

**Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej
dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego
ogrzewania i podgrzewania wody oraz zasady ustalania
zaliczek na pokrycie tych kosztów
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.**

I. Podstawa prawna:

Podstawę niniejszego regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej (Dz.U. z 2021 r., poz. 2166 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r., poz. 648).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2020 r., poz. 2028).
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1208),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz. 70),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).
8. 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 r., poz. 2273),
9. 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 r., poz. 718 ze zm.).
10. Postanowienia normy PN-EN-835:1994 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy niezasilane energią elektryczną.
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa jednolite zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz dla celów podgrzewania wody.
2. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej i obejmują:
 - a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów c.o. i c.w. wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła;

- b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.
3. Wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:
- a) koszty podgrzania wody – przyjmując zużycie energii cieplnej (ilość GJ) potrzebnych do podgrzania 1 m³ wody, ustalonej w oparciu o wskazania ciepłomierzy zamontowanych w węzle;
 - b) koszty energii dla celów c.o. – stanowią różnicę między pełną kwotą obciążenia za pobraną energię a kwotą przypadającą na koszty podgrzania wody (pkt.3a);
 - c) koszty związane z opłatą stałą za energię cieplną ujęte w fakturze dostawcy podlegają rozliczeniu wg średniej mocy przypisanej w dokumentacji technicznej dla instalacji grzewczej i dzielone są na:
 - 80% koszty mocy zamówionej dla celów centralnego ogrzewania,
 - 20% koszty mocy zamówionej dla celów podgrzania wody;
 - d) koszty zakupu energii cieplnej (opłata stała i opłata zmienna) dla budynków, w których znajdują się lokale użytkowe wbudowane rozlicza się wg kubatury lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Ustala się organizacyjną jednostkę rozliczeniową dla:
- a) **opłaty stałej** – węzeł c.o. z dalszym podziałem na budynki mieszkalne wielorodzinne, zależne od ilości zamówionej mocy na poszczególne węzły i budynki (nieruchomości);
 - b) **kosztów zmiennych faktycznego zużycia energii cieplnej dla celów podgrzania wody** – budynki lub zespoły budynków w przypadku ich zasilania z węzłów grupowych;
 - c) **kosztów zmiennych za faktyczne zużycie energii cieplnej dla celów C.O.** – budynki a w przypadku, gdy budynki zasilane są z węzła grupowego z zastosowaniem podziału kosztów na poszczególne budynki wg wskazań ciepłomierzy w tych budynkach.
5. Ustala się okresy rozliczeniowe dla:
- a) kosztów stałych zarówno dla celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody – okresy rozliczeniowe przyjęte dla rozliczenia kosztów zmiennych;
 - b) kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody – na dzień zmiany ceny wody lub na dzień 30.06. i 31.12. każdego roku;
 - c) kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania – sezon grzewczy trwający od 1.VI – 31.V roku następnego (12 miesięcy).
6. Za lokal opomiarowany (mieszkalny, użytkowy) przyjmuje się lokal wyposażony w urządzenia służące do indywidualnych rozliczeń:
- a) dla centralnego ogrzewania:
 - ciepłomierze indywidualne (logotermy);
 - wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania na wszystkich grzejnikach (za wyjątkiem łazienek);
 - b) dla zużycia wody (dla wszystkich punktów poboru wody):
 - wodomierze zimnej wody;
 - wodomierze ciepłej wody.
7. Za lokal nie opomiarowany (mieszkalny, użytkowy) przyjmuje się lokal nie wyposażony w urządzenia o których mowa w pkt.6 dla co najmniej jednego grzejnika lub punktu poboru wody lub lokal, który posiada te urządzenia, lecz:
- a) bez ważnej cechy legalizacyjnej w przypadku wodomierzy i ciepłomierzy;
 - b) podzielniki nie są zgodne z systemem rozliczeniowym firmy „Brunata”.
8. Za lokal nieodczytany przyjmuje się lokal, w którym w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach podanych do wiadomości lokatorów przez wywieszenie na klatce schodowej nie doszło z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni do

odczytania wskazań urządzeń do indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania lokalu.

9. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie do celów indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowany jest co najmniej jeden grzejnik lub pion grzewczy („świecowy”) oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających w/w urządzeń a wchodzących w skład tych lokali (przedpokoje, sanitariaty, łazienki) i ogrzewanych pośrednio przez wymianę powietrza ogrzanego ciepłem z sąsiednich pomieszczeń przynależnych do danego lokalu.
10. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, piwnic lokatorskich, wózkowni (nie wyposażonych w urządzenia centralnego ogrzewania) itp. a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli pomieszczenia te nie są wyposażone w urządzenia centralnego ogrzewania oraz nie mogą być ogrzewane pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń przynależnych do danego lokalu.
11. Za lokale objęte centralną dostawą ciepłej wody użytkowej uważa się lokale, w których jest przynajmniej jedno ujęcie c.w.u. dostarczanej centralnie.
12. Za rozliczeniową jednostkę organizacyjną (r.j.o.) rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz rozliczania zużycia wody przyjmuje się budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.
13. Ustala się następujące jednostki rozliczania:
 - a) dla kosztów stałych dla c.o. i c.w.u. - zł/m² p.u.
 - b) dla kosztów zmiennych pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku dla c.o. - zł/m² p.u.
 - c) dla kosztów zmiennych lokali nie opomiarowanych dla c.o. - zł/m² p.u.
 - d) dla kosztów zmiennych lokali opomiarowanych dla c.o. - zł/j.p.gdzie j.p. oznacza jednostkę pomiarową zastosowanego urządzenia do indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplej:
 - dla z.w. oraz c.w.u. (wodomierze) - 1 m³
 - dla c.o.:
 - ciepłomierze - 1 GJ
 - wyparkowe podzielniki kosztów - 1 jednostka (1pkt)

III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Rozliczenia lokali wyposażonych w urządzenia do rozliczeń indywidualnych w trakcie okresu rozliczeniowego dokonywane są po zakończeniu sezonu grzewczego (II pkt.5) i dokonaniu odczytów, o których mowa w rozdziale IX pkt B.
2. Dla budynków zasilanych w energię ciepłą ze wspólnego węzła cieplnego danej r.j.o. dodatkowo opomiarowanych ciepłomierzami (podlicznikami) zużycia ciepła na potrzeby c.o. koszty zmienne pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku oraz koszty zmienne do indywidualnych rozliczeń ogrzewania lokali ustala się odrębnie dla każdego wydzielonego w r.j.o. budynku.
3. Dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, zasilanych w energię ciepłą bezpośrednio ze wspólnego węzła cieplnego danej r.j.o. niezależnie od lokali mieszkalnych, dodatkowo opomiarowanych ciepłomierzami (podlicznikami) zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o., koszty zmienne pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku oraz koszty zmienne do indywidualnych rozliczeń ogrzewania lokali ustala się odrębnie dla lokali użytkowych i lokali mieszkalnych w danej r.j.o.
4. Do przeliczenia wskazań zużycia ciepła podzielników kosztów służących do indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania mają zastosowanie współczynniki korygujące położenia mieszkania LAF obliczone na podstawie projektowych strat

ciepła poszczególnych lokali mieszkalnych. Współczynniki korygujące położenia mieszkania uchwalane są przez Radę Nadzorczą w formie załącznika do regulaminu. Dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych zasilanych z węzłów ciepłych budynków mieszkalnych nie stosuje się współczynników korygujących.

5. W przypadku, gdy w rozliczanym lokalu następuje w trakcie okresu rozliczeniowego wymiana uszkodzonego podzielnika rozliczenie danego pomieszczenia jest realizowane wg następujących zasad:
 - a) jeśli wymiana uszkodzonego podzielnika następuje w okresie grzewczym, przyjmuje się w danym pomieszczeniu wskazania szacowane na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem tendencji zużycia w bieżącym okresie rozliczeniowym na pozostałych podzielnikach w rozliczanym lokalu,
 - b) jeżeli brak jest wskazań podzielników z poprzedniego okresu rozliczeniowego, przyjmuje się wskazania w wysokości średnich wskazań z pozostałych podzielników w rozliczonym lokalu w przeliczeniu na moc danego grzejnika.
6. Do rozliczeń lokali nie opomiarowanych z winy użytkownika w budynkach opomiarowanych oraz w lokalach opomiarowanych, w których nastąpił samowolny demontaż grzejnika bez wiedzy i zgody Administracji Osiedla przy ustalaniu kosztów zmiennych ogrzewania ma zastosowanie zasada przypisanej ilości punktów zależnej od ilości żeberk, ich typu i mocy w poszczególnych grzejnikach ustalonych w oparciu o grzejniki z kontrolnym ciepłomierzem i kontrolnymi podzielnikami kosztów z zastosowaniem współczynników korygujących z tytułu położenia lokalu w bryle budynku (LAF).
7. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiaru lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:
 - a) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - b) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania: m^3 kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
8. Ustala się, że odszkodowanie od użytkownika dochodzone będzie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty zmienne stałe) ustala się na zasadach określonych niniejszym regulaminem;
 - b) **koszty zmienne** c.o. zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu.

IV. Rozliczenie kosztów energii cieplnej.

1. Rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegają:
 - a) koszty zakupu energii cieplnej zarówno dla celów ogrzewania jak i dla celów podgrzania wody i tak:
 - koszty c.o. (zmienne, zależne od zużycia GJ) obejmują zużycie ciepła na ogrzewanie budynku w jednostkach fizycznych (GJ) oraz koszt tego zużycia w złotych na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła;
 - b) koszty stałe za moc zamówioną dla celów c.o. i c.w.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych c.o. prowadzone w systemie opomiarowanym w danej jednostce organizacyjnej dokonane jest według podziału na:

- a) **koszty zmienne stałe** – obejmują procentowy udział w kosztach ogrzewania całego budynku – kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie klatek schodowych, korytarzy, łazienek itp. oraz grzanie pionów grzewczych i przenikanie ciepła przez przegrody między lokalami i stanowią minimalny zmienny koszt zakupu ciepła koniecznego do utrzymania w pomieszczeniach temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowej wynoszącej +16 °C. Wykaz procentowego udziału kosztów zmiennych stałych w kosztach zmiennych ogrzewania budynku określa minimalne zużycie ciepła na cele grzewcze w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych nieopomiarowanych stanowi załącznik nr 1 do regulaminu i jest podstawą do obliczania kosztów stałych ogrzewania. Wyżej wyliczane koszty ogrzewania rozlicza się na m² pow. użytkowej.
- b) **koszty zmienne c.o. podlegające rozliczeniu na jednostki obliczeniowe (punkty)** – stanowią różnicę między kosztami c.o. wynikającymi z faktury dostawcy a kosztami zmiennymi stałymi o których mowa w pkt.2a. Tak ustalone koszty podlegają rozliczeniu na ilość odczytanych punktów (z podzielników) skorygowanych o współczynnik „LAF”.

Ustalone koszty zmienne podzielone przez ilość skorygowanych punktów z budynku dają wartość 1 jednostki obliczeniowej (wartość 1 pkt.), która stanowi podstawę do obliczenia kosztów zużycia C.O. w lokalu.

3. Rozliczenie kosztów stałych za moc zamówioną :

Oплата stała ustalana na podstawie faktur dostawcy ciepła rozliczanej zgodnie z rozdziałem II pkt 3 lit.d) stanowi opłatę za gotowość dostarczania ciepła w ciągu całego roku do lokali. Koszty stałe za moc podzielone przez powierzchnię użytkową grupy lokali dają wskaźnik kosztu 1 m² każdego lokalu w budynku, ustalonego wg wzoru:

$$K_{scol} = \frac{(K_s - K_{scw}) \times P_{\text{pow. lokalu}}}{\Sigma P_{\text{pow. użytk. budynku}}}$$

K_s – całkowite koszty stałe za moc zamówienia

K_{scw} – koszty stałe za moc dla podgrzania wody

K_{scol} – koszty stałe za moc zamówioną za lokal

4. Ustalana ilość zużytych jednostek ciepła (GJ) w danej jednostce organizacyjnej na podstawie faktycznego zużycia ciepła wynikającego z wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym i faktur dostawcy rozliczana jest na:

- a) koszty zmienne stałe ogrzewania rozliczane na powierzchnię użytkową lokali wg wzoru:

$$K_{zcos} (\text{min. koszt zakupu ciepła}) = \frac{K_{zco} \times W\% \times P_{\text{pow. mieszkań}}}{\Sigma P_{\text{pow. mieszk. w jedn. org.}}}$$

K_{zcos} – koszt zmienny stały ogrzewania rozliczany na m² (minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu)

K_{zco} – całkowite koszty zmienne zakupu ciepła dla celów c.o.

W% – procentowy udział w kosztach części wspólnych w bryle budynku dla danego budynku

P_{pow. mieszka.} – powierzchnia mieszkania

ΣP_{pow. mieszk. w jedn. org.} – powierzchnia mieszkań w jednostce organizacyjnej.

b) koszty zmienne ogrzewania przypadające na jednostkę obliczeniową:

$$K_{zcop} = \frac{(K_{zco} - \Sigma K_{zcos}) \times I_{p \text{ w lok.}} \times LAF_{lok.}}{\Sigma I_{p \text{ LAF w całej jednost.org.}}}$$

K_{zcop} – koszt ogrzewania przypadający na punkt w lokalu

K_{zco} – całkowite koszty zmienne zakupu ciepła dla celów c.o.

Σ K_{zcos} – suma kosztów zmiennych stałych w jednostce obliczeniowej

I_{p w lok.} – ilość punktów odczytanych w lokalu

LAF – współczynnik korygujący z tytułu położenia lokalu

Σ I_{p LAF w całej jednost. org} – ilość punktów odczytanych i skorygowanych współczynnikami w całej jednostce organizacyjnej

5. Mieszkania wyposażone w ciepłomierze (liczniki ciepła):

- 1) Zużycie energii cieplnej dla celów c.o. w tych mieszkaniach rozliczana jest wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych.
- 2) Podstawę rozliczenia stanowi zużycie zmierzone ciepłomierzem w węźle cieplnym.
- 3) Koszt zużycia energii cieplnej stanowi ilość GJ odczytanych z ciepłomierza na węźle i przeliczony na złotówki wykazany w fakturze dostawcy energii cieplnej.
- 4) Koszt zakupu energii cieplnej dzielony jest na koszt dla celów podgrzana wody (zgodnie z rozdz. II pkt.3 regulaminu) oraz koszt zakupu energii dla celów c.o.
- 5) Rozliczenie kosztów c.o. przedstawia się jak niżej:
 - a) ustalenie kosztów zmiennych stałych przypadających na ogrzewanie części wspólnych (klatki schodowe ogrzewanie pionami) w wysokości określonej w załączniku nr 1.

$$K_{zcos} (\text{min. koszt zakupu ciepła}) = \frac{K_{zco} \times W\% \times \text{Pow. użytk. lok.}}{\Sigma \text{Pow. użytk. mieszk. w bud.}}$$

K_{zcos} – koszt zmienny stały ogrzewania rozliczany na m² (minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu);

K_{zco} – całkowite koszty zmienne zakupu ciepła dla celów c.o.;

W% – procentowy udział w kosztach części wspólnych w bryle budynku dla danego budynku;

Pow. użytk. lok. – powierzchnia mieszkania;

Σ Pow. użytk. mieszk. w bud. – suma powierzchni mieszkań w budynku.

b) Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokal wyposażony w ciepłomierze rozliczane są wg wzoru:

$$K_{zcop} = \frac{(K_{zco} - \Sigma K_{zcos}) \times I \text{ GJ w lok.} \times LAF_{lok.}}{\Sigma I \text{ GJ LAF w całej jednostce organiz.}}$$

K_{zcop} – koszty ogrzewania przypadające na jednostkę rozliczeniową w lokalu;

K_{zco} – całkowite koszty zmienne zakupu ciepła dla celów c.o.;

Σ K_{zcos} – suma kosztów zmiennych stałych ogrzewania w jednostce rozliczeniowej;

I GJ w lok. – ilość GJ odczytanych w lokalu;

LAF – współczynnik korygujący z tytułu położenia lokalu;

Σ I GJ LAF w całej jedn. organiz. – ilość GJ odczytanych i skorygowanych współczynnikiem w całej jednostce organizacyjnej.

6) Koszty zmienne przypadające na lokal to suma poz. 5a + 5b.

6. W przypadku braku możliwości ustalenia zużycia (uszkodzenie ciepłomierza) lub braku jego legalizacji przyjmuje się do rozliczenia postanowienia rozdziału III pkt.7.
7. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokalu, klatek schodowych, korytarzy, łazienek itp. oraz grzanie pionów grzewczych i przenikanie ciepła przez przegrody między lokalami oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 300% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt 9.
8. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania lokali w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

V. Rozliczenie kosztów podgrzania wody.

1. Koszty podgrzania wody obejmują zużycie ciepła na podgrzanie wody w jednostkach fizycznych (GJ) oraz koszt tego podgrzania w złotych na podstawie faktur dostawy ciepła.
2. Koszty wspólne c.w. stanowią wydzieloną z kosztów podgrzania (pkt.1) część kosztów ustalaną procentowo dla każdego budynku dotyczącą kosztów strat na cyrkulacji wody w zależności od ilości pionów i długości instalacji c.w. oraz utrzymania wymaganych parametrów temperatury wody. Koszty wspólne c.w. rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokalu. Procentowy udział kosztów wspólnych w poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik nr 2 do regulaminu.
3. Koszty podgrzania c.w. – stanowią wartość podgrzania podgrzanych m³ wody dla całego budynku.
4. Koszty opłaty stałej c.w. za moc zamówioną wynikające z faktur dostawcy ciepła stanowią opłaty za gotowość dostarczenia ciepła w ciągu roku do podgrzania wody. Koszty opłaty stałej rozliczane są na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Rozliczanie kosztów podgrzania wody następuje wg formuły:
 - a) Koszty stałe (wspólne) c.w.

$$K_{scw} = \frac{K_{zcv} \times \% \text{ udziału kosztów wspólnych c.w.} \times P_{\text{pow. lokalu}}}{\sum P_{\text{pow. użytk. lokali}}}$$

K_{scw} – koszty stałe (wspólne) c.w.

K_{zcv} – koszt zakupu energii cieplnej dla celów c.w.

- b) Koszty podgrzania 1m³ wody

$$K_{scol} = \frac{(K_{zcv} - K_{scw}) \times m^3 \text{ wody zmierzony w lokalu}}{\sum m^3 \text{ zużycia w całym budynku}}$$

K_{pw} – koszt podgrzania 1 m³ zużycia wody

1 m³ wody – ilość m³ c.w. wg odczytów wodomierzy lub przypisana w lokalach nieopomiarowanych.

6. Rozliczenie kosztów podgrzania wody i wniesionych opłat dokonywane będzie:
- a) po odczycie na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku;
 - b) przy każdej zmianie ceny wody

VI. Ustalenie opłat za dostawę energii cieplnej.

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów stałych (opłaty stałej za moc zamówioną) ustalane są dwuczłonowo:
 - a) wysokość opłaty stałej dla potrzeb podgrzania wody podzielona przez Σ powierzchni użytkowej lokali posiadających instalację CW
 - b) wysokość opłaty stałej ustalonej dla potrzeb c.o. podzielone przez powierzchnię użytkową lokali
 - c) suma opłat ustalonych w pkt. a i b stanowi łączną opłatę na pokrycie kosztów opłaty stałej.

Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są jako przedpłaty przez cały rok i podlegają rozliczeniom z użytkownikami mieszkań (członkowie, właściciele, najemcy) łącznie z rozliczeniem kosztów zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.w. w okresach rozliczeniowych określonych w regulaminie.

Ustalone opłaty winny pokryć w całości koszty stałe.

2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów zmiennych za pobraną energię cieplną ustalana jest:
 - a) dla celów podgrzania wody – wnoszona w formie przedpłaty obejmuje:
 - opłaty na pokrycie kosztów wspólnych c.w. ustalone zgodnie z rozdziałem V pkt. 5a regulaminu oraz
 - opłaty za zużytą energię do podgrzania wody

$$K_{pw} = \frac{Q_w \times C}{I_{m3 \text{ zuży. w całej jednost.}}}$$

K_{pw} - koszt podgrzania wody (zł/m³)

Q_w - ilość GJ przeznaczona na podgrzanie wody w jednostce organizacyjnej

C - cena 1 GJ

I_{m3 zuży. w całej jednost. org.} - ilość m³ C.W. zużyta przez całą jednostkę rozliczeniową w okresie rozliczeniowym.

Opłaty za podgrzanie wody oraz na pokrycie kosztów wspólnych c.w. wnoszone są w formie przedpłat w wysokości ustalonej w oparciu o okres rozliczony i podlegają rozliczeniu na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Przyjęte do ustalenia przedpłat wielkości dotyczące ilości zużycia wody (m³) oraz cena za podgrzanie m³ obowiązują w skali całego roku i podlegają korekcie od następnego roku kalendarzowego.

Na koniec okresu rozliczeniowego nie występują różnice do rozliczenia w następnym okresie. Wniesione opłaty za energię cieplną do podgrzania wody muszą pokryć w pełni koszty dostawy ciepłej wody.

- b) dla celów centralnego ogrzewania opłaty ustalane są w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego

Dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze – opłata ustalona jest na podstawie przewidywanego zużycia energii cieplnej przez poszczególne budynki zasilane z jednego węzła na podstawie następującej formuły:

$$O_{op.} = \frac{Q \times C}{P_{pow. \text{ mieszk.}} \times 12}$$

$O_{op.}$ - opłaty dla lokali mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów w (zł/m²)
 Q - przewidywane zużycie ciepła w sezonie grzewczym przez poszczególne budynki
 C - przewidywana cena GJ na przyszły sezon grzewczy
 $P_{pow. \text{ mieszk.}}$ - powierzchnia mieszkania

- c) opłaty dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ustalone są wg zasady przypisanej ilości punktów zależnej od ilości żeberek ich typu i mocy w poszczególnych grzejnikach wg zasady:

$$O_{npo} = \frac{I_{pgk} \times Z \times W_p}{P_{pow. \text{ mieszk.}} \times 12}$$

O_{npo} - opłata dla lokalu mieszkalnego nie wyposażonego w podzielniki
 I_{pgk} - ilość punktów na żebro ustalonych w oparciu o grzejnik z ciepłomierzem kontrolnym z rozliczonego sezonu grzewczego
 Z - ilość żeberek w lokalu lub grzejniku
 W_p - „wartość” punktu ustalona dla budynku w rozliczonym sezonie grzewczym
 $P_{pow. \text{ mieszk.}}$ - powierzchnia mieszkania

Opłaty ustalone dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów wnoszone są w formie przedpłat w okresie 12-tu miesięcy okresu rozliczeniowego i podlegają rozliczeniu.

- d) opłaty dla lokali nieudostępnionych do odczytu urządzeń pomiarowych lub lokali, w których użytkownik dokonał ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań ustala się w sposób określony w rozdziale III pkt.7.

VII. Rozliczanie różnic.

1. Ustalone w wyniku rozliczenia mediów tj. C.O., ciepłej i zimnej wody różnice podlegają rozliczeniu w następujący sposób:
 - a) **nadpłaty** - będą zmniejszały obciążenie za lokal wnoszone po okresie rozliczeniowym,
 - b) **niedopłaty** – będą zwiększały opłaty za lokal.
2. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu grzewczego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia sezonu grzewczego:
 - a) wyposażonych w ciepłomierze wg odczytu zużycia na dzień przekazania lokalu,
 - b) opomiarowanych podzielnikami kosztów wg rozliczenia całego sezonu grzewczego proporcjonalnie do liczby dni od przekazania lokalu do końca sezonu grzewczego.

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zbycie prawa do lokalu, zamiana itp.) w trakcie okresu rozliczeniowego C.O., ciepłej i zimnej wody, wszelkie skutki rozliczenia przechodzą na użytkownika lokalu, któremu przysługuje prawo do lokalu w dacie dokonania rozliczenia przez Spółdzielnię. Kwestie związane ze wzajemnym rozliczeniem kosztów między zbywcą a nabywcą lokalu, strony mogą uregulować w drodze wzajemnego porozumienia. Wiąże ono wyłącznie strony i nie wywiera ono żadnych skutków prawnych wobec Spółdzielni.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia C.O. należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

VIII. Ustalanie opłat i rozliczenie kosztów lokali użytkowych.

1. Koszty energii cieplnej wynikające z faktur dostawcy przypadające na lokale użytkowe ustala się wg zasady:
 - a) koszty opłaty stałej wynikające z faktury dostawcy w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej całości zasobów przy zastosowaniu współczynnika zwiększającego uwzględniającego stosunek wysokości lokali użytkowych do wysokości lokali mieszkalnych;
 - b) koszty opłaty zmiennej wg ilości GJ na 1m² pow. użytkowej danej jednostki organizacyjnej wg faktur dostawcy energii cieplnej.
2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów energii cieplnej dla lokali użytkowych ustala się:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów stałych w zł/m² ustalone są: (koszty opłaty stałej lokali użytkowych / pow. lokali użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej);
 - b) opłaty na pokrycie kosztów zmiennych ustalane są analogicznie jak w rozdziale VIII. pkt 1 w wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów, o których mowa w pkt 1 lit. b).
3. Ustalane opłaty wnoszone są w formie przedpłat, które podlegają rozliczeniu po sezonie grzewczym w zakresie c.o. i na koniec okresu rozliczeniowego w zakresie c.w. Korekta przedpłat na c.o. następuje po rozliczeniu sezonu grzewczego na podstawie wyników kosztów oraz przewidywanego wzrostu cen.
4. Rozliczenie energii cieplnej dla celów c.o. z użytkownikami lokali użytkowych w oparciu o zaewidencjonowane koszty oraz ilość pobranych jednostek ciepła o których mowa w rozdziale VIII.pkt.1. przeprowadzone jest w formule dla lokali wyposażonych w podzielniki.
 - 50% na powierzchnię lokalu
 - 50% na ilość odczytanych punktów z podzielników kosztów

Dla lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów rozliczenia dokonuje się wg postanowień rozdziału VI pkt 2 lit. c).

Lokale użytkowe znajdujące się w danym bloku tworzą odrębną jednostkę rozliczeniową.

5. Rozliczenie energii cieplnej dla celów C.W. dokonywane jest analogicznie jak lokale mieszkalne.

IX. Odczyty

A. wodomierzy dla ustalania opłat za podgrzanie C.W.

1. Odczyty wodomierzy dokonywane są w systemie zdalnym (radiowo) 2 razy w roku (na półrocze i koniec roku) lub przy zmianie ceny wody.
2. Zarząd Spółdzielni może ustalić w razie konieczności odczyty w innych okresach niż określonych w pkt.1.

B. podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych

1. Odczyty podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych oraz wymiany kapilar należy dokonywać po zakończeniu sezonu grzewczego. Odczyt podzielników kosztów nie może być krótszy niż rok od daty wymiany kapilar.

Użytkownicy lokali zostają powiadomieni ogłoszeniem na tablicy ogłoszeń z 3 – 7 dniowym wyprzedzeniem o terminie odczytów.

2. Poszczególne wartości odczytów w każdym lokalu są wpisywane do karty odczytu i potwierdzone przez użytkownika podpisem. Kopię karty odczytu należy pozostawić użytkownikowi lokalu.
3. Odczyty dokonują zespoły w składzie min. 2-u osobowym powoływane Zarządzeniem Prezesa Spółdzielni.
4. W czasie odczytu należy dokonać sprawdzenia stanu technicznego podzielników kosztów lub ciepłomierza tj. plomb, numeru skali i miernika, prawidłowości jego zamontowania oraz innych cech znamionujących jego naruszenie.
5. Po stwierdzeniu uszkodzenia podzielnika kosztów, podziału lub ciepłomierza, naruszenia plomb lub innych cech świadczących o wpływie na wartość odczytu lub niemożliwość jego dokonania zespół dokonuje stosownego zapisu w karcie odczytu będącego podstawą rozliczenia lokalu zgodnie z regulaminem.
6. W przypadku uniemożliwienia odczytu przez użytkownika lokalu w pierwszym terminie należy wyznaczyć dodatkowy termin nie później niż do terminu zakończenia odczytów. Użytkownik lokalu, który nie udostępnił mieszkania w dodatkowym terminie, zostaje rozliczony zgodnie z rozdziałem III pkt.7 regulaminu.
7. Reklamacje odnośnie odczytów podzielników można składać w ciągu 7 dni od daty odczytu.
8. W przypadku odmowy podpisania przez użytkownika lokalu karty odczytu wskazań podzielników kosztów zespół odczytujący stwierdza ten fakt adnotacją na karcie odczytu wskazując powód tej odmowy
9. W trakcie trwania sezonu grzewczego można dokonywać odczytów kontrolnych w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej, oraz lokalach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne. Odczyty kontrolne przeprowadzane są w sposób niezapowiedziany bez uprzedniego informowania osób korzystających z lokalu. Decyzje w sprawie przeprowadzenia odczytów kontrolnych podejmuje Zarząd Spółdzielni, który udziela wyznaczonym w tym celu pracownikom Spółdzielni pisemne upoważnienie do dokonania tych czynności. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w zeszycie kontroli odczytów.
10. Koszty naprawy lub wymiany podzielników kosztów lub ciepłomierza powstałe z winy lokatora obciążają użytkownika lokalu.
11. Ilość zakupionych plomb dla podzielników kosztów podlega ścisłemu rozliczeniu, a mianowicie:
 - a) komisijnemu przeliczeniu ilości na podstawie dokumentów zakupu,
 - b) udokumentowanemu przekazaniu ilości plomb zespołom odczytującym podzielniki kosztów,

- c) rozliczeniu plomb po zakończeniu odczytów przez zespoły oraz przekazaniu do depozytu w kasie spółdzielni plomb niewykorzystanych na okres do zakończenia sezonu grzewczego którego dotyczą,
- d) po upływie tego okresu, o którym mowa w pkt. c podzielniki podlegają komisijnemu zniszczeniu. Fakt zniszczenia potwierdza się protokołem zniszczenia.

Wysokość kary pieniężnej za zgubienie plombi przez zespół odczytujący ustala Zarząd przed rozpoczęciem akcji odczytów.

X. Zamienne rozliczanie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz warunki stosowania zamiennego rozliczania.

1. Zamienny system rozliczania opłat stosuje się, gdy łączna powierzchnia lokali z funkcjonującymi urządzeniami (ciepłomierze, podzielniki kosztów) w danej jednostce rozliczeniowej jest mniejsza niż 50% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w tej jednostce (budynku).
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych w jednostce rozliczeniowej opisanej w ust.1, w których w danym okresie rozliczeniowym funkcjonowały podzielniki kosztów uczestniczą w kosztach zakupu energii cieplnej zależnych od jej zużycia według zasady opisanej w pkt.3 pomniejszonych współczynnikiem 0,9.
3. W sytuacji, o której mowa w ust.1 koszty zakupu energii cieplnej dla celów c.o. zależne od zużycia tej energii ustala się jako iloczyn kosztu energii cieplnej przypadającego na 1m² łącznej powierzchni użytkowej lokali w danej jednostce rozliczeniowej (budynku) i ilości m² powierzchni użytkowej lokalu. Koszty energii cieplnej w części odpowiadającej pomniejszeniu, którym mowa w ust.2 podlegają rozliczeniu na pozostałe lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

XI. Kary i opłaty regulaminowe

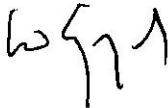
1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie ich mocy cieplnej oraz ich zmiana,
 - b) demontaż grzejników lub likwidacja bez zgody spółdzielni
 - c) spuszczenie wody z instalacji C.O.,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów lub ciepłomierza, plomb, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej - stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu karami za:
 - a) zamontowanie dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego lub jego demontaż - 1 000 zł;
 - b) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. – 1 000 zł + koszty wody;
 - c) uszkodzenie podzielnika kosztów, naruszenie plombi, zmiana usytuowania – 500 zł/szt.;
 - d) uszkodzenie wodomierza, naruszenie plomb lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru – 500 zł.
3. Jeżeli kary nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

4. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w pkt 1, stanowią pozostałe przychody operacyjne.
5. Za odczyt poza regulaminowym terminem ustala się opłatę w wysokości 50 zł od każdego podzielnika.
6. Za każdorazowe następne zaplombowanie grzejnika 30 zł od każdego grzejnika.
7. Za opuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego w zładzie w przypadku wymiany grzejnika (grzejników) przez lokatora 100 zł + koszt wody.

XII. Postanowienia końcowe.

1. Integralną część regulaminu stanowią załączniki:
 - a) zestawienie wskaźników minimalnego zużycia ciepła na cele grzewcze w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych nieopomiarowanych (wskaźnik „W%”) – zał. nr 1;
 - b) zestawienie współczynników stanowiących procentowy udział kosztów wspólnych w c.w. – zał. nr 2;
 - c) zestawienie współczynników korygujących LAF – zał. nr 3.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. Uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego Uchwałą nr 8 z dnia 10.07 2017 r. Wraz ze zmianami (Uchwała nr 3 z dnia 18.04.2018 r., Uchwała nr 4 z dnia 27.05.2020 r. oraz uchwała nr 7 z dnia 01.09.2022 r.)

RADCA PRAWNY
mgr Wojciech Gorzód
LD-P-95



PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Wiesława Kołek

SEKRETAŃZ
RADY NADZORCZEJ

Włodzimierz Górcza