźnienie. W przypadku wystąpienia nadpłaty, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni, zostanie ona wypłacona za pośrednictwem banku na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu może przeznaczyć istniejącą nadpłatę na poczet przyszłych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni, co nie wymaga składania dodatkowej dyspozycji w Spółdzielni. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kwotą, którą zostanie obciążona przez bank za wykonanie przelewu w miesiącu, w którym nastąpi przelew. W przypadku zlecenia wypłaty, bank obciąży prowizją użytkownika lokalu bezpośrednio przy wypłacie nadpłat za centralne ogrzewanie.
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę lub odczytującego wskazania podzielników kosztów ogrzewania faktu uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych, zdjęcia grzejnika, ingerencji w instalację c.o. lub innych działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu będzie rozliczony w sposób szacunkowy wg. § 6 punkty 9; 9.1; 9.2; 9.3; 9.4.
Jeśli w nieruchomościach nie stosuje się w łazienkach opomiarowania to w przypadku zainstalowania ponadnormatywnych grzejników w tych pomieszczeniach Zarządca na podstawie indywidualnej analizy ponadnormatywnej emisji ciepła przez zwiększony grzejnik, ma prawo naliczyć dodatkową opłatę lub dodatkowe jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika zgodnie z § 6 punkty 9 ; 9.1; 9.2; 9.3; 9.4.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo rozliczeń kosztów c.o. i c.w. obciąża i przechodzą na nowego użytkownika lokalu.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest do przedstawienia użytkownikom lokali rozliczenia naliczonych zaliczek i należnych opłat za c.o. w terminie 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową oraz ewentualne konieczne korekty skutkują tym, że łączna wysokość nadpłat albo niedopłat wynikających, ze skorygowanych kosztów ogrzewania obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
7. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie do Zarządcy, wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone.
8. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 50/III/2024 z dnia 26.06.2024 r. i obowiązuje od dnia 01 lipca 2024r.
9. Z dniem 30 czerwca 2024 traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody przyjęty uchwałami Rady Nadzorczej nr 39/I/2022 z dnia 13.06.2022 r. oraz nr 10/III/2023 z dnia 30.08.2023.

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/III/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Mieczysław Kowalczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Andrzej Malkowski