

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA W MSM "SZKUNER I" we Władysławowie

## ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### 1. Zakres stosowania Regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła z uwzględnieniem kosztów przesyłu siecią niskich parametrów będącą własnością Spółdzielni do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

### 2. Podstawa prawna opracowania Regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 7.02.2019r.
- 7) Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w MSM „Szkuner I” (data obowiązywania od 27.04.2017)

### 3. Określenie pojęć użytych w Regulaminie

1. Przez **przesyłanie do lokalu media** określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. **Urządzeniami pomiarowymi** służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej i zimnej wody.

3. **Lokal (mieszkalny i użytkowy)** to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
4. **Koszty zakupu ciepła** to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
5. **Ciepła woda użytkowa** to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. **Centralne ogrzewanie** to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
7. **Grzejnik** to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
8. **Okres rozliczeniowy** to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania to okres przypadający na sezon grzewczy – czyli okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy. Okresem rozliczeniowym ciepłej wody jest kwartał.
9. **Użytkownik lokalu** to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
10. **Zużycie ciepła** to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
11. **Powierzchnia użytkowa lokalu** to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
12. **Firma rozliczająca** – to pomiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia na podstawie odrębnej umowy zleciła rozliczanie kosztów ciepła.
13. **Podzielniki** – rozumie się przez to podzielniki elektroniczne oraz mieszkaniowe liczniki ciepła

#### **4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła**

1) poszczególne elementy instalacji c.o. budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych ( za wyjątkiem ciepłomierza w węźle grupowym Abrahama 3B),
- d) innej armatury

2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z urządzeniem pomiarowym (wodomierzem).

## **5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

1) koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła, lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła (dot. Abr. 9 i Abr. 10)..

2) inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u. , opisane w dalszej części niniejszego Regulaminu, także nie są zaliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania , ich odczyt i rozliczanie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów montuje się we wszystkich – prócz łazienek – pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie , za okres rozliczeniowy, który trwa od 01.07 do 30.06. każdego roku.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu do dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w szczególności podzielników i zaworów termostatycznych), zerwania podzielnika lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika,
8. Odczyt dokonywany jest w terminie wynikającym z okresu rozliczeniowego, jak również może być dokonywany w terminach doraźnych, której celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
9. W przypadku braku odczytu podzielnika , jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania , zgodnie z zasadami rozliczenia .
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu użytkownik jest zobowiązany do zapewnienia wstępu osobom ze spółdzielni ( lub na zlecenie spółdzielni) do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania stosownego protokołu.

12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć moc zbliżoną co grzejnik dotychczas zamontowany.

13. O terminie wymiany spółdzielnia informuje firmę rozliczającą która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.

14. Demontaż okresowy grzejnika bez względu na okoliczności może nastąpić jedynie za zgodą spółdzielni i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą o terminie planowanego demontażu oraz jego ponownym montażu.

15. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

16. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

17. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim zużyciu ciepła na cele centralnego ogrzewania. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u. i ich odczyt wykonywane są przez firmę zewnętrzną, a rozliczanie przez spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.

3. Rozliczanie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w terminach kwartalnych.

4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub e-mailem.

5. Wodomierze mieszkaniowe zainstalowane są w lokalach mieszkalnych lub na korytarzach/klatkach schodowych budynków.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.
- zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierzy c.w.u.,
- nie montowania w miejscu lokalizacji wodomierza urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody spółdzielni,
- poinformowania spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki,

7. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są drogą radiową przez firmę zewnętrzną i przekazywane w terminach przewidzianych w umowie odczytowej,
8. W przypadku braku odczytu radiowego spółdzielnia prowadzić będzie odczyt rzeczywisty w lokalu użytkownika,
9. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania zgodnie z zasadami rozliczenia ujętymi w niniejszym regulaminie. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza/nakładki radiowej przez użytkownika zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania stosownego protokołu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
14. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **ROZDZIAŁ IV KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zalicza się wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 2.1 opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - opłatę abonamentową,
    - opłatę za nośnik ciepła,
    - opłaty za inne czynności lub usługi wykonywane na zlecenie odbiorcy.
  - 2.2 opłat wynikających z zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ;
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
  - 3.1 opłaty niezależne od zużycia ciepła (opłata stała):
    - koszt stały czynnika grzewczego
    - amortyzację kotłowni;

- koszty bieżącej obsługi serwisowej;
- koszty napraw i remontów kotłowni.

3.2 Opłaty wynikające z zużycie energii cieplnej (opłata zmienna):

- koszt zmienny czynnika grzewczego;
- koszt wody na uzupełnienie zładu;
- koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni.

4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA C.W.U.**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na centralne ogrzewanie prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłomierzy mierzących ilość ciepła pobraną na potrzeby centralnego ogrzewania.
4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłomierzy mierzących zużyty ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
5. Jednostkowy koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody w lokalach mieszkalnych.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na postawie :
  - 2.1 Kosztu zużycia energii cieplnej oraz kosztu usługi przesyłowej zmiennej, ustalanych w oparciu o wskazania licznika ciepła w budynku.
  - 2.2 Rozliczenie kosztów podgrzania wody w danym budynku dokonuje się dzieląc sumę kosztów zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym przez ilość zużytej w tym okresie wody zimnej do podgrzania. Ilość wody zostaje wyliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
  - 2.3 W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.
3. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach kwartalnych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
4. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości **3 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc** x aktualna cena za 1m<sup>3</sup>.

5. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonych w umowie rozliczeniowej. W przypadku braku lub uszkodzenia wodomierza lub plomby – z winy lokatora - stosuje się odpowiednie zapisy wymienione w pkt 4.
6. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni, wodomierzy, 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 w wysokości określonej przez Spółdzielnię lub określić ilość zużytej wody zgodnie z pkt 4.
7. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
8. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danym budynku. Rada Nadzorcza może, na wniosek Zarządu zatwierdzić średnią cenę dotyczącą obciążeń zaliczkowych na podgrzanie wody w poszczególnych budynkach.
  - 8.1 Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
  - 8.2 W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
  - 8.3 Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
  - 8.4 W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.
  - 8.5 Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach kwartalnych według odczytów wskazań wodomierzy.
9. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 14 dni od dnia odczytu.
10. Tradycyjna metoda odczytu została zastąpiona przez system radiowy. Wszystkie urządzenia wchodzące w skład systemu radiowego „ISTA” są odczytywane centralnie (domaqua radio net 3). Każde radiowe urządzenie końcowe (np. podzielnik, wodomierz ciepłomierz) łączy się z innymi urządzeniami i przesyła zgromadzone w nim dane do memonic3 radio net.
11. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy rozliczeniowej oraz niniejszym Regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg poniższego trójpodziału:

2.1 część stałą od dostawcy ciepła (**koszty stałe – opłata stała**) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku

2.2 część zmienną od dostawcy ciepła (**opłata zmienna**) dzielona w proporcji:

- 40% koszty zużycia dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
- 60% koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

3. Koszty wspólne (dot. 2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń łazienek w lokalach mieszkalnych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki).

4. Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku, które:

4.1 Przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową przyjmują wartość „1” dla wszystkich mieszkań,

4.2 Przy rozliczeniu kosztów od podzielników ich wartość jest ustalana w programie rozliczania kosztów ogrzewania wg współczynników korekcyjnych;

- Dla budynków Abrahama 2,3,9,10 i Hallera 13 – zalecanych przez C.O.B.R.T.I. INSTAL;
- Dla budynków Abrahama 15,16,17,18,19 – wyliczonych wg strat cieplnych lokalu

5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:

- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania,
- na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania,
- zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach,

6. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie Kosztów wynikających z indywidualnego zużycia ciepła poprzedniego okresu grzewczego powiększonego o przewidywany wzrost cen zakupu ciepła..

6.1 Wysokość ustalonej miesięcznej zaliczki może być zmieniona na pisemny/ e-mailowy wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.

6.2 W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na pisemny wniosek nową.

6.3 W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku.



8. Po dokonaniu rozliczenia spółdzielnia przekaze użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o.

9. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:

9.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów, to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się ją na poczet zaległości czynszowych.

9.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia, to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

10. W lokalach w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa umowa rozliczeniowa. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych,

11. Zgodnie z zapisem Ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust. 12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA**

#### **ROZLICZENIE ZAMIENNE**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w którym użytkownik:

1.1 Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2 Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego/mailem o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała lub koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny (rozd.9 pkt 5) obliczony dla danego lokalu.

Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe:

\* koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku (rozd.9 pkt 3) w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

1.4 Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu zamontowanie podzielnika lub odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe :

\* zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.

1.5 Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są w ramach kosztów stałych.

1.6 Grzejniki, które zostały zamontowane za zgodą spółdzielni:

\* wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika.

\* w przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.

1.7 Grzejniki zdemontowane bez zgody spółdzielni:

\* zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o inwentaryzację sprzed demontażu grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

1.8 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionym ze spółdzielnią (np.: zmiana grzejników):

\* firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych,

\* zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą współczynnika oceny.

1.9 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu podzielnika kosztów.

## ROZDZIAŁ IX

### MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu,
2. Maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowymi dla każdego lokalu w budynku.
3. **Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku** wylicza się przez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki.
4. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 30% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.
5. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 300% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.

## ROZDZIAŁ X

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

1. Przy rozliczeniu w obowiązujących (kwartalnych) terminach rozliczeń:

1.1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody:

zimna woda do podgrzania 3 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie

1.2 **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** w układ pomiarowy powodujący zaburzenia wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z

tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia – koszty zużycie będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik ponosi koszty naprawy/legalizacji /montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

1.3 Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego spowoduje , że rozliczanie dodatkowe dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.4 W lokalach w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali zostaną wyliczone wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## **ROZDZIAŁ XI KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany(ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy,
  - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,,
  - d) sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez spółdzielnię,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych,
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, zaworu termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia , o których mowa w ust.4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania , wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów , spółdzielnia dokona jego wymiany , a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik składa na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy,

legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycia ciepła na c.o. i c.w.u.

9. Każda samowolna ingerencja w instalację c.o. , stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana.
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji c.o.
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu w lokalu,
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów,
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania
- j) zastąpienia grzejnika z zamontowanym podzielnikiem na grzejnik bez podzielnika,

10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## ROZDZIAŁ XII

### ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

1. Do rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania , spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku rozliczenie kosztów ogrzewania.

**a) dla budynku:**

- \* ilość pobranego ciepła
- \* powierzchnię budynku,
- \* ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
- \* koszt pobranego ciepła,
- \* koszty stałe zakupu ciepła
- \* koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- \* ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- \* średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m<sup>2</sup> powierzchni,
- \* informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów,

**b) dla lokalu:**

- \* ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu,
- \* ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze
- \* wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- \* wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- \* wielkość naliczonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania,

- \* wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów c.o. w następnym sezonie grzewczym,
- \* saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- \* porównanie w formie graficznej jednostek obliczeniowych zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
- \* stosowane współczynniki wyrównawcze .

### **ROZDZIAŁ XIII INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA**

2. Raz w miesiącu spółdzielnia umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
- 1) ilość pobranego ciepła w budynku,
  - 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
  - 3) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

### **ROZDZIAŁ XIV REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpływu reklamacji do spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, spółdzielnia zawiadomia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia sprawy.
4. Reklamacji nie podlega nie udostępnienie lokali do dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

### **ROZDZIAŁ XV ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA ROZLICZENIA ROCZNEGO C.O.**

- Rozliczeń kosztów ciepła centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie:
- \* wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
  - \* listy użytkowników lokali,
  - \* informacji o powierzchni lokali,
  - \* informacji o kosztach zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. budynku,

- \* informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
- \* współczynniki oceny i wyrównawczych.

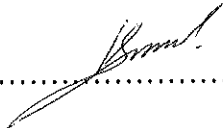
## **ROZDZIAŁ XVI INFORMACJE KOŃCOWE**

1. Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości użytkowników lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.
2. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej, tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie odpisu regulaminu na żądanie użytkownika.
3. Traci moc prawną Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła w MSM „Szkuner I” uchwalony uchwałą Nr 15/ 2022 Rady Nadzorczej z dnia 24.11.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....

UCHWAŁA NR .17/2024  
Rady Nadzorczej M.S.M. „Szkuner I” we Władysławowie  
Z dnia 31.10.2024r.

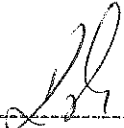
W sprawie: Zatwierdzenie Regulaminu rozliczania kosztów  
zużycia ciepła w MSM „Szkuner I” we Władysławowie.


Działając na podstawie §. 113 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza  
postanawia

1. Przyjąć do stosowania Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła w MSM „Szkuner I” we Władysławowie.
2. Przyjęty do stosowania Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Za przyjęciem uchwały głosowało – .....<sup>5</sup> osoby

Przeciw uchwale głosowało – .....<sup>0</sup> osób

  
-----  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Roeske Teresa

  
-----  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Gorzelec Andrzej

