

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu lub wytworzenia energii ciepłej we wszystkich budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, zarządzanych na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) lub centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

§ 1

Podstawy prawne

Podstawę prawną rozliczeń kosztów zakupu energii stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
3. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).
5. Polska Norma PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 1999 r., w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
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 z późn. 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 rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).
9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1179).
10. 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 z późn. zm.).
11. Polska Norma PN -82/B -02403 – Temperaturne obliczeniowe zewnętrzne.
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok”.

§ 2

Definicje

1. Użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego; przez użytkownika lokalu należy rozumieć także grupę osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność.
2. Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy, niezależnie od formy prawa własności.
3. Węzeł cieplny - urządzenie techniczne dostarczające ciepło do lokali w jednym lub kilku budynkach.
4. Lokal opomiarowany:
 - a) w zakresie c.o. uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania, tj. grzejniki wyposażone są w zawory i głowice termostatyczne oraz zainstalowane są na nich podzielniki ciepła,
 - b) w zakresie c.w.u. uważa się lokal wyposażony w instalację c.w.u. oraz punkty czerpalne, sprawne wodomierze z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami.
5. Powierzchnia ogrzewana - powierzchnia 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, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane itp.). Nie wlicza się do tej powierzchni piwnice lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, suszarni.

6. Powierzchnia wspólna budynku - powierzchnia części budynku, która nie służy wyłącznie do użytku użytkowników lokali. Zaliczamy do niej m.in. piwnice, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.
7. Budynek - obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundamenty i dach, składa się z lokali oraz części wspólnych.
8. Jednostka rozliczeniowa - budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy. Przez jednostkę rozliczeniową należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczanej energii cieplnej odbywa się dla kilku budynków łącznie, np. z węzła grupowego.
9. Zamówiona moc cieplna - największa moc cieplna, jaka w ciągu roku wystąpi w jednostce rozliczeniowej w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej jednostki jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
10. Koszty podgrzania wody- koszty poniesione na dostawę energii cieplnej wykorzystanej do podgrzania zimnej wody użytkowej.
11. Koszty stałe centralnego ogrzewania - koszty niezależne od zużycia ciepła związane z opłatami za zamówioną moc cieplną i przesył stały lub z faktur zakupu paliwa gazowego. Wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.
12. Koszty zmienne centralnego ogrzewania - koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do ogrzania lokali i części wspólnych budynku i za przesył zmienny lub z faktur zakupu paliwa gazowego. W ich skład wchodzi dla podzielników ciepła: Koszty wspólne, Koszty zużycia jednostek, Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika.
13. Koszty wspólne centralnego ogrzewania - stanowią część kosztów zmiennych. Obliczane są dla części wspólnych budynku wielolokalowego użytkowanych przez użytkowników lokali. Ich wartość wyznacza się indywidualnie dla każdego budynku uwzględniając powierzchnię części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali w tym budynku.
14. Koszty zużycia jednostek - stanowią część kosztów zmiennych. Oblicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach po skorygowaniu współczynnikami R_m i W_{pg} . Koszty zużycia jednostek będą pomniejszone o koszt odszkodowania wyliczony dla lokali nieopomiarowanych.
15. Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika. - stanowią część kosztów zmiennych. Oblicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach, tj. wskazań średnich wewnętrznych temperatur w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym oraz danych z właściwego Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, tj. średnich miesięcznych temperatur zewnętrznych w okresie grzewczym.
16. Sezon grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi.
17. Firma rozliczeniowa - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia, na podstawie odrębnej umowy zleciła rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby c.o.

18. Podzielnik kosztów - urządzenie, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego. Podzielniki kosztów powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy w obrębie danego węzła cieplnego oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią. W szczególności podzielnikiem kosztów jest:
 - a) Podzielnik ciepła - urządzenie wskaźnikowe służące do określenia udziału kosztu c.o. pojedynczego lokalu w kosztach zużycia ciepła całego budynku. Odczyty tego urządzenia stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła do lokalu.
 - b) Wodomierz - urządzenie pomiarowe rejestrujące zużycie ciepłej wody w punktach czerpalnych w odniesieniu do kosztów podgrzania wody użytkowej.
19. Współczynnik R_m (redukcja mieszkania) - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Dla lokali użytkowych wartość $R_m=1,00$.
20. Współczynnik W_{pg} (współczynnik przeliczeniowy grzejnika) - współczynnik uwzględniający parametry fizyczne i techniczne grzejnika (rodzaj, typ, moc) oraz podzielnika ciepła (typ oraz sposób mocowania).
21. Współczynnik E_B (współczynnik czułości podstawowej podzielnika ciepła) - jest to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonego do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K i wykładnikiem grzejnika równym 1,30. Wartość współczynnika jest ustalona przez producenta urządzenia, pozwala przeliczyć jednostki zużycia na wartość energii końcowej w danej jednostce rozliczeniowej.
22. Jednostki - są to wskazania odczytane z podzielników ciepła.
23. Jednostki zużycia - są to jednostki naliczone na podstawie wskazań podzielników ciepła po skorygowaniu współczynnikiem W_{pg} .
24. Obliczeniowe jednostki zużycia - są to jednostki naliczone na podstawie wskazań podzielników ciepła po skorygowaniu współczynnikami R_m i W_{pg} .
25. Obliczeniowe jednostki zużycia centralnego ogrzewania niezależne od użytkownika - (wg. definicji ITB Instytutu Techniki Budowlanej) są to jednostki rozliczeniowe naliczone na podstawie ustalonej przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego funkcji zależnej od średniej temperatury wewnątrz lokalu lub różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i zewnętrznej dla danego okresu rozliczeniowego oraz powierzchni użytkowej lokalu. Odnoszą się one do przepływu ciepła od grzejników łazienkowych niewyposażonych w podzielniki ciepła, od przegród wewnętrznych między lokalami oraz od niezolowanych pionów i gałęzi instalacji centralnego ogrzewania w obrębie lokali.
26. Rozliczenie zamienne - indywidualne rozliczenie kosztów c.o. inne niż na podstawie podzielników ciepła
27. Rozliczenie odszkodowawcze - metoda ta ma na celu wyliczenie kosztu zużycia ciepła w okresie braku rejestracji zużycia ciepła na podstawie podzielników ciepła.

§ 3

Ustalanie zaliczek, rozliczanie nadpłat i niedopłat

1. Na poczet należności za dostarczoną energię cieplną przez użytkowników lokali będą wnoszone zaliczki w okresach comiesięcznych przez cały okres rozliczeniowy w terminie wnoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z danym lokalem.
 - a) zaliczki za podgrzanie wody ustala się po rozliczeniu wody:
 - zaliczka na opłatę stałą- ustalana na podstawie kosztów stałych w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym
 - zaliczka na opłatę zmienną- ustalana na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w danym lokalu z ostatnich 12-tu miesięcy i kosztu podgrzania 1m³ wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego
 - b) zaliczki za centralne ogrzewanie ustala się w oparciu o wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o wskaźnik ustalony przez Spółdzielnię, uwzględniający przewidywany wzrost cen i opłat dostawcy ciepła oraz sezonową zmienność zużycia

ciepła. Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu o wysokości indywidualnie wyliczonej zaliczki. Dopuszcza się jej zmianę na pisemny wniosek użytkownika lokalu, jej wysokość nie może być niższa niż średniomiesięczny koszt zakupu energii cieplnej danego użytkownika za poprzedni okres rozliczeniowy pomnożony przez wskaźnik, o którym mowa wyżej.

2. Przy zmianie użytkownika lokalu zaliczkę ustala się indywidualnie.
3. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielnia jest uprawniona do wprowadzenia zmian w wysokości opłat zaliczkowych w przypadku zmian cen zakupu energii cieplnej.
4. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki będą niższe niż należność wynikająca z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wnoszenia opłat eksploatacyjnych w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia uiścić brakującą kwotę. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może rozłożyć płatność na raty.
5. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki będą wyższe niż należność wynikająca z rozliczenia indywidualnego, nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.
6. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach w ciągu 14 dni od złożenia wniosku.
7. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 4

Zasady montażu, eksploatacji i odczytywania podzielników kosztów

1. Podzielniki ciepła są zamontowane na grzejnikach, zgodnie z zasadami montażu, ustalonymi przez producenta tych urządzeń. Montaż jest dokonywany wg jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika.
2. Podzielniki ciepła są to urządzenia wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodności wydawany przez producenta tych urządzeń zgodnie z normą PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”. Działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatury między temperaturą grzejnika, a temperaturą powietrza w pomieszczeniu. Podzielnik ciepła przelicza tę wartość w czasie poboru ciepła przez grzejnik na dokładnie określony wynik odczytu podawany w jednostkach oraz wynik odczytu średniej temperatury powietrza w danym pomieszczeniu w sezonie grzewczym (z wyłączeniem miesięcy letnich) podawany w stopniach Celsjusza.
3. Podzielniki ciepła nie rejestrują fizycznych jednostek zużycia ciepła. Jednostki pokazywane na wyświetlaczu podzielników ciepła dopiero po ich przeliczeniu w systemie komputerowym przez współczynniki W_{pg} oraz R_m pozwalają określić koszt c.o. przypadający na dany lokal proporcjonalnie do zużycia ciepła.
4. Koszty podzielników ciepła wraz z montażem ponosi użytkownik lokalu.
5. Podzielniki ciepła nie powinny być narażone na uszkodzenia mechaniczne.
6. W przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu, uszkodzenia podzielnika ciepła lub nieprawidłowości w jego działaniu, jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielnię, która z kolei powiadomi o tym fakcie firmę rozliczeniową.
7. Każde stwierdzone uszkodzenie typu:
 - a) uszkodzenie plomby zabezpieczającej,
 - b) uszkodzenie mechaniczne podzielnika,
 - c) próby manipulacji w położeniu ww. urządzeń,
 - d) podważenie podkładek lub uchwytów mocujących i śrub,
 - e) inne próby manipulacji,

- traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. Koszty wymiany podzielnika ciepła poniesie wówczas użytkownik lokalu. Wysokość opłaty reguluje cennik usług zawarty w umowie rozliczeniowej.
8. W przypadku uszkodzenia podzielnika ciepła przez pracownika firmy rozliczeniowej koszty wymiany poniesie ta firma.
 9. Jeżeli w okresie gwarancyjnym, podzielnik ciepła ulegnie awarii bez ingerencji użytkownika lokalu, wykonana będzie nieodpłatna usługa serwisowo-gwarancyjna. Rozliczenie uszkodzonego urządzenia zostanie wykonane zgodnie z regulaminem.
 10. Zasady odczytu i wymiany podzielników ciepła:
 - a) odczytów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczeniowej,
 - b) odczyt w terminie podstawowym odbywa się bez wcześniejszego zawiadomienia użytkowników lokali, może być wykonany bez ich obecności i bez potwierdzenia wyniku odczytu, ponieważ realizowany jest drogą radiową,
 - c) firma rozliczeniowa ma prawo do kontroli podzielnika i jego wskazań po wcześniejszym powiadomieniu użytkownika lokalu lub gdy użytkownik udostępni lokal bezpośrednio w trakcie odczytu urządzeń,
 - d) użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu odczytu podzielników gdy zachodzi konieczność wzrokowej kontroli ich wskazań oraz w celu sprawdzenia prawidłowego działania i eksploatacji,
 - e) firma rozliczeniowa dokonująca czynności kontrolnych urządzeń pomiarowych sporządza protokół, który podpisują kontrolujący i użytkownik lokalu,
 - f) potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu nie obowiązuje gdy odczyt zapisywany jest w komputerze lub innym urządzeniu do zapisu danych,
 - g) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do udostępnienia podzielników ciepła do odczytu kontrolnego,
 - h) o terminie wymiany podzielników ciepła użytkownicy lokali zostają zawiadomieni na minimum 7 dni przed wyznaczoną datą wymiany poprzez ogłoszenie wywieszane na klatkach schodowych. Obecność użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika.
 - i) po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach wymiany podzielników ciepła podanych przez firmę rozliczeniową zostanie wyznaczony trzeci, indywidualny termin wymiany. Koszt indywidualnego terminu wymiany podzielników ciepła obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług zawartego w umowie rozliczeniowej.
 11. W przypadku wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy odczyt wskazań odbywa się w sposób zdalny, tj. bez wchodzenia do lokalu. Odczyty są dokonywane w terminach określonych przez Spółdzielnię i wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.

§ 5

Zasady ogólne dotyczące centralnego ogrzewania

1. Niniejszy regulamin dotyczy budynków, w których wprowadzono system indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań elektronicznych podzielników ciepła z radiowym przesyłaniem danych.
2. Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. na poszczególne budynki dokonuje się na podstawie ilości ciepła dostarczonego z węzła cieplnego do budynku, ustalanego na podstawie odczytów ciepłomierzy znajdujących się w budynkach. Ilość energii cieplnej dostarczonej do węzła grupowego rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy w poszczególnych budynkach.
3. W przypadku, gdy w skład jednostki rozliczeniowej wchodzi wyłącznie lokale użytkowe, Spółdzielnia

proceedi rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, o ile Zarząd Spółdzielni nie postanowi wprowadzić metody rozliczenia, o której mowa w pkt. 1.

4. Rozliczenie wykonywane jest za okres rozliczeniowy trwający 12 miesięcy, określane indywidualnie dla poszczególnych węzłów cieplnych.
5. Rozliczenia kosztów dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odpowiedniej umowy, wydruk rozliczenia indywidualnego zostanie dostarczony użytkownikom lokali w ciągu 90 dni po przeprowadzonym odczycie.
6. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie indywidualne na piśmie, chyba że wyrazi zgodę na otrzymywanie dokumentów drogą elektroniczną.
7. Koszty ogrzewania budynku podlegają rozliczeniu wg zasady:
 - a) Koszty stałe:
rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - b) Koszty zmienne:
rozliczane są wg zasady, że:
 - koszty wspólne:
rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku. Obliczane są dla części wspólnych budynku. Ich wartość wyznacza się uwzględniając powierzchnię części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali w tym budynku.
$$\text{Koszty wspólne} = \text{Koszty zmienne} \times \% \text{ powyższej proporcji}$$
 - koszty zużycia jednostek:
rozliczane są na podstawie zużytej przez opomiarowane grzejniki energii cieplnej, ustalonej na podstawie jednostek zużycia oraz wartości współczynnika E_B w stosunku do zużytej energii cieplnej na cele c.o.
$$\text{Koszty zużycia jednostek} = \text{Koszty zmienne} \times \text{ustalony \% Kosztów zużycia jednostek}$$
 - koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika:
rozliczane są na poszczególne lokale w budynku z uwzględnieniem danych z właściwego Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej na podstawie zarejestrowanych przez podzielniki ciepła średnich wewnętrznych temperatur w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
$$\text{Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika} = \text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne} - \text{Koszty zużycia jednostek}$$
8. Koszty ogrzewania lokali w budynku podlegają rozliczeniu wg zasady:
 - a) Koszty stałe:
rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni tych lokali.
 - b) Koszty zmienne:
 - koszty wspólne:
proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni tych lokali.
 - koszty zużycia jednostek:
według obliczeniowych jednostek zużycia.
 - koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika:
według obliczeniowych jednostek zużycia c.o. niezależnych od użytkownika.
9. Spółdzielnia stosuje dla lokali posiadających podzielniki ciepła współczynniki R_m oraz W_{pg} .
10. Koszt wykonania rozliczenia oraz inne opłaty wynikające z umowy są wliczane do indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu i umieszczane w druku indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.

11. Należności wynikające z rozliczenia kosztów ciepła, wykonanych serwisów oraz innych opłat wynikających z umowy obciążają użytkownika aktualnie mającego prawo do zajmowanego lokalu.
12. Przy zmianie użytkowników lokali w trakcie okresu rozliczeniowego, należności są rozliczane pomiędzy nimi, bez udziału Spółdzielni. Wszelkie ciężary i korzyści wynikające z tytułu rozliczenia przyjmuje osoba nabywająca lokal. Podział kosztów c.o. pomiędzy użytkownikami jest możliwy w przypadku złożenia obustronnie podpisanego wniosku o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem podziału oraz zobowiązaniem do pokrycia kosztów dodatkowego rozliczenia.

§ 6

Zasady dotyczące rozliczania kosztów podgrzania wody

1. Rozliczenia kosztów podgrzania zimnej wody Spółdzielnia dokonuje 2 razy w roku, na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
 2. Koszty ustalane są odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, gdzie
- A. Całkowite koszty podgrzania wody w jednostce rozliczeniowej składają się z:
- a) Kosztów stałych (m.in. za zamówioną moc cieplną) rozliczanych proporcjonalnie do ilości lokali w jednostce rozliczeniowej.
 - b) Kosztów zmiennych:
 - koszty zużycia: obliczane są na podstawie ilości m³ zarejestrowanych przez wodomierze ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej i ceny podgrzania 1 m³ wody w jednostce rozliczeniowej ($K_{c.w.u.}$)

$$K_{c.w.u.} = E_{c.w.u.} \times c_{GJ}$$

$E_{c.w.u.}$ - ilość energii potrzebna do podgrzania 1 m³ wody [GJ/m³],

c_{GJ} - średnia taryfowa opłata zmienna [zł/GJ],

gdzie

$$E_{c.w.u.} = \rho \times c_m \times 10^{-9} \times (t_{c.w.} - t_{z.w.}) [GJ/m^3]$$

ρ - gęstość wody [kg/m³],

c_m - ciepło właściwe wody [J/(kg*K)],

10^{-9} - przelicznik jednostek z [J] na [GJ],

$t_{c.w.}$ - temperatura wody podgrzanej określana na wylewce punktu czerpalnego [K],

$t_{z.w.}$ - temperatura wody wodociągowej zasilającej budynek [K].

- koszty utrzymania cyrkulacji: w rozliczeniu dodawane są do opłaty stałej, rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali w jednostce rozliczeniowej.

$$\text{Koszty utrzymania cyrkulacji} = \text{Koszty zmienne} - \text{Koszty zużycia}$$

- B. Indywidualne rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega rozliczeniu wg zasady:

- a) Koszty zużycia- rozliczane wg wzoru:

ilość m³ ciepłej wody w lokalu x cena podgrzania 1 m³ wody w jednostce rozliczeniowej

- b) Opłata stała (niezależna od zużycia)- rozliczana wg wzoru:

(koszty stałe + koszty utrzymania cyrkulacji)/ liczba lokali w jednostce rozliczeniowej

3. Dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych lub w których stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.w.u.- ustala się opłatę ryczałtową. Stanowi ona iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody oraz normy zużycia ciepłej wody na osobę i liczby zamieszkałych osób w lokalu. Normę zużycia wody

zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

4. Dla nieopomiarowanych lokali użytkowych lub w których stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.w.u.- ustala się opłatę ryczałtową w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku niesprawności wodomierza, koszty podgrzania wody rozlicza się na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.w.u. bez zgody Spółdzielni stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) demontaż wodomierza ciepłej wody,
 - b) ingerencja w wodomierz lub instalację c.w.u., która ma wpływ na wskazania wodomierza,
 - c) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody,
 - d) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na wodomierzu ciepłej wody.

§ 7

Zasady szczególne dotyczące centralnego ogrzewania

1. Za lokale opomiarowane w budynkach rozliczanych wg podzielników ciepła uważa się lokale, w których w danym lokalu na wszystkich grzejnikach wyposażonych w zawór i głowicę termostatyczną są zainstalowane podzielniki ciepła, za wyjątkiem grzejników łazienkowych w budynkach, w których występują piony łazienkowe centralnego ogrzewania z grzejnikami przepływowymi.
2. Opomiarowanie łazienek w lokalu jest możliwe w przypadku, gdy w całym budynku we wszystkich lokalach zostały wymienione grzejniki z przepływowych na grzejniki z możliwością regulacji temperatury. W takim przypadku wymagany jest wniosek do Spółdzielni wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
3. Za lokale nieopomiarowane w budynkach rozliczanych wg podzielników ciepła uważa się lokale, w których:
 - a) nie zostały zamontowane podzielniki ciepła na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu (brak zgody użytkownika na montaż),
 - b) uniemożliwiono dokonania kontroli podzielników i odczytu manualnego, mimo wcześniejszego powiadomienia o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu wzrokowego,
 - c) bez zgody Spółdzielni zdemontowano przynajmniej jeden podzielnik ciepła lub grzejnik,
 - d) uszkodzono podzielnik ciepła lub jego plombę zabezpieczającą przed nieuprawnionym demontażem urządzenia z grzejnika,
 - e) dokonano ingerencji w podzielnik ciepła w celu zafałszowania jego wskazań.
4. W przypadkach wymienionych w pkt. 3 rozliczenie kosztów c.o. będzie odbywało się na podstawie metody odszkodowawczej.
5. Metody odszkodowawczej nie stosuje się w przypadkach, gdy:
 - a) stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika ciepła,
 - b) stwierdzono, że podzielnik ciepła uległ awarii bez ingerencji użytkownika lokalu.
6. W okresie rozliczeniowym zostanie określony koszt minimalny zmienny i koszt maksymalny zmienny dla każdego lokalu znajdującego się w rozliczonym budynku:
 - a) koszt minimalny zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wyliczony będzie w oparciu o wartość zużycia ciepła do ogrzewania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż minimalne temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń,
 - b) koszt maksymalny zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wyliczony będzie w oparciu o wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu.

7. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu lub zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
8. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników lub ogrzewania podłogowego,
 - b) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - c) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
11. Za wszelkie naprawy na instalacji centralnego ogrzewania lub wymiany grzejników, przy których konieczny jest zrzut wody oraz ponowne napełnienie i odpowietrzenie instalacji będzie pobierana opłata w wysokości określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni.

§ 8

Rozliczenie metodą odszkodowawczą

1. (...) Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących 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 pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania – na podstawie Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 „Prawo energetyczne” z późniejszymi zmianami, art. 45a ustęp 11a.
2. Metoda ta ma na celu wyliczenie kosztu zużycia jednostek ciepła w rozpatrywanym lokalu w okresie braku rejestracji zużycia ciepła na podstawie podzielników ciepła. Rozliczenie jest dokonywane za pełny okres rozliczeniowy.
3. Podział kosztów w tej metodzie ustala się zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
 - b) Koszty wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
 - c) Koszty zużycia jednostek ustala się zgodnie z metodologią obliczeniową metody odszkodowawczej w oparciu o polskie normy i przepisy w tym zakresie.

$$K_z = C_{GF} \times E_{CO}$$

Gdzie:

K_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

C_{GF} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

E_{CO} – obliczeniowa ilość energii wyemitowana przez grzejniki [GJ]

$$E_{CO} = \frac{Q_{CO} \times 3,6 \times 24 \times Sd}{\Delta t_{obl} \times \eta_{inst.c.o.}}$$

Gdzie:

Q_{CO} – zainstalowana moc grzejników [MW]

- Sd – liczba stopniodni sezonu grzewczego [$^{\circ}\text{Cdni}$]
 Δt_{obi} – różnica temperatur [$^{\circ}\text{C}$]
 $\eta_{inst.c.o.}$ – sprawność instalacji centralnego ogrzewania [-]

$$\Delta t_{obi} = t_w - t_{zobi}$$

Gdzie:

- t_w – temperatura wewnętrzna obliczeniowa w lokalu, wg PN-82/B-02402 [$^{\circ}\text{C}$]
 t_{zobi} – temperatura zewnętrzna obliczeniowa dla danej strefy klimatycznej, wg PN-82/B-02403 [$^{\circ}\text{C}$]

$$Sd = \sum Ld(m) \times (t_w - t_z(m))$$

Gdzie:

- $Ld(m)$ – liczba dni w danym miesiącu w których było uruchomione centralne ogrzewanie [dni]
 t_w – temperatura wewnętrzna obliczeniowa w lokalu [$^{\circ}\text{C}$]
 $t_z(m)$ – temperatura zewnętrzna z IMGW [$^{\circ}\text{C}$]

- d) Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika ustala się wg zasady, że temperaturę wewnętrzną w danym lokalu dla danego podzielnika ciepła przyjmuje się na poziomie normatywnym adekwatnym do charakteru użytkowania tego pomieszczenia wg normy PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach”. W przypadku pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi bez okryć zewnętrznych niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne itp.) przyjmuje się $+20^{\circ}\text{C}$.
4. Opłatą za wyliczenie odszkodowania zostanie obciążony użytkownik lokalu. Wysokość odszkodowania zostanie wyliczona przez firmę rozliczeniową.

§ 9

Rozliczenie metodą zmiennego kosztu minimalnego i zmiennego kosztu maksymalnego

- Metoda ta ma na celu wyliczenie zmiennego kosztu minimalnego i zmiennego kosztu maksymalnego w danych lokalach wchodzących w skład danego budynku.
- W wyniku wykonanego rozliczenia kosztów ogrzewania ustalony koszt zmienny (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) zakupu ciepła dla danego lokalu nie może być niższy niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, ani wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, przy czym:
 - gdy koszt zmienny zakupu ciepła (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) dla danego lokalu jest niższy niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, to do rozliczenia przyjmuje się wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła,
 - gdy koszt zmienny zakupu ciepła (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) dla danego lokalu jest wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, to do rozliczenia przyjmuje się wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.
- Podział kosztów w metodzie zmiennego kosztu minimalnego ustala się zgodnie z zasadami:
 - Koszty stałe i wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem,
 - Koszty zużycia jednostek ustala się zgodnie z metodologią obliczeniową metody kosztu minimalnego w oparciu o polskie normy i przepisy w tym zakresie,
 - Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika ustala się wg zasady, że temperaturę wewnętrzną w danym lokalu przyjmuje się na poziomie najniższej normatywnej, tj. $+16^{\circ}\text{C}$.
- Podział kosztów w metodzie zmiennego kosztu maksymalnego ustala się zgodnie z zasadami:

- a) Koszty stałe i wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem,
- b) Koszty zużycia jednostek ustala się zgodnie z metodologią obliczeniową metody kosztu maksymalnego w oparciu o polskie normy i przepisy w tym zakresie,
- c) Koszty zużycia c.o. niezależne od użytkownika ustala się wg zasady, że temperaturę wewnętrzną w danym lokalu przyjmuje się na poziomie możliwej do ustawienia przez użytkownika maksymalnej nastawy wewnętrznej temperatury w pomieszczeniach na regulatorze zaworu termostaticznego (głowicy termostaticznej), tj. $+24^{\circ}\text{C}$.

§ 10

Rozliczenie metodą zamienną

1. System rozliczeń na podstawie podzielników ciepła może zostać zastąpiony metodą proporcjonalną do powierzchni użytkowej lokali w budynku w przypadku, gdy nie jest możliwe pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia kosztu c.o. budynku. Dotyczy sytuacji zaistniałej z przyczyn niezależnych (awaria systemu rozliczeniowego, awaria ciepłomierza głównego, inne na które strony nie mają wpływu).
2. W przypadku zastosowania metody zamiennej rozliczenie kosztów c.o. na użytkowników w budynku ustalone będzie poprzez podzielenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o. przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku i pomnożenie przez powierzchnię poszczególnych lokali. W takim przypadku współczynników R_m i W_{pg} nie stosuje się.
3. W lokalach gdzie nastąpiło nieumyślne uszkodzenie podzielnika ciepła lub jego awaria bez ingerencji użytkownika lokalu, koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego urządzenia, a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wszystkich podzielników ciepła bez ingerencji użytkownika lokalu koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu, a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w budynku w danym okresie rozliczeniowym.

§ 11

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynków i lokali

- I. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz w roku dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła właściwego dla jednostki rozliczeniowej. Zakres dostarczonych informacji obejmuje:
 - a) dla budynków:
 1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
 3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
 4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 5. koszty stałe zakupu ciepła,
 6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,

10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość prognozowanych miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. 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.

II. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w jednostce rozliczeniowej po uprzednim złożeniu pisemnego wniosku o udostępnienie tych danych. Zakres udostępnianych informacji obejmuje:

- a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach,
- b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
- c) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
- d) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

Informacje z punktu b), c), d) będą możliwe do uzyskania po wykonaniu rozliczenia.

§ 12

Reklamacje

1. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie c.o. w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji.
2. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. Jeżeli dotyczy ona bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczeniowej, jest ona kierowana do tej firmy. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest niezwłocznie przesyłana do osoby ją wnoszącej.
3. W przypadku reklamacji niezasadnej koszty postępowania reklamacyjnego obciążają użytkownika lokalu zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej.
4. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania należności oraz nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika ze Spółdzielnią.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2026 z dnia 18.05.2026 r. z mocą obowiązywania z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Frańczek Aleksandra

Frańczek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Hermanowicz Wojciech