

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali indywidualnych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz zasady ustalania zaliczek (przedpłat) na pokrycie tych kosztów w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

§ 1

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo Energetyczne z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 1 lipca 2022 poz.1385).
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 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).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836, z 1999r z późniejszymi zmianami).
6. 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).
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1048.)
8. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”.
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz.1208).
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

§ 2

Definicje:

1. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. Juliusza Słowackiego z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. J. Słowackiego 180,
2. **ciepło** – energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach,
3. **przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi,
4. **odbiorca indywidualny/użytkownik końcowy** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, osoba użytkująca lokal na podstawie umowy najmu oraz użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
5. **taryfa** – zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą,
6. **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- 6.1. pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- 6.2. utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- 6.3. prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
7. **pomieszczenia wspólnego użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych (suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, klatki schodowe itp.),
8. **powierzchnia grzewcza lokali mieszkalnych** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych,
9. **powierzchnia grzewcza lokali użytkowych** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokalu użytkowego powiększona o wskaźnik wysokości lokalu użytkowego (wys. lokalu/wys. mieszkania),
10. **podzielnik kosztów ogrzewania** – przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej,
11. **ciepłomierz** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów będące przyrządem pomiarowym,
12. **instalacja c.o.** – poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku w szczególności dotyczy to:
 - poziomów, pionów i gałęzi instalacji
 - grzejników wraz z zaworami termostatycznymi
 - urządzeń pomiarowych,
13. **Instalacja do poboru ciepłej wody użytkowej** – poziomy i pionowy wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury,
14. **współczynniki wyrównawcze** – współczynniki grzejnikowe (zależne od typu, wielkości/mocy grzejnika oraz typu podzielnika) i współczynniki korygujące położenie lokalu w bryle budynku,
15. **jednostka zużycia**- wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania,
16. **obliczeniowa jednostka zużycia** – ilość jednostek odczytanych z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynniki korygujące położenie lokalu w bryle budynku,
17. **minimalna temperatura w pomieszczeniach** - temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z p.zm.),
18. **jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest to ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku lub zespole budynków, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania. Dla rozliczenia kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła , przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej,
19. **koszt stały** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady ponoszone z tytułu: stałych składników opłat taryfowych dla przedsiębiorstw energetycznych, ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania, ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem przewodów centralnego ogrzewania,
20. **koszt zmienny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady z tytułu ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem grzejników zamontowanych w lokalach indywidualnych,
21. **zaliczka (przedpłata) za centralne ogrzewanie** – wyrażona w zł/m²/m-c wysokość opłaty wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali indywidualnych,
22. **odszkodowanie** – dotyczy lokalu, którego odbiorca indywidualny uniemożliwia dokonania odczytu lub kontroli stanu technicznego podzielników kosztów ogrzewania

albo stwierdzi się dokonanie ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich pomiarów, rozliczenie dokonywane jest na podstawie lokalu o maksymalnym zużyciu w budynku przeliczonym na m² i pomnożonym przez powierzchnię lokalu, dla którego wyliczane jest odszkodowanie,

- 23. **okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres należnościami za ciepło od odbiorców indywidualnych,
- 24. **rozliczenie jednostki rozliczeniowej** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń,
- 25. **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów za centralne ogrzewanie pomiędzy odbiorców indywidualnych, dokonywany na podstawie wysokości udziałów indywidualnych wyliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania i powierzchni lokali.
- 26. **wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 27. **koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

I. Zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

§ 3

Podział kosztów za ciepło w jednostce rozliczeniowej

- 1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej.
- 2. Koszty zakupu ciepła obejmują :
 - 2.1 opłaty niezależne od zużycia ciepła- opłata stała:
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 m-cy w roku w zł/MW,
 - za usługi przesyłowe liczone wg mocy zamówionej w okresie 12 m-cy zł/MW,
 - za inne opłaty określone w taryfie.
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia ciepła-opłata zmienna:
 - za zużyte ciepło wg wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną co miesiąc w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła wg ilości zł/ GJ
- 3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

§ 4

Podział kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej

- 1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
- 2. Wynikające z faktur Przedsiębiorstwa energetycznego koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:
 - 2.1. koszty podgrzania wody – przyjmując zużycie energii cieplnej (ilość GJ) potrzebnych do podgrzania 1 m³ wody, ustalonej w oparciu o średnio-miesięczne zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. w miesiącach poza sezonem grzewczym;

- 2.2. koszty energii dla celów c.o. – stanowią różnicę między pełną kwotą obciążenia za pobraną energię a kwotą przypadającą na koszty podgrzania wody (pkt 2.1.);
- 2.3. koszty związane z opłatą stałą za energię ciepłą ujęte w fakturze dostawcy podlegają rozliczeniu wg średniej mocy przypisanej w dokumentacji technicznej dla instalacji grzewczej i dzielone są na:
 - 80% kosztów związanych z opłatą stałą dla celów centralnego ogrzewania,
 - 20% kosztów związanych z opłatą stałą dla celów podgrzania wody;
- 2.4. koszty zakupu energii cieplnej (opłata stała i opłata zmienna) dla budynków, w których znajdują się lokale użytkowe wbudowane rozlicza się wg powierzchni grzewczej lokali.

§ 5

Zasady ogólne wykonywania rozliczeń indywidualnych centralnego ogrzewania:

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - 1.1. wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych – podzielniki kosztów ogrzewania;
 - 1.2. wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych – ciepłomierze;
 - 1.3. powierzchnię tych lokali.
2. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
 - 2.1. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych z wyjątkiem łazienek.
 - 2.2. w przypadku wystąpienia braku możliwości zamontowania zaworu termoregulacyjnego, dopuszcza się brak montażu podzielnika kosztów ogrzewania na grzejniku. Ilość zużycia jednostek dla takiego grzejnika wylicza się zgodnie z warunkami systemu rozliczeniowego stosowanego przez firmę rozliczeniową.
3. Lokal indywidualny uważa się za opomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania:
 - 3.1. po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt 2.;
 - 3.2. Po zamontowaniu dla lokalu ciepłomierza zgodnie z wymogami producenta urządzenia.
4. Lokal indywidualny uważa się za nieopomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, gdy:
 - 4.1. na grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania;
 - 4.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika;
 - 4.3. w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorcy indywidualni nie udostępniili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników;
 - 4.4. ciepłomierz nie posiada ważnej legalizacyjnej - w przypadku ciepłomierzy.
5. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - 5.1. **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty zmienne stałe) ustala się na zasadach określonych niniejszym regulaminem;
 - 5.2. **koszty zmienne** c.o. zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu zgodnie z § 9 pkt 7.2.

§ 6

Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego centralnego ogrzewania:

1. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa.
2. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się w oparciu o zainstalowany elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z możliwością zdalnego odczytu którego zakres stosowania, zasada działania, parametry techniczne, miejsce mocowania na grzejniku są zgodne z Polską Normą PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora” lub w oparciu o zainstalowany ciepłomierz.
3. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych w najmie pokrywa Spółdzielnia.
4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania dla lokali użytkowych własnościowych obciążają koszty eksploatacji tych lokali.
5. Koszty zakupu i montażu ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych pokrywają użytkownicy, w lokalach użytkowych w najmie pokrywa Spółdzielnia.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w pkt.2 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy i koszty odczytów oraz rozliczenia pokrywają odbiorcy indywidualni poprzez wnoszenie opłat miesięcznych za eksploatację węzłów i instalacji co - stawki opłat zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
7. Koszty związane z obsługą serwisową w przypadku uszkodzenia podzielników ogrzewania bądź przełożenia podzielnika przy wymianie grzejnika ponosi użytkownik lokalu.

§ 7

Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania:

1. Wysokości zaliczek (przedpłat) za centralne ogrzewanie wyraża się w zł/m²/miesiąc i wylicza się w przypadku zakupu ciepła, na podstawie planowanych do poniesienia kosztów, wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej.
2. Wysokość zaliczek (przedpłat) na kolejny okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie kosztów ogrzewania wyliczonych dla danego budynku za ostatni okres rozliczeniowy powiększonych o przewidywany % wzrostu kosztów ogrzewania i ewentualny wzrost zużycia ciepła.
3. Wysokość zaliczek (przedpłat) może ulegać zmianie na skutek wprowadzania przez dostawcę energii cieplnej nowych taryf lub odnotowywania wyższego niż prognozowany poziom zużycia ciepła.
4. Wysokość zaliczek (przedpłat) ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni i przedkładana do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.
5. Odbiorcy indywidualni z jednostek rozliczeniowych, w których obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłat zaliczkowych (przedpłat) wyliczone w oparciu o wysokość zaliczki (przedpłaty) ustalonej zgodnie z pkt. 2 oraz powierzchnię grzewczą lokalu indywidualnego.
6. Odbiorcy indywidualni w lokalach nieopomiarowanych wnosić będą przedpłaty (zaliczki) ustalone o przewidywane koszty zgodnie z § 5 pkt 5.

§ 8

Okresy rozliczeniowe:

1. Dla rozliczania kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania sezon rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i obejmuje okres: 01.06. – 31.05. każdego roku.
2. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczeniowy może ulec zmianie (zmiana źródła ciepła, systemu rozliczeń indywidualnych, wypowiedzenie umowy ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, itp.).

§ 9

Odczyty centralnego ogrzewania:

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest na dzień 31.05. każdego roku.
2. Czynności odczytowe wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej, zgodnie z zawartą umową rozliczeniową.
3. Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
4. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
5. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
6. Odbiorca indywidualny, dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem ilości jednostek i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych (uszkodzenie lub brak podzielnika kosztów), zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.
7. W celu przeprowadzenia prawidłowego rozliczenia dla każdego okresu rozliczeniowego wylicza się minimalny i maksymalny koszt zmienny, zgodnie z Rozporządzeniem MKiŚ z dnia 7.12.2021 DZ.U z 2021 poz. 2273:
 - 7.1. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych) poprzez powierzchnie użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
 - 7.2. Maksymalny koszt zmienny oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 300% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku wyznaczonej jak w pkt 7.1.;
 - 7.3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła rozliczany jest na na 1m² p.u. lokalu.
 - 7.4. Koszt zmienny ciepła przypadający do rozliczania na 1m² powierzchni użytkowej lokalu obejmuje:
 - koszty ogrzewania części wspólnych (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie itp.) oraz łazienek wyposażonych w nieopomiarowane grzejniki,
 - minimalny koszt zmienny zużycia ciepła koniecznego do utrzymania w lokalu temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z p.zm.) oraz koszty ogrzewania lokali poprzez pionów grzewczych wewnątrz mieszkań i przenikanie ciepła przez przegrody wewnętrzne lokali.Wskaźniki ustalania kosztów zmiennych zużycia ciepła rozliczanych na m² powierzchni użytkowej lokali określa w załączniku nr 1.1. do uchwały nr ... Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 2025 r.

8. W przypadku gdy odbiorcy indywidualni nie udostępniili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników (w przypadku, gdy urządzenia nie odczytały się drogą radiową), lub uszkodzili/zniszczyli podzielniki, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania wyliczonego wg zużycia lokalu opomiarowanego, w którym zużycie przeliczone na 1 m² jest najwyższe w budynku, przy czym odszkodowanie dotyczy wyliczenia tylko kosztu zmiennego ogrzewania lokalu. Dodatkowo odbiorca taki pokryje koszt naprawy uszkodzonego urządzenia.
9. Lokale, w których występujące nieprawidłowości wynikają z przyczyn niezależnych od indywidualnego odbiorcy rozlicza się w oparciu o:
 - 9.1. odnotowane zużycie z prawidłowo funkcjonujących podzielników z uwzględnieniem zużycia oszacowanego dla grzejników z niesprawnymi podzielnikami, dokonanego w oparciu o wskazania z wcześniejszych okresów rozliczeniowych lub,
 - 9.2. w przypadku braku możliwości ustalenia zużycia w sposób wyszczególniony w pkt 9.1. zużycie oszacowane dla lokalu na podstawie średniego zużycia w jednostce rozliczeniowej.

§ 10

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania:

1. Rozliczenia kosztów za ciepło prowadzi się w podziale na jednostki rozliczeniowe. Jednostkę rozliczeniową jest budynek.
2. Jednostkę rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w niej użytkowane lokale indywidualne.
3. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartych umów.
4. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokali w bryle budynku. Współczynniki te zostały wyliczone/określone na podstawie zapotrzebowania cieplnego zawartego w dokumentacji technicznej instalacji c.o. dla poszczególnych lokali w budynku i stanowią załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. W rozliczeniu stosuje się podział kosztów na:
 - 5.1. Koszty stałe (stałe fakturowe) - rozliczane wg powierzchni lokali;
 - 5.2. Koszty zmienne (zmiennne fakturowe) za energię cieplną dla celów centralnego ogrzewania dzielone są w proporcji:
 - 5.2.1. Koszty wspólne rozliczane wg powierzchni lokali, których wysokość określona jest w załączniku nr 1.1. do Regulaminu;
 - 5.2.2. Koszty indywidualne (zużycia) – rozliczane wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących, których wysokość określona jest w załączniku nr 1 do Regulaminu.
6. Lokale nieopomiarowane rozliczone zostaną :
Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych w niniejszym regulaminie oraz koszty zmienne ustalone jako koszt maksymalny dla danego budynku.
7. Rozliczenia kosztów za ciepło odbiorcy indywidualni otrzymują w terminie do 31.08. każdego roku.
8. Powstałą po rozliczeniu kosztów energii cieplnej różnicę, wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów lokalu, a naliczonymi zaliczkami (przedpłatami) rozlicza się:
 - 8.1. nadpłatę – użytkownik uwzględnia w kolejnych opłatach czynszowych,
 - 8.2. niedopłatę – użytkownik obowiązany jest uregulować przy najbliższej wpłacie czynszowej.
9. 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.

10. Koszty c.o. (stałe i zmienne) w jednostkach rozliczeniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe podlegają podziałowi na koszty: lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
 - 10.1. Pełne koszty zmienne budynku po uwzględnieniu wskaźników ujętych w załączniku nr 1.1. do uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółdzielni im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 06.03.2025 r. stanowią koszty zmienne przypadające na powierzchnię użytkową oraz koszty przypadające na zużyte jednostki.
 - 10.2. Ustalone koszty na powierzchnię użytkową dzielone są przez łączną powierzchnię lokali mieszkalnych i powierzchnię lokali użytkowych skorygowaną wskaźnikiem wysokości.
 - 10.3. Koszty przypadające na odczytane jednostki zużycia ciepła dzielone są na wielkości odczytanych jednostek w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
11. Koszty c.o. lokali użytkowych położonych na XI piętrach rozliczane są jak koszty lokali mieszkalnych.

§ 11

Ustalanie opłat i rozliczenie kosztów lokali użytkowych:

1. Koszty energii cieplnej wynikające z faktur dostawcy przypadające na lokale użytkowe ustala się wg zasady:
 - 1.1. koszty opłaty stałej wynikające z faktury dostawcy w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej;
 - 1.2. koszty opłaty zmiennej wg ilości GJ na 1m² pow. użytkowej danej jednostki rozliczeniowej wg faktur dostawcy energii cieplnej.
2. Wysokość opłaty na pokrycie kosztów energii cieplnej dla lokali użytkowych ustala się:
 - 2.1. opłaty na pokrycie kosztów stałych w zł/m² ustalone są: (koszty opłaty stałej lokali użytkowych / pow. lokali użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej);
 - 2.2. opłaty na pokrycie kosztów zmiennych ustalane są analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.
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.u. Korekta przedpłat na c.o. następuje po rozliczeniu sezonu grzewczego na podstawie wynikowych 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 przeprowadzone jest dla lokali wyposażonych w podzielniki zgodnie z postanowieniami § 10 pkt 5.
Dla lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów rozliczenia dokonuje się wg postanowień § 5 pkt 5.
5. Rozliczenie energii cieplnej dla celów c.w.u. dokonywane jest analogicznie jak lokale mieszkalne.

§ 12

Zakres informacji przekazywanych raz w roku wraz z rozliczeniem indywidualnym:

1. Dla budynku:
 - 1.1. Ilość pobranego ciepła na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.
 - 1.2. Powierzchnia
 - 1.3. Ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni
 - 1.4. Koszt pobranego ciepła w rozbiu na koszt c.o. i koszt przygotowania c.w.u.

- 1.5. Koszty stałe zakupu ciepła
- 1.6. Koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła
- 1.7. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania
- 1.8. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali – w formie informacji,
- 1.9. Średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni
- 1.10. Informacje dotyczące: danych kontaktowych do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych; stron internetowych z informacjami o środkach poprawy efektywności energetycznej; procedur składania skarg i rozstrzygania sporów.
2. Dla lokalu:
 - 2.1. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - 2.2. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze
 - 2.3. Wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia (nie dotyczy lokali wyposażonych w ciepłomierze)
 - 2.4. Wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.
 - 2.5. Wielkość naliczonej zaliczki (przedpłaty) na poczet kosztów c.o.
 - 2.6. Wysokość miesięcznej zaliczki (przedpłaty) na poczet kosztów c.o. w następnym okresie rozliczeniowym
 - 2.7. Saldo rozliczenia
 - 2.8. Porównanie zużycia ciepła ze zużyciem z poprzedniego okresu rozliczeniowego w formie graficznej począwszy od okresu rozliczeniowego 2025/2026.

Zakres informacji, dostępnych dla użytkownika końcowego na jego wniosek (raz w miesiącu):

1. Ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.
2. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku
3. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych

§ 13

Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:

1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu.
2. Reklamacje należy składać na piśmie w Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.

§ 14

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczaniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania.

2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom jak demontaż grzejników, demontaż lub przemieszczanie podzielników.

§ 15

Zamienne rozliczanie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni 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 znajdujących się w tej jednostce (budynku).
2. Użytkownicy lokali 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.

II. Zasady rozliczanie kosztów zakupu ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej

§ 16

Zasady ogólne rozliczeń indywidualnych przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u):

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdego budynku/budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego, wyposażonego w instalację do poboru c.w.u. oraz na podstawie zestawienia ilości m³ wody ciepłej zużytej przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Za lokal opomiarowany (mieszkalny, użytkowy) przyjmuje się lokal wyposażony w wodomierz c.w.u. zainstalowane w pomieszczeniach lokalu (tzw. szachtach),
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 4.1. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.
 - 4.2. zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.
 - 4.3. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4.4. niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.,
 - 4.5. weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzenie wskazań poprzez sprawdzenie stanu licznika zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdy takie wystąpią między licznikiem, a otrzymanym rozliczeniem,

- 4.6. niemontowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyrażnej zgody administracji,
- 4.7. poinformowania Spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
5. Odczyty wodomierzy c.w.u. dokonywane są w systemie zdalnym (radiowo) na dzień zmiany ceny wody lub na dzień 31.05. i 31.12 każdego roku.
6. Zarząd Spółdzielni może ustalić w razie konieczności odczyty w innych okresach niż określonych w pkt 5.
7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczenia ujętymi w pkt 12 niniejszego paragrafu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
9. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody.
10. Odczyty wskazań wodomierzy są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
11. Dla rozliczenia indywidualnego w lokalu, w którym użytkownik:
 - 11.1. **nie posiada wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie przyjętej stawki $2,4 \text{ m}^3/\text{m-c}$ x ilość osób wg kategorii mieszkania x stawka za podgrzanie wody,
 - 11.2. **dokonał ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania wartości, uszkodził wodomierz** wylicza się według norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych,
 - 11.3. **uniemożliwił sprawdzenie wodomierza w celu wykonania odczytu manualnego (odczyt radiowy nie został dokonany)** - wylicza się według norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych.
12. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub z przyczyn niezależnych odczytanie wodomierzy nie było możliwe koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń ustalone na dzień objęcia lokalu przejmuje następca.

§ 17

Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

1. Koszty zmienne przygotowania c.w.u. obejmują zużycie ciepła na podgrzanie wody w jednostkach fizycznych (GJ/m^3) i rozliczane są na poszczególne lokale z wykorzystaniem wskazań wodomierzy ciepłej wody w tych lokalach.
2. Koszty wspólne c.w.u. stanowią wydzieloną z kosztów podgrzania (pkt.1) część kosztów ustaloną procentowo dla każdego budynku dotyczącą kosztów strat na cyrkulacji wody w zależności od ilości pionów i długości instalacji c.w.u. oraz utrzymania wymaganych parametrów temperatury wody. Koszty wspólne c.w.u. rozliczane są na m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Procentowy udział kosztów wspólnych w poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik nr 3 do Regulaminu.

3. Koszty opłaty stałej c.w.u. wynikające z faktur przedsiębiorstwa energetycznego stanowią opłaty za gotowość dostarczenia ciepła w ciągu roku do podgrzania wody. Koszty opłaty stałej rozliczane są na 1m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek (przedpłat) za przygotowanie c.w.u. ustala się na kolejny okres rozliczeniowy na podstawie kosztów przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, w odniesieniu do:
 - a/ 1m² powierzchni lokalu dla opłaty stałej za ciepło na przygotowanie c.w.u.
 - b/ 1m³ wody dla opłaty zmiennej za ciepło na przygotowanie c.w.u.

§ 18

Ustalenie opłat za dostawę energii cieplnej dla celów przygotowania c.w.u.

1. Wysokość opłaty stałej dla potrzeb podgrzania wody podzielona przez Σ powierzchni użytkowej lokali posiadających instalację c.w.u.

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.w.u. 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:

dla celów podgrzania wody – wnoszona w formie przedpłaty obejmuje:

- opłaty na pokrycie kosztów wspólnych c.w.u. ustalone zgodnie z postanowieniami regulaminu oraz
- opłaty za zużytą energię do podgrzania wody

$$K_{pw} = \frac{Q_w \times C}{I_{m^3 \text{ zuży. w całej jednost.}}}$$

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

Q_w - ilość GJ przeznaczona na podgrzanie wody w jednostce rozliczeniowej

C - cena 1GJ

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

Opłaty za podgrzanie wody oraz na pokrycie kosztów wspólnych c.w.u. wnoszone są w formie miesięcznych 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 użytkowej.

III. Postanowienia końcowe

§ 19

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 plomb, 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. Wszystkie pozostałe usługi dodatkowe poza zakresem umowy z firmą rozliczeniową rozliczane będą zgodnie z cennikiem określonym w umowie.
6. Za opuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego w zładzie w przypadku wymiany grzejnika (grzejników) przez lokatora - 150 zł.

§ 20

1. Integralną część regulaminu stanowią załączniki:
 - 1.1. zestawienie współczynników korygujących LAF - zał. nr 1;
 - 1.2. zestawienie wskaźników stanowiących koszt zmienny ciepła rozliczany na m² powierzchni użytkowej lokali - załącznik nr 1.1.;
 - 1.3. zestawienie współczynników stanowiących procentowy udział kosztów wspólnych w c.w.u. - zał. nr 3;

§ 21

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

§ 22

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą począwszy od okresu rozliczeniowego za okres 2024/2025.