

UCHWAŁA Nr 38...../2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku

z dnia 19.09.2024 r.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej”.

Działając na podstawie § 38 ust. 1 pkt 14) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej”:

§ 1.

1. W § 7 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie

„W przypadku niewyrażenia przez Użytkownika zgody na przeprowadzenie działań kontrolnych lub umyślnego uniemożliwienia odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania Spółdzielnia będzie dochodzić odszkodowania. Odszkodowanie będzie obliczane wg wzoru:

$$K_{CO}^L = \frac{K_{CO}^Z * P_{Gi}}{\sum P_G} * 2,5$$

K_{CO}^L - koszty zmienne zużycia ogrzewania
lokalu/mieszkania

* K_{CO}^Z - koszty zmienne zużycia c.o.

P_G - moc zainstalowanych grzejników w węźle

P_{Gi} - moc dla i-tego grzejnika

**przez koszty zmienne zużycia w tym przypadku należy rozumieć koszty indywidualne zużycia i część kosztów wspólnych przypisanych do lokalu.”*

§ 2.

Rada Nadzorcza uchwała tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej”, z uwzględnieniem zmiany uchwalonej niniejszą Uchwałą, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.



§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym:

za	-	19
przeciw	-	0
wstrzymało się	-	0

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Ewa Jurczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
Bożenna Piątkowska

radca p. prawny
RADCA PRAWNY

Adam Lisowski
Adam Lisowski

Załącznik Nr 1

do Uchwały Rady Nadzorczej nr 39/2024
Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku
z dnia 19.09.2024 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CHEŁM”
w GDAŃSKU**

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ
DO LOKALI NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**

(tekst jednolity)

GDAŃSK 2024 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALI NA
POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

ROZDZIAŁ I
PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną opracowania „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej” stanowią przepisy:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, (Dziennik Ustaw z 2022 r., poz. 1385).
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, (Dziennik Ustaw z 2021 r., poz. 648 wraz z późniejszymi zmianami).
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dziennik Ustaw z 2021 r., poz. 1208 wraz z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dziennik Ustaw z 2022 r., poz. 1225 wraz z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74/99 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dziennik Ustaw z 2021 poz. 2273).
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 - Kodeks Cywilny (Dziennik Ustaw 2022 poz. 1360).
8. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 - o własności lokali (Dziennik Ustaw z 2021 poz. 1048).
9. Umowa o dostawę ciepła zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Gdańsku a Spółdzielnią Mieszkaniową „Chełm” w Gdańsku.
10. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku.

ROZDZIAŁ II
DEFINICJE POJĘĆ

1. Przez „*nieruchomość*” rozumie się budynek będący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” - SM „Chełm”.
2. Przez „*Użytkownika*” rozumie się właściciela lokalu, osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę zamieszkującą, najemcę lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez „*Osobę zamieszkałą w lokalu*” rozumie się osoby zgłoszone do zamieszkania przez właściciela lokalu.
4. Przez „*urządzenie pomiarowe*” rozumie się wodomierz, ciepłomierz główny lub indywidualny, posiadający ważną legalizację i dopuszczony do stosowania na mocy odrębnych przepisów.
5. Przez „*podzielnik kosztów ogrzewania*”, tj. podzielnik, rozumie się urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w

rozumieniu przepisów metrologicznych.

6. Przez „*wodomierz mieszkaniowy*” - rozumie się przez to wodomierz wody ciepłej, zainstalowany w lokalu lub na klatce schodowej w celu opomiarowania zużycia wody ciepłej w danym lokalu lub innym pomieszczeniu.
7. Przez „*koszty dostawy energii cieplnej*” rozumie się wydatki z tytułu zapłaconych przez SM „Chełm” faktur do GPEC za dostarczoną energię cieplną.
8. Przez „*odczyt*” rozumie się odczyty wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów dokonywane przez upoważnionych przez SM „Chełm” pracowników lub inne osoby działające z upoważnienia SM „Chełm”.
9. Przez „*zaliczkę*” rozumie się wpłaty wnoszone przez Użytkowników w wysokości przewidywanego rocznego kosztu zakupu energii cieplnej. Zaliczka wnoszona jest w ratach i podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
10. Przez „*węzeł cieplny*” rozumie się połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do wymiany ciepła pomiędzy siecią a odbiorcami umożliwiające pomiar i regulację parametrów nośnika ciepła (temperatura, ciśnienie, przepływ).
11. Przez „*węzeł grupowy*” rozumie się połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do wymiany ciepła pomiędzy siecią a odbiorcami więcej niż jednej nieruchomości, umożliwiające pomiar i regulację parametrów nośnika ciepła (temperatura, ciśnienie, przepływ).
12. Przez „*budynek opomiarowany*” rozumie się obiekt, w którym w lokalach zamontowane są wodomierze oraz ciepłomierze indywidualne lub podzielniki kosztów na grzejnikach.
13. Przez „*węzeł zmodernizowany*” rozumie się pomieszczenie w budynku, w którym znajduje się wymiennik ciepła podgrzewający wodę dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
14. Przez „*podlicznik*” - rozumie się dodatkowe urządzenie pomiarowe (ciepłomierz), w które zostały wyposażone węzły należące do węzła grupowego.
15. Przez „*firmę odczytującą*” rozumie się podmiot gospodarczy dokonujący odczytów wskazań wodomierzy lub ciepłomierzy na zlecenie Spółdzielni.
16. Przez „*firmę rozliczającą*” rozumie się podmiot gospodarczy dokonujący odczytów wskazań podzielników oraz dokonujący rozliczenia kosztów ciepła na lokale na zlecenie Spółdzielni.
17. Przez „*moc zamówioną*” - rozumie się ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która niezbędna jest do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w obiekcie, zapewniającą utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach; utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych; zapewnienia prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji, zgodnie z określonymi dla nich warunkami technicznymi i wymaganiami technologicznymi.
18. Przez „*powierzchnię użytkową lokalu*” - rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp.
19. Przez „*odszkodowanie*” - rozumie się opłatę naliczaną w oparciu o zapisy art. 45a ust. 11a Ustawy Prawo energetyczne lub zapisy Kodeksu Cywilnego zawarte w art. 361 - 363 (stosowane odpowiednio do właściwego przypadku).
20. Przez „*zawór termostatyczny*” rozumie się zawory z głowicą termostatyczną regulujące przepływ ciepłej wody w grzejniku, spełniające przepisy §134 ust. 4-6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04. 2002 r. (Dz. U. z 2022 poz. 1225).

21. Przez „*współczynnik redukcyjny R_m* ” rozumie się współczynnik przynależny danemu lokalowi w nieruchomości, wyliczony metodą określającą zapotrzebowanie na moc cieplną poszczególnych pomieszczeń lokalu - z wykorzystaniem obliczeń, które uwzględniają dla każdego lokalu strukturę przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, ścian wewnętrznych, stropów, okien, drzwi itp.) oraz wpływ rozprowadzenia centralnego ogrzewania w budynku. Współczynniki R_m dla poszczególnych nieruchomości określa uchwała Zarządu Spółdzielni. Dla lokali Użytkowych i garaży współczynnik R_m wynosi 1,0.
22. Przez „*Spółdzielnię*” rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „Chełm” w Gdańsku

ROZDZIAŁ III POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz niektórych pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomościach wielolokalowych i wolnostojących, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, do których ciepło dostarczane jest przez przedsiębiorstwo energetyczne, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Koszty zakupu energii cieplnej (**K**) stanowią opłaty wnoszone przez Spółdzielnię do Przedsiębiorstwa energetycznego, na podstawie faktur za dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
3. Struktura kosztów zakupu energii cieplnej, o których mowa w ust. 2, opisana jest w Rozdziale IV.
4. Do rozliczeń kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy, który trwa od dnia 1 czerwca roku poprzedniego do dnia 31 maja roku, w którym następuje rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej. Okres rozliczeniowy dla nieruchomości oddanej do eksploatacji w trakcie trwania okresu rozliczeniowego może być skrócony lub wydłużony.
5. Do rozliczeń kosztów dostawy energii na potrzeby podgrzania wody użytkowej ustala się dwa okresy rozliczeniowe w danym roku kalendarzowym. Pierwszy okres rozliczeniowy trwa od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca danego roku kalendarzowego. Drugi okres rozliczeniowy trwa od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia tego roku.

ROZDZIAŁ IV ZASADY PODZIAŁU KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA POSZCZEGÓLNE WĘZŁY CIEPLNE ORAZ ZASADY PODZIAŁU TYCH KOSZTÓW NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 2.

1. Podstawą rozdziału kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne węzły cieplne jest ewidencja kosztów, prowadzona przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego węzła. W przypadku kosztów zakupu energii cieplnej łącznie dla dwóch lub więcej węzłów, podziału tych kosztów na poszczególne węzły cieplne dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podliczników (ciepłomierzy) na poszczególnych węzłach cieplnych, a w przypadku braku albo awarii tych ciepłomierzy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przynależnych do danego węzła cieplnego.
2. Koszty zakupu energii cieplnej dla węzła (**K**) dzielą się na koszty dla potrzeb centralnego

ogrzewania (K_{CO}^W) oraz koszty dla celów podgrzania wody użytkowej (K_{CWU}^W).

$$K = K_{CO}^W + K_{CWU}^W \quad (1)$$

Udział kosztów zakupu energii cieplnej dla celów podgrzania wody użytkowej (K_{CWU}^W) w kosztach zakupu energii cieplnej (K) w węzłach grupowych określa się na podstawie wskazań ciepłomierza mierzącego zużycie energii cieplnej (K_{CO}^W) na potrzeby centralnego ogrzewania, indywidualnie dla każdego węzła cieplnego i zastosowaniem poniższego wzoru:

$$K_{CWU}^W = K - K_{CO}^W \quad (2)$$

3. W węzłach zmodernizowanych w przypadku braku albo awarii ciepłomierza mierzącego zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (K_{CO}^W), jako koszty podgrzania wody użytkowej przyjmuje się koszty wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej dla celów podgrzania wody, poza sezonem grzewczym (tzn. w okresie, w którym centralne ogrzewanie jest wyłączone), dla każdego węzła cieplnego.

§ 3.

1. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania, za dany okres rozliczeniowy dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne:

$$K_{CO}^W = K_{CO}^{SW} + K_{CO}^{ZW} \quad (3)$$

K_{CO}^W - koszty ogrzewania węzła

K_{CO}^{SW} - koszty stałe węzła

K_{CO}^{ZW} - koszty zmienne węzła

- a) **koszty stałe węzła** – koszty ogrzewania niezależne od zużycia energii cieplnej, obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną [w zł/MW], opłatę stałą za usługę przesyłową [w zł/MW] oraz w przypadku gdy węzeł jest własnością Spółdzielni opłatę za eksploatację węzła cieplnego, rozliczane są w oparciu o m^2 powierzchni użytkowej lokali przypisanych do węzła.

Koszty stałe ogrzewania lokalu/mieszkania to:

$$K_{CO}^{SL} = \frac{K_{CO}^{SW}}{F_B} \cdot F_L \quad (4)$$

K_{CO}^{SL} - koszty stałe ogrzewania lokalu/mieszkania

F_B - powierzchnia użytkowa budynku (węzła)

F_L - powierzchnia użytkowa lokalu/mieszkania

- b) **koszty zmienne węzła** – koszty ogrzewania węzła zależne od Użytkownika, obejmujące

opłaty za energię cieplną [w zł/GJ], opłatę zmienną za usługę przesyłową [w zł/GJ] oraz opłatę za utratę nośnika ciepła w instalacji wewnętrznej budynku [w zł/m³] – dzielone na:

- **koszty zmienne wspólne węzła** – stanowią 50 % kosztów zmiennych i rozliczane są w oparciu o m² powierzchni użytkowej lokali; obejmują one koszty zużycia ciepła w łazienkach, pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych oraz innych częściach nieruchomości wspólnej:

$$K_{CO}^{ZWW} = 0,5 \cdot K_{CO}^{ZW} \quad (5)$$

K_{CO}^{ZWW} - koszty zmienne wspólne węzła

Koszty zmienne wspólne indywidualnego lokalu/mieszkania to:

$$K_{CO}^{ZWL} = \frac{K_{CO}^{ZW}}{F_B} \cdot F_L \quad (6)$$

K_{CO}^{ZWL} - koszty zmienne wspólne lokalu/mieszkania

- **koszty zmienne zużycia węzła** – stanowią 50 % kosztów zmiennych węzła i są związane ze zużyciem ciepła [GJ]; koszty te są rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów, przy zastosowaniu współczynnika redukcyjnego R_m

$$K_{CO}^{ZZW} = 0,5 \cdot K_{CO}^{ZW} \quad (7)$$

K_{CO}^{ZZW} - koszty zmienne zużycia węzła

Koszty zmienne zużycia indywidualnego lokalu/mieszkania, to:

$$K_{CO}^{ZZL} = \frac{K_{CO}^{ZZW}}{\sum_{i=1}^{i=n} Wp^i \cdot Rm^i} \cdot \sum Wp^{iL} \cdot Rm^{iL} \quad (8)$$

K_{CO}^{ZZL} - koszty zmienne zużycia lokalu/mieszkania

Wp^i - wskazanie podzielnika kosztów umieszczonego na i-tym grzejniku

Rm^i - współczynnik redukcyjny dla i-tego lokalu

$\sum_{i=1}^{i=n} Wp^i \cdot Rm^i$ - suma wskazań iloczynu wszystkich podzielników kosztów (n) i ich współczynników redukcyjnych w węzle
(tzw. zredukowana liczba jednostek węzła)

Wp^{iL} - wskazanie podzielnika kosztów umieszczonego na i-tym grzejniku w indywidualnym lokalu/mieszkanie

Rm^{iL} - współczynnik redukcyjny dla indywidualnego i-tego lokalu

$\sum Wp^{iL} \cdot Rm^{iL}$ - suma wskazań iloczynu wszystkich podzielników kosztów i ich współczynników redukcyjnych w lokalu
(tzw. zredukowana liczba jednostek lokalu/mieszkania)

Całkowity koszt ogrzewania lokalu/mieszkania to:

$$K_{CO}^L = K_{CO}^{SL} + K_{CO}^{ZWL} + K_{CO}^{ZZL} \quad (9)$$

K_{CO}^L - koszty ogrzewania lokalu (mieszkania)

- Opisana w § 3, zasada podziału kosztów centralnego ogrzewania dotyczy lokali opomiarowanych w budynkach, w których zastosowano podzielniki kosztów oraz zawory termostatyczne na grzejnikach.
- Koszty zakupu oraz montażu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ponosi Użytkownik, z wyjątkiem najemców lokali użytkowych, znajdujących się w mieniu Spółdzielni.
- Koszt odczytu i rozliczenia ponosi Użytkownik.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA LOKALI W NIERUCHOMOŚCI OPOMIAROWANEJ, WYPOSAŻONEJ W CIEPŁOMIERZE MIESZKANIOWE

§ 4.

- W nieruchomościach opomiarowanych, wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe koszty zużycia w danym lokalu (K_{CO}^Z) są wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych. Koszt zmienny zużycia ciepła jest iloczynem wskazania ciepłomierza

(W_C) zredukowanego współczynnikiem R_m i uśrednionej ceny jednostki pomiarowej ciepłomierza (C_{1GJ}) (cena za 1 GJ) w danym okresie rozliczeniowym. Dla i-tego lokalu koszty zmienne wylicza się według poniższego wzoru:

$$K_{CO}^{Zi} = W_{Ci} \cdot C_{1GJ} \quad (10)$$

- Koszty stałe węzła (K_{CO}^{SW}) określone zgodnie z § 3 ust. 1 lit. a) dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości (F_B) w celu wyliczenia kosztów stałych jednostkowych¹ (K_{CO}^{Sj}). Następnie koszty stałe przypadające na dany lokal wylicza się na podstawie powierzchni użytkowej tego lokalu.

Dla i-tego lokalu koszty stałe (K_{CO}^{Si}) wylicza się według poniższych wzorów:

$$K_{CO}^{Sj} = \frac{K_{CO}^S}{F_B} \quad (11)$$

$$K_{CO}^{Si} = K_{CO}^{Sj} \cdot F_L \quad (12)$$

- Różnica pomiędzy kosztami zakupu energii cieplnej (K) a wyliczoną sumą kosztów zużycia (K_{CO}^Z) stanowi koszt ogrzewania części wspólnych nieruchomości (K_{CO}^W), który dzielony jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Dla i-tego lokalu koszty wspólne (K_{CO}^{Wi}) wylicza się według poniższych wzorów:

$$K_{CO}^W = K - K_{CO}^Z \quad (13)$$

¹ Przeliczonych na jednostkową powierzchnię użytkową budynku

$$K_{CO}^{Wj} = \frac{K_{CO}^W}{F_B} \quad (14)$$

$$K_{CO}^{Wi} = K_{CO}^{Wj} \cdot F_L \quad (15)$$

gdzie:

F_B – powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości,

K_{CO}^i – jednostkowe koszty c.o. nieruchomości wspólnej

F_L – powierzchnia i-tego lokalu

K_{CO}^{Wi} – koszty wspólne c.o. przypisane do i-tego lokalu

K_{CO}^Z – koszty zmienne c.o. (§ 4 ust.1)

K_{CO}^S – koszty stałe c.o. (§ 3 ust. 1 lit. a)

4. Koszt ogrzewania dla danego lokalu (K_{CO}^i) stanowi sumę kosztów zużycia (K_{CO}^{Zi}), kosztów stałych (K_{CO}^{Si}) oraz kosztów wspólnych (K_{CO}^{Wi}):

$$K_{CO}^i = K_{CO}^{Zi} + K_{CO}^{Si} + K_{CO}^{Wi} \quad (16)$$

5. Ciepłomierze mieszkaniowe są własnością Użytkowników lokali, którzy ponoszą koszty związane z wymianą urządzeń po utracie ważności cechy legalizacyjnej lub w przypadku ich uszkodzenia.
6. W przypadku niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia ciepłomierza mieszkaniowego, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zostanie wykonane w oparciu o iloczyn średniego zużycia ciepła z bieżącego sezonu grzewczego, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w obrębie węzła cieplnego (K_{CO}^{Uj}) i przypisana tych kosztów do powierzchni użytkowej danego lokalu. Koszt przypisany do i-tego lokalu z uszkodzonym ciepłomierzem (K_{CO}^{Uj}) wyliczony zostanie według poniższych wzorów:

$$K_{CO}^{Uj} = \frac{K}{F_B} \quad (17)$$

$$K_{CO}^{Ui} = K_{CO}^{Uj} \cdot F_L \quad (18)$$

gdzie:

K – koszt zakupu energii cieplnej

F_B – powierzchnia użytkowa lokali

F_L – powierzchnia użytkowa i-tego lokalu

7. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza, widocznej ingerencji w jego działanie, zafałszowanie odczytu lub uniemożliwienie odczytu wskazań przez Użytkownika poza kosztami stałymi i wspólnymi naliczone zostanie odszkodowanie stanowiące dwukrotną wartość kosztu zużycia ciepła wyliczonego zgodnie z § 4 ust. 6.

ROZDZIAŁ VI LOKALE NIEWYPOSAŻONE W URZĄDZENIA POMIAROWE LUB WSKAŹNIKOWE

§ 5.

W lokalach użytkowych znajdujących się w pawilonach wolnostojących, które nie są wyposażone w podzielniki kosztów lub ciepłomierze indywidualne, koszt jednostkowy ogrzewania (zł/m²) ustalany jest na podstawie całkowitych kosztów ogrzewania i sumarycznej powierzchni użytkowej nieruchomości w węźle, a indywidualne koszty przypadające na każdy lokal obliczane są na podstawie jego powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ VII ZALICZKI I ICH ROZLICZENIE

§ 6.

1. Na poczet kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania Użytkownicy wpłacają comiesięczne zaliczki, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni dla danego węzła (stawka określona w zł/m² lokalu). Wysokość zaliczek może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Rozliczenie kosztów ogrzewania uwzględnia wysokość zaliczek, naliczonych i określonych w zestawieniu opłat lokalowych.
2. Rozliczenie zaliczki następuje w okresie *trzech* miesięcy po wykonaniu odczytu podzielników, nie później niż do *15 września* każdego roku. Wydruk rozliczenia dostarczany jest do Użytkowników lokali poprzez indywidualne skrzynki pocztowe.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła wystąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona Użytkownikowi na poczet jego zobowiązań w opłatach eksploatacyjnych względem Spółdzielni, a w przypadku ich braku na pisemny wniosek Użytkownika zwrócona.
4. Jeżeli Użytkownik jest zadłużony w SM „Chełm”, nadpłata zaliczana zostaje na poczet odsetek oraz należności z tytułu zadłużenia za użytkowanie lokalu.
5. Jeżeli suma zaliczek nie pokryła wartości należnych opłat za ciepło, Użytkownik zobowiązany jest wpłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż *w ciągu 30 dni* od daty dostarczenia rozliczenia. Na wniosek Użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć brakującą kwotę na raty.

ROZDZIAŁ VIII LOKALE WYPOSAŻONE W PODZIELNIKI Z ODCZYTEM RADIOWYM

§ 7.

1. Odczytów wskazań podzielników kosztów po zakończonym okresie rozliczeniowym dokonuje zdalnie przedstawiciel firmy rozliczeniowej, działającej na zlecenie i z upoważnienia Spółdzielni. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wartości zużycia zostaną odczytane przez przedstawiciela firmy rozliczającej w lokalu Użytkownika z wyświetlaczy podzielników.
2. Ostateczny termin zakończenia odczytów ustala się na dzień *30 czerwca danego roku*, natomiast odczytów dodatkowych w przypadku określonym w ust. 1 do *15 lipca danego roku*.
3. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, opłaty za ogrzewanie tego lokalu w okresie rozliczeniowym ponosi Użytkownik, który zajmuje go w chwili sporządzenia rozliczenia kosztów

ogrzewania. Sprzedający i kupujący lokal są zobowiązani do uzgodnienia sposobu i trybu podziału kosztów ogrzewania, poprzez np. stosowne zapisy w treści aktu notarialnego dotyczącego zawieranej transakcji.

4. Spółdzielnia oraz za jej zgodą przedstawiciel firmy rozliczającej ma prawo do dokonania w lokalu odczytów kontrolnych oraz komisyjnej kontroli stanu podzielników i instalacji centralnego ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku niewyrażenia przez Użytkownika zgody na przeprowadzenie działań kontrolnych lub umyślnego uniemożliwienia odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania **Spółdzielnia będzie dochodzić odszkodowania**. Odszkodowanie będzie obliczane wg wzoru:

$$K_{CO}^L = \frac{K_{CO}^Z * P_{Gi}}{\sum P_G} * 2,5$$

K_{CO}^L - koszty zmienne zużycia ogrzewania
lokalu/mieszkania

* K_{CO}^Z - koszty zmienne zużycia c.o.

PG - moc zainstalowanych grzejników w węźle

PGi - moc dla i-tego grzejnika

**przez koszty zmienne zużycia w tym przypadku należy rozumieć koszty indywidualne zużycia i koszty wspólne*

ROZDZIAŁ IX WARUNKI TECHNICZNE

§ 8.

1. Instalacja grzewcza w budynku stanowi własność Spółdzielni za wyjątkiem zaworów grzejnikowych i podzielników kosztów ogrzewania, które stanowią własność Użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu nie może odłączyć swojego lokalu od ogólnej instalacji centralnego ogrzewania w budynku.
3. Obowiązkiem Użytkownika jest posiadanie jednego typu, ważnych oraz sprawnych technicznie podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na wszystkich grzejnikach (z wyjątkiem grzejnika w łazience), które powinny być w lokalu zgodnie z projektem technicznym instalacji centralnego ogrzewania budynku.
4. Każde uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania, jego zabezpieczenia lub jego nieprawidłowe działanie należy niezwłocznie zgłosić pisemnie bądź telefonicznie do Spółdzielni, wskazując przyczynę uszkodzenia, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplej według wskazań podzielników. W przypadku braku zgłoszenia zostanie naliczone odszkodowanie zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 5.
5. Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika kosztów ogrzewania ponosi Użytkownik lokalu, chyba że niesprawność podzielnika wynika z jego wady.
6. Niedopuszczalna jest ingerencja Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni. W szczególności dokonywanie we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek

instalacji c.o. na przykład zmiana przebiegu pionów, wymiana pionów, niedopuszczalne jest montowanie dodatkowych grzejników, powiększanie zestawu grzejników, wymiana i demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania, zmiana nastaw zaworów grzejnikowych. W przypadku stwierdzenia dokonania zmian bez zgody Spółdzielni, Użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem instalacji do stanu pierwotnego.

7. Niedopuszczalne są umyślne uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, ich zabezpieczeń, zmiany miejsca montażu podzielników oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
8. W przypadku wyrażenia zgody przez Spółdzielnię na dokonanie wymiany, przełożenia grzejników, koszty związane z usługą demontażu/ponownego montażu podzielników kosztów ogrzewania obciążają w całości Użytkownika lokalu.

§ 9.

ROZLICZENIE WOBEC NARUSZENIA WARUNKÓW TECHNICZNYCH

1. W lokalach, w których nastąpi uszkodzenie podzielników kosztów ogrzewania bez winy Użytkownika, bądź nie zostanie wykonany odczyt podzielników kosztów ogrzewania, Użytkownik zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania według poniższego wzoru:

$$K_{CO}^L = \frac{K_{CO}^Z * P_{Gi}}{\sum P_G}$$

K_{CO}^L - koszty zmienne zużycia ogrzewania mieszkania/lokalu

K_{CO}^Z - koszty zmienne zużycia c.o.

P_G - moc zamówiona grzejników

P_{Gi} - moc dla i-tego grzejnika

2. W przypadku stwierdzenia w lokalu Użytkownika nieprawidłowości określonych w § 8 ust. 6 i 7 lub niedopuszczenia przez Użytkownika do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu zgodnie z § 8 ust. 3, koszty centralnego ogrzewania rozliczone zostaną na zasadach określonych w § 7 ust 5.

ROZDZIAŁ X REKLAMACJE ROZLICZEŃ

§ 10.

1. Użytkownik lokalu może złożyć pisemną reklamację wykonanego rozliczenia, zawierającą uzasadnienie, **w terminie 14 dni** od jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Podstawą reklamacji rozliczenia nie może być umyślne nieudostępnienie lokalu dla wykonania odczytu podzielników kosztów, w terminach ustalonych zarówno dla budynków, jak i dla indywidualnych Użytkowników.
3. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona **w terminie do 6-ciu tygodni** od daty jej wniesienia.
4. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.

5. Użytkownikowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od decyzji Zarządu dotyczącej złożonej reklamacji rozliczenia w terminie 14-tu dni od otrzymania decyzji. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje windykacji należności.
6. Reklamacje uznane, wynikające z postanowień regulaminu, obciążają koszty danego węzła w następnym okresie rozliczeniowym. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty od dostawcy, dotyczące opłat za ciepło dostarczone do budynków, a wynikające z zaniżenia jego parametrów, pomniejszają koszty dostawy ciepła do danego budynku.

ROZDZIAŁ XI INNE POSTANOWIENIA

§ 11.

1. W przypadku, gdy koszt zmienny zużycia przypadający na 1 m² w lokalu mieszkalnym rozliczonym w oparciu o odczyty podzielników kosztów przekroczy 250% średniego kosztu zmiennego zużycia ogrzewania 1 m² w węźle, lokal ten zostanie rozliczony do wysokości 250% tego kosztu plus 20% nadwyżki ponad 250% średniego zużycia.
2. W celu uniknięcia wyiębienia lokali mieszkalnych, dla lokali rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników ustala się minimalny koszt zmienny zużycia przypadający na 1 m² powierzchni lokalu stanowiący 50% średniego kosztu zmiennego zużycia przypadającego na 1 m² w węźle. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia indywidualnego kosztów CO w lokalu koszt zużycia będzie niższy niż ustalony koszt minimalny, Użytkownik zostanie obciążony wysokością minimalnego kosztu zużycia przypadającego na jego lokal.
3. Niedopuszczalna jest zmiana sposobu rozliczenia kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, także w przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego.
4. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile analiza technicznej i ekonomicznej opłacalności wykaże, że w budynku niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów.
5. W przypadku rozliczenia opłat za ciepło przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, na pisemny wniosek 50% plus jeden większości-Użytkowników lokali mieszkalnych w obrębie węzła cieplnego (liczonej w ten sposób, że jeden wniosek przypada na jeden lokal), Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę, by rozliczać koszty zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową tych lokali. Zgoda Zarządu musi zostać wyrażona w formie pisemnej, dotyczy wszystkich Użytkowników danego węzła i wyłącznie bieżącego okresu rozliczeniowego (zgoda jest udzielana na jeden okres rozliczeniowy). Warunkiem udzielenia zgody jest złożenie na dziennik podawczy Spółdzielni pisemnych wniosków o zmianę sposobu rozliczenia w nieprzekraczalnym terminie do **31-go października** nowego okresu rozliczeniowego. Po tym terminie wnioski mogą być przyjęte wyłącznie w indywidualnych, udokumentowanych przypadkach losowych, ale nie później niż do 30-go listopada nowego okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na podstawie powierzchni użytkowej lokalu wykonywane jest w następujący sposób:

$$K_{CO}^L = \frac{K_{CO}^W}{F_B} \cdot F_L \quad (9)$$

K_{CO}^L - koszty ogrzewania lokalu/mieszkania

K_{CO}^W - koszty ogrzewania węzła

F_B - powierzchnia użytkowa budynku (węzła)

F_L - powierzchnia użytkowa lokalu/mieszkania

7. Ogrzewanie na klatkach schodowych jest włączane i wyłączane przez Spółdzielnię biorąc pod uwagę temperaturę na klatce i temperaturę zewnętrzną. Temperatura na klatkach schodowych nie powinna być niższa niż 8 °C zgodnie z normą PN-82/B-2402. Włączony musi pozostać co najmniej jeden grzejnik na parterze budynku.
8. Zawory termostaticzne regulujące przepływ ciepłej wody w grzejniku, muszą spełniać przepisy § 134 ust. 4-6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. nr 75 poz. 690 z późn. zmianami).
9. Dla lokali użytkowych mieszczących się w budynkach mieszkalnych oraz garaży nie ma zastosowania §11 ust. 1 i ust. 2.

ROZDZIAŁ XII CIEPŁA WODA UŻYTKOWA

§ 12.

1. Rozdział kosztów zmiennych na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonywany jest odpowiednio do rodzaju węzła i jego stopnia opomiarowania w następujący sposób:
 - węzeł grupowy - koszty centralnego ogrzewania wg wskazań ciepłomierza na poszczególnych węzłach, koszty ciepłej wody użytkowej, jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza na centralne ogrzewanie,
 - węzeł zmodernizowany - koszty ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określa się szacunkowo, przyjmując za podstawę średnie koszty w miesiącach, w których nie było zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania (czerwiec - sierpień).
Koszty ciepła na centralne ogrzewanie określa się jako różnicę między całkowitymi kosztami ciepła i kosztami ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
2. Ustala się zróżnicowaną cenę podgrzania 1 m³ wody dla budynków zasilanych z indywidualnych węzłów ciepłych oraz jedną cenę dla budynków zasilanych ze stacji grupowych. Podstawą ustalenia zaliczki za podgrzanie 1 m³ wody stanowi koszt zakupu energii cieplnej w celu podgrzania wody dostarczonej do węzłów budynkowych lub grupowych (stacji ciepłowniczych) oraz ilość wody podgrzanej użytej przez użytkowników lokali.
3. Koszty dostawy wody ciepłej - zaewidencjonowane w węźle - podlegają w całości rozliczeniu z użytkownikami lokali, które znajdują się w tym węźle. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę za energię cieplną na cele podgrzania wody łącznie dla dwóch lub więcej węzłów, podziału tych kosztów na poszczególne węzły dokonuje się proporcjonalnie do sumarycznego zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach znajdujących się w obrębie każdego węzła w okresie rozliczeniowym.
4. Dla lokali nieopomiarowanych przyjmuje się, iż zużycie wody podgrzanej wynosi 6 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

§ 13.

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody z użytkownikami lokali następuje w dwóch etapach:

Etap I miesięczne wnoszenie zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody:

- 1) wysokość miesięcznych zaliczek (w m³) jest stała dla danego lokalu.
- 2) na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może ustalić opłatę zaliczkową indywidualnie dla danego lokalu;
- 3) dla nowych lokali wysokość pobieranej zaliczki za pierwszy okres rozliczeniowy - licząc od dnia postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika do daty pierwszego odczytu wodomierzy - ustala Zarząd na podstawie średniego zużycia w nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni w przeliczeniu na 1 osobę;
- 4) miesięczne zaliczki wnoszone są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla opłat eksploatacyjnych za dany miesiąc;
- 5) jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w wysokości cen stosowanych przez dostawców lub zmiana innych warunków umowy mająca wpływ na wysokość kosztów, to dopuszcza się korektę ustalonych zaliczek proporcjonalnie do zmian cen energii cieplnej, zużywanej ilości czynnika grzewczego. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 6) o zmianie wysokości zaliczek Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie w terminie 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie Użytkowników lokali.

Etap II półroczne rozliczenie, następuje poprzez zbilansowanie faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody (zaewidencjonowanej na budynku) z przychodami (wpływami) uzyskanymi na ich pokrycie w postaci zaliczek wnoszonych przez Użytkowników lokali.

- 7) firma odczytująca na zlecenie Spółdzielni przekazuje odczyt wodomierzy (w m³ do jednego miejsca po przecinku) dwa razy w roku, w ustalonych terminach – czerwiec i grudzień każdego roku;
- 8) półroczne rozliczenie zaliczek Spółdzielnia sporządza w formie wydruku.
- 9) wydruk ten zawiera:
 - a) rozliczenie zużytej wody ciepłej za poprzednie półrocze;
 - b) wysokość zaliczki na bieżące półrocze,
 - c) aktualną opłatę za podgrzanie 1 m³ wody,
 - d) różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami i poniesionymi kosztami przypisanymi do lokalu.
- 10) wykazaną na wydruku różnicę (nadwyżka, niedobór) Użytkownik rozlicza ze Spółdzielnią poprzez korektę opłaty eksploatacyjnej:
 - po I-szym okresie rozliczeniowym w danym roku kalendarzowym – należnej za miesiąc wrzesień;
 - po II-gim okresie rozliczeniowym w danym roku kalendarzowym – należnej za miesiąc marzec roku następnego;
- 11) Jeżeli w wyniku rozliczenia stwierdzona zostanie różnica pomiędzy kosztami podgrzania wody wynikającymi z faktur przypadających do rozliczenia dla całego węzła a sumą naliczonych opłat zaliczkowych wnoszonych na poczet tych kosztów przez Użytkowników lokali, powstały niedobór obciąża Użytkowników lokali i dzielony jest wprost proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody w danym lokalu.

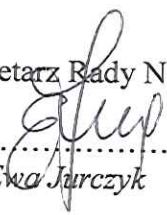
ROZDZIAŁ XIII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 14.

1. Zmiana cen dostawy energii cieplnej w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nie powoduje


- konieczności wykonania odczytów dodatkowych. Przyjmuje się, że zużycie energii w poszczególnych okresach cenowych jest proporcjonalne we wszystkich lokalach mieszkalnych.
2. Sprawy nieuwzględnione w niniejszym Regulaminie podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni na podstawie indywidualnych wniosków składanych przez Kierowników Działów Spółdzielni.
 3. Zapisy regulaminowe dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania oraz mocy zamówionej obowiązują od 1.06.2023 r.
 4. Zapisy regulaminowe dotyczące rozliczenia podgrzania wody obowiązują od 1.01.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Ewa Jurczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


.....
Bożenna Piątkowska


RADCA PRAWNY

Adam Linkowski

