

# **Tekst ujednoczony**

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody**

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2005 z dnia 21.06.2005 i obejmujący zmiany wprowadzone:

- Uchwałą Nr 5/2006 z dnia 09.02.2006 r.;
- Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.;
- Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r.;
- Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.;
- Uchwałą Nr 3/2015 z dnia 26.02.2015 r.;
- Uchwałą Nr 44/2017 z dnia 21.09.2017 r.;
- Uchwałą Nr 23/2019 z dnia 27.06.2019 r.;
- Uchwałą Nr 10/2022 z dnia 24.03.2022 r.;
- Uchwałą Nr 25/2022 z dnia 20.10.2022 r.;
- Uchwałą Nr 20/2023 z dnia 15.06.2023 r.

## **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania regulaminu:

- Ustawa „Prawo spółdzielcze”
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- Ustawa o własności lokali
- Ustawa „Prawo energetyczne”
- Ustawa „Prawo budowlane”
- Rozporządzenia wykonawcze do ww. ustaw
- Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### § 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Wykazy budynków, do których dostarczana jest energia cieplna a węzły cieplne tych budynków posiadają układ pomiarowo – rozliczeniowy prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni.
3. skreślony.
4. Wykazy budynków określają:
  - 1) źródła dostaw ciepła
  - 2) adresy nieruchomości budynkowych
  - 3) oznaczenie grup taryfowych opłat za energię cieplną
  - 4) sumę powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości budynkowej
  - 5) kubaturę nieruchomości budynkowej w tym: lokali mieszkalnych, usługowych oraz części wspólnej
  - 6) typ urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach
  - 7) własność sieci cieplnych i przyłączy dostarczających ciepło do nieruchomości budynkowej
  - 8) własność ciepłomierzy w węzłach cieplnych

### § 2

Słowniczek pojęć stosowanych w Regulaminie:

- 1) Dostawca energii cieplnej (dostawca zewnętrzny) – przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się produkcją i sprzedażą ciepła, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o dostawę ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody w nieruchomościach budynkowych. Do zasobów Spółdzielni energia cieplna dostarczana jest przez dwóch dostawców zewnętrznych.
- 2) Źródła ciepła – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do produkcji ciepła. Za źródła ciepła w Spółdzielni uznaje się kotłownie osiedlowe i kotłownie usytuowane w budynkach, w których Spółdzielnia wytwarza ciepło na potrzeby ogrzania nieruchomości tj.:
  - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Piłsudskiego 2 w Michalinie ogrzewająca budynki tego osiedla;

- kotłownia osiedlowa przy ul. Dłuskiego 6 ogrzewająca budynki osiedla 1000-lecia;
  - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Kmicica 3 ogrzewająca budynki osiedla Kmicica;
  - skreślony;
  - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Zygmunta 19 ogrzewająca lokale tego budynku.
- 3) Sieć cieplna i przyłącze – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do przesyłania i rozdziału ciepła na odcinku od kotłowni do nieruchomości budynkowych.
  - 4) Węzeł cieplny – to połączenie ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła cieplnego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej.
  - 5) Grupowy węzeł cieplny (Sportowa 6, Wronia 2) – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jedną nieruchomość budynkową.
  - 6) Rozdzielnia ciepła – układ instalacji służący do rozdziału ciepła w budynku. Rozdzielnie ciepła występują w nieruchomościach budynkowych zasilanych z sieci niskoparametrowej (rozdzielnie ciepła – węzła cieplnego).
  - 7) Ciepłomierz – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami tj. zespół urządzeń służących do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów. Wskazania ciepłomierzy stanowią podstawę rozliczeń za dostarczone do nieruchomości ciepło. Ciepłomierze instalowane są w węzłach cieplnych, rozdzielniach ciepła i lokalach. (ciepłomierze lokalowe są urządzeniami pomocniczymi służącymi do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu w ramach danej nieruchomości budynkowej).
  - 8) Taryfa – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych. Grupa taryfowa, to grupa odbiorców ciepła z którą rozliczenia za ciepło prowadzone są na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.
  - 9) Prezes URE – osoba powoływana przez Prezesa Rady Ministrów do regulacji i oceny działalności przedsiębiorstw energetycznych (ciepłowniczych) zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i polityką energetyczną państwa. Do kompetencji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki należy między innymi zatwierdzanie i kontrolowanie stosowania zatwierdzonych taryf cen i opłat za energię oraz okresów obowiązywania tych taryf.
  - 10) MW, GJ – jednostki stosowane w rozliczeniach za energię cieplną pomiędzy dostawcą zewnętrznym i odbiorcą (Spółdzielnia):  
 MW – jednostka używana do określenia zamówionej mocy cieplnej, potrzebnej do ogrzania budynku w jednostce czasu;  
 GJ – jednostka określająca ilość zużytego ciepła do utrzymania normatywnej temperatury w nieruchomości budynkowej. Opłaty za zużycie ciepła naliczane są

w sezonie grzewczym lub w okresie rocznym w przypadku dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody.

- 11) Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń.
- 12) Nieruchomość budynkowa – budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
- 13) Instalacja wewnętrzna – urządzenia odbiorcze służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych lub rozdzielni ciepła do grzejników (odbiorników ciepła) lub punktów poboru ciepłej wody w pomieszczeniach.
- 14) Kubatura budynku – kubatura określona w projekcie budowlanym (technicznym) danego budynku.
- 15) Powierzchnia użytkowa lokalu ogrzewana centralnie:
  - a) lokale mieszkalne – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggi, antresol i piwnic.
  - b) lokale usługowe – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, logii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania (grzejniki).
- 16) Wyparkowy podzielnik kosztów – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych. Urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymaganiami normy EN 835 wskazujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu rozliczeniowego poprzez ilość odparowanej cieczy pomiarowej. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całej nieruchomości budynkowej.
- 17) Podzielnik elektroniczny – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych. Urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymogami normy EN834 rejestrujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu grzewczego. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całej nieruchomości budynkowej.

- 18) Ciepłomierz lokalowy – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu. Wskazania na ciepłomierzu określa się w jednostce ciepła tj. w GJ.
- 19) Współczynnik grzejnikowy (UF) – współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość).
- 20) Współczynnik wyrównawczy (LAF) – współczynnik stosowany w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali w celu zmniejszenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe itp.) Dla budynków wybudowanych od 2022r., wyznaczenie współczynników dokonuje się na podstawie metody obliczeniowej w oparciu o dokumentację techniczną danego budynku zgodnie z przepisami prawa energetycznego
- 21) Okres rozliczeniowy – okres 12 miesięcy liczony od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego, w którym naliczane są opłaty na poczet kosztów ogrzewania. Po tym okresie następuje rozliczenie naliczonych opłat za ogrzewanie i poniesionych wydatków (kosztów) na ogrzewanie poszczególnych nieruchomości budynkowych z użytkownikami lokali ogrzewanych. Okres rozliczeniowy dla podgrzania wody wynosi 6 miesięcy i liczony jest w ciągu roku od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia.
- 22) Opłata zaliczkowa – opłata miesięczna dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze lokalowe przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami ogrzewania. Różnice pomiędzy opłatą zaliczkową a kosztami rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali.
- 23) Opłata ryczałtowa – w rozumieniu niniejszego Regulaminu opłatą ryczałtową jest opłata miesięczna ustalona dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze lokalowe oraz dotyczy lokali, których użytkownicy złożyli w spółdzielni pisemne oświadczenie o rezygnacji z rozliczenia z zastosowaniem w/w urządzeń w danym okresie rozliczeniowym. Opłata ryczałtowa umożliwia dokonywanie rozliczeń zamiennych o których mowa w art. 45a ust. 12 ustawy Prawo energetyczne w stosunku do opłat zaliczkowych będących podstawą systemu rozliczeń w Spółdzielni. Różnice pomiędzy opłatami ryczałtowymi a kosztami ogrzewania wyliczone zgodnie z niniejszym Regulaminem rozliczane są z użytkownikami tych lokali.
- 24) Podmiot objęty ochroną taryfową – podmiot wskazany w Ustawie z dnia 26 stycznia 2022 r. (Dz.U. rok 2022 poz. 202) o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu. Zgodnie z Ustawą podmiotami są gospodarstwa domowe oraz inne podmioty wskazane w zmienionym art. 62b w ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo energetyczne.
- 25) Średnia jednostkowa wartość zużycia ciepła - to suma odczytów podzielników kosztów ogrzewania ( z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i wyrównawczych) podzielona przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w

budynku których rozliczenia dokonywane są przy zastosowaniu podzielników kosztów .

- 26) Minimalny koszt zmienny zakupu lub produkcji ciepła- to wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń , określona na podstawie ustawy prawo budowlane.
- 27) Maksymalny koszt zmienny zakupu lub produkcji ciepła -to wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- 28) Odszkodowanie - należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne.

### § 3

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej określonej w § 1 ust.2.
2. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych rozlicza się na nieruchomości budynkowe wg zasad określonych w §§ 4-6.
3. Całkowite koszty wytworzenia i dostawy energii cieplnej z kotłowni własnych spółdzielni rozlicza się na nieruchomości budynkowe wg zasad określonych w § 8
4. Zasady ewidencji kosztów energii cieplnej i przychodów z opłat za centralne ogrzewanie unormowane są w Polityce Rachunkowości Spółdzielni.
5. Okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy licząc od dnia 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.
6. Okres rozliczeniowy dla podgrzania wody wynosi 6 miesięcy. Rozliczenie kosztów podgrzania wody i opłat za podgrzanie wody dokonywane jest w czerwcu i grudniu każdego roku.

## **Rozdział II.**

### **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych do których energia ciepła jest dostarczana przez dostawców zewnętrznych.**

### § 4

Koszty zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do poszczególnych nieruchomości budynkowych i zbiorczych węzłów cieplnych (Sportowa 6, Wronia 2) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła tj.:

- a) Koszty stałe, na które składają się opłaty w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców za wielkość zamówionego ciepła i jego przesył (opłata za tzw. moc zamówioną w MW i ceny 1 MW);
- b) Koszty zmienne, na które składają się opłaty za zużytą energię cieplną i jej przesył w okresie rozliczeniowym określone według wskazań ciepłomierza budynkowego (w węźle cieplnym) i ceny 1 GJ wg taryfy zatwierdzonej przez Prezesa U.R.E.

## § 5

Koszty stałe i zmienne zakupu energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości budynkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (co) i centralnej ciepłej wody (ccw) koryguje się o koszty rozliczone z opłatami stałymi i zmiennymi za podgrzanie wody.

## § 6

1. Koszty zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych w okresie rozliczeniowym tj. od lipca – do czerwca następnego roku dla poszczególnych nieruchomości budynkowych po uwzględnieniu korekty określonej w § 5 dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania zalicza się:
  - a) opłaty stałe ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła niezależnie od ilości odebranego ciepła wynikające z obowiązujących taryf tj. opłaty za moc zamówioną i za przesył mocy zamówionej;
  - b) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych w nieruchomości budynkowej (klatki schodowe, piwnice, strychy itp.) oraz straty ciepła na pionach i poziomach instalacji. Koszty te określa się na podstawie procentowego udziału kubatury pomieszczeń wspólnych nieruchomości budynkowej do całkowitej kubatury tej nieruchomości. Tak określony udział kubatury pomieszczeń wspólnych stanowi podstawę do ustalenia udziałów w kosztach ogrzewania tych pomieszczeń. Przy obliczaniu udziału kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych nie uwzględnia się opłat wymienionych w pkt a).
3. Koszty stałe centralnego ogrzewania nieruchomości budynkowej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Do kosztów zmiennych związanych z centralnym ogrzewaniem nieruchomości budynkowej zalicza się całość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła po odliczeniu kosztów wymienionych w ust 3 (koszty stałe).
5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania nieruchomości budynkowej rozlicza się na poszczególne lokale stosownie do wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierze lokalowe) lub proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów (elektronicznych lub wyparkowych) z uwzględnieniem § 15 ust 3 do 8.
6. Koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się z uwzględnieniem podziału na grupy odbiorców (podmiotów objętych ochroną taryfową i użytkowników prowadzący działalność gospodarczą).

## § 7

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej z odbiorcami nieruchomości budynkowych niestanowiących zasobów Spółdzielni określają umowy cywilno–prawne zawarte z zarządcami (zarządami) tych zasobów.

## Rozdział III.

### Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych ogrzewanych z kotłowni własnych Spółdzielni

#### § 8

1. Koszty produkcji energii cieplnej w kotłowniach osiedlowych i budynkowych Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła i na jego przesył. Do kosztów produkcji i przesyłu ciepła zalicza się wszystkie koszty uznane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z metodologią kalkulacji określoną w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw energii określającego szczegółowe zasady kształtowania i kalkulacji taryf dla ciepła oraz szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (art. 46 ust. 5 prawa energetycznego).
2. Koszty produkcji i przesyłu energii cieplnej w poszczególnych kotłowniach spółdzielni obejmują w szczególności:
  - a) koszty stałe, na które składają się:
    - amortyzacja kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych;
    - obce usługi remontowe kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych;
    - materiały w tym materiały do remontów;
    - podatki i opłaty;
    - koszty finansowe (np. obsługa kredytu);
    - koszty konserwacji kotłowni i urządzeń przesyłowych;
    - koszty ogólne zarządu w części dotyczącej wytworzenia i przesyłu energii cieplnej;
    - pozostałe koszty stałe (np. monitoring, telefony, dzierżawa, ciepłomierzy);Koszty stałe nie obejmują kosztów eksploatacji instalacji budynkowych.
  - b) koszty zmienne, na które składają się:
    - zakup gazu i oleju;
    - zakup energii elektrycznej;
    - zakup wody;
    - opłaty za ochronę środowiska.
3. Do kosztów przesyłu energii cieplnej z kotłowni własnych zalicza się koszty utrzymania urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych węzłów cieplnych.
4. skreślony
5. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania danej nieruchomości zalicza się:
  - a) koszty stałe wymienione w ust. 2 pkt a w części przypadającej na daną nieruchomość budynkową. Koszty stałe dla danej nieruchomości budynkowej określa się udziałem powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych nieruchomości w stosunku do całkowitej powierzchni ogrzewanej z danej kotłowni (całkowita powierzchnia nie obejmuje nieruchomości, z którymi rozliczenie za ciepło następuje wg zasad określonych w ust.9);
  - b) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń wspólnych w nieruchomości budynkowej (klatki schodowe, piwnice, strychy itp.) określa się procentowym udziałem kubatury pomieszczeń wspólnych w stosunku do kubatury nieruchomości budynkowej.



6. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
7. Do kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wielolokalowych nieruchomości Spółdzielni zalicza się całość kosztów wymienionych w ust.2 pkt. b po odliczeniu opłat za sprzedane ciepło odbiorcom zewnętrznym według odpowiednich grup odbiorców (ust.9)

Przy obliczaniu wartości wyprodukowanego 1GJ energii cieplnej uwzględnia się różne ceny nabywanego gazu ziemnego dla podmiotów objętych ochroną taryfową oraz dla odbiorców prowadzących działalność gospodarczą (ceny gazu na podstawie cennika biznes).

Obliczona wartość kosztów zmiennych oraz ilość GJ wyprodukowanego i dostarczonego ciepła do lokali wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej, dla których Spółdzielnia nie może nabywać gazu w cenie wynikającej z taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE rozliczana jest na poszczególne nieruchomości według struktury powierzchni.

Struktura powierzchni obliczona zostaje przez określenie udziału powierzchni ogrzewanej lokali, dla których gaz nabywany jest według cennika biznes w danej nieruchomości do powierzchni ogółem lokali ogrzewanych z określonej kotłowni własnej, dla których gaz nabywany jest według cennika biznes pomniejszonej o powierzchnię lokali dla których rozliczenie odbywa się na podstawie ust. 9.

Ilość ciepła w GJ dostarczonych do budynków, którego odbiorcami są podmioty objęte ochroną taryfową określona zostaje jako różnica wynikająca z ciepłomierza budynkowego i ciepła rozliczonego na lokale w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

Koszty zmienne przypadające na podmioty objęte ochroną taryfową w danej nieruchomości określa się jako iloczyn dostarczonego ciepła do budynku dla podmiotów objętych ochroną taryfową i kosztów zmiennych obliczonych dla tych odbiorców.

Ustalone dla nieruchomości budynkowej koszty zmienne koryguje się o część kosztów dotyczących pomieszczeń wspólnych (ust.5 pkt. b).

8. Koszty zmienne centralnego ogrzewania określone zgodnie z ust. 7 rozlicza się z uwzględnieniem podziału na grupy odbiorców (podmiotów objętych ochroną taryfową i użytkowników prowadzący działalność gospodarczą ) na poszczególne lokale w danej nieruchomości stosownie do wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierze lokalowe) lub proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów (elektronicznych lub wyparkowych) w poszczególnych grupach z uwzględnieniem § 15 ust 3 do 8.
9. Dla potrzeb sporządzania kalkulacji taryf, cen i opłat dla odbiorców, z którymi spółdzielnia zawarła umowy na dostawę energii cieplnej przyjmuje się koszty całkowite produkcji energii cieplnej wymienione w ust.2. Koszty stałe (ust.2 pkt a) stanowią podstawę do ustalenia opłaty za moc zamówioną. Koszty zmienne

(ust.2 pkt. b) stanowią podstawę do ustalenia ceny za zużycie ciepła. Taryfę cen i opłat zatwierdza Zarząd Spółdzielni i stosuje w rozliczeniach z odbiorcami ciepła z którymi Spółdzielnia zawarła umowy cywilno- prawne.

## **Rozdział IV**

### **Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

#### § 9

1. W budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody i instalację centralnego ogrzewania z ogólnych kosztów dostawy (zakupu lub produkcji) ciepła w okresie rozliczeniowym wyodrębnia się koszty związane z podgrzaniem wody,
2. Koszty podgrzania wody to:
  - 1) koszty stałe - wartość mocy zamówionej i jej przesył w ilości określonej w zleceniach na dostawę ciepła i cen taryfowych (ilość MW x cena taryfowa),
  - 2) koszty zmienne - wartość ciepła i jego przesyłu określana jest jako iloczyn ilości ciepła niezbędnego do podgrzania wody w danej nieruchomości z uwzględnieniem strat cyrkulacyjnych w instalacji centralnej ciepłej wody i cen taryfowych (ilość GJ x cena taryfowa),
3. Ilość GJ do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody dla poszczególnych nieruchomości określana jest każdorazowo w kalkulacji stawek opłat (zaliczek) za podgrzanie wody i jest wykazywana w załączniku do uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej stawki opłat za podgrzanie wody,
4. Na podstawie postanowień zawartych w ust. 2 i 3 wylicza się stawki opłat stałych, zmiennych i ryczałtowych za podgrzanie wody dla każdej nieruchomości budynkowej,
5. Koszty centralnego ogrzewania w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody i instalację centralnego ogrzewania stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zakupu lub produkcji energii cieplnej w okresie rozliczeniowym a kosztami rozliczonymi do wysokości naliczonych opłat za podgrzanie wody.

## **Rozdział V**

### **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych**

#### § 10

1. Podziału kosztów zakupu ciepła w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, w których usytuowane są lokale mieszkalne i lokale usługowe (użytkowe) w danej nieruchomości budynkowej wyposażonej w urządzenie rozliczeniowo – pomiarowe dokonuje się proporcjonalnie do udziału kubatury lokali usługowych (użytkowych) w stosunku do sumy kubatury lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości budynkowej.
2. Koszty ogrzewania lokali usługowych usytuowanych w budynku mieszkalnym, określone wg ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale usługowe wyposażone w

urządzenia pomiarowe ( podzielniki kosztów) zgodnie z systemem indywidualnego rozliczenia tj.

a) koszty stałe rozlicza się na powierzchnię lokali;

b) koszty zmienne rozlicza się na jednostki wskazań na podzielnikach kosztów z uwzględnieniem § 15 ust 3 do 8.

3. Koszty ogrzewania lokali usługowych usytuowanych w budynku mieszkalnym wyliczone wg ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale usługowe niewyposażone w podzielniki kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
4. Koszty centralnego ogrzewania pawilonów handlowo – usługowych wolnostojących wyposażonych w centralny licznik ciepła określa się na podstawie opłat ( stałych i zmiennych) rozliczonych przez Spółdzielnię za zamówioną i dostarczoną energię cieplną do tego pawilonu.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale użytkowe, w pawilonach wolnostojących, niewyposażone w urządzenia pomiarowe (ciepłomierze lokalowe) oraz podzielniki kosztów odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale użytkowe (usługowe) w pawilonach wolnostojących, w których lokale usługowe (użytkowe) są wyposażone w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów) odbywa się zgodnie z systemem indywidualnego rozliczenia
  - a) koszty stałe rozlicza się na powierzchnię lokali;
  - b) koszty zmienne rozlicza się na jednostki wskazań na podzielnikach kosztów uwzględnieniem § 15 ust 3 do 8. .
- 7.
8. W przypadku, gdy poszczególne lokale użytkowe w danej nieruchomości budynkowej posiadają różną kubaturę ze względu na wysokość kondygnacji w rozliczeniu kosztów ogrzewania stosuje się z tego tytułu współczynnik wyrównawczy każdorazowo określony przez Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku, gdy w pawilonie występują lokale usługowe wyposażone w podzielniki kosztów i lokale bez podzielników kosztów, rozliczenie na poszczególne lokale odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
10. Rozliczenie kosztów energii cieplnej z najemcami lokali usługowych wynajmowanych na warunkach komercyjnych od Spółdzielni określone są w umowach najmu.
11. skreślony.

## **Rozdział VI**

### **Współczynniki wyrównawcze**

#### **§ 11**

1. Dla określenia wartości współczynników wyrównawczych (LAF) z tytułu położenia lokalu w bryle budynku dla lokali objętych indywidualnym systemem rozliczenia stosuje się następujące zasady:

- a) Bazą do ustalenia współczynników wyrównawczych (LAF) są wytyczne opracowane przez COBRTI INSTAL;
  - b) Współczynniki wyrównawcze LAF dla poszczególnych lokali w budynkach ustala Zarząd Spółdzielni;
  - c) Współczynniki wyrównawcze LAF przyjmują wartości graniczne od 0,7 – 1,0;
  - d) Zarząd Spółdzielni po dokonaniu analizy wstępnego rozliczenia z zastosowaniem współczynników wyrównawczych LAF określonych w pkt. c) w przypadkach, gdy indywidualne wyniki rozliczeń znacząco odbiegają od średnich wskazań na podzielnikach w lokalach sąsiednich może ustalić dla danego lokalu dodatkowy współczynnik korekty wyrażony w procentowej wartości;
  - e) Wartości współczynników wyrównawczych LAF mogą być zmieniane dla nieruchomości budynkowych, w których dokonano np. modernizacji budynku;
  - f) W przypadku usytuowania grzejników w pomieszczeniach kuchennych wysoko pod sufitem obok piecyka gazowego lub nad kuchnią gazową ilość jednostek wskazanych na podzielnikach kosztów tych grzejników koryguje się:
    - w systemie rozliczeniowym firmy ISTA stosuje się 50 % zmniejszenie ilości jednostek wykazanych na podzielniku w kuchni.
    - w systemie rozliczeniowym firmy Brunata Zenner stosuje się 50 % zmniejszenie współczynnika grzejnikowego UF dla grzejnika w kuchni
2. Współczynników wyrównawczych LAF nie stosuje się w przypadkach, gdy lokale za centralne ogrzewania rozliczane są wg kosztów ryczałtowych (lokale niewyposażone w podzielniki lub ciepłomierze, lokale nieodczytane).

## **Rozdział VII.**

### **Zasady ustalania zaliczek i opłat ryczałtowych na poczet kosztów dostawy energii cieplnej**

#### **§ 12**

1. Użytkownicy lokali ogrzewanych centralnie zobowiązani są uiszczać miesięczne opłaty ryczałtowe lub zaliczkowe na poczet kosztów ogrzewania lokali.
2. Opłaty ryczałtowe wnoszą użytkownicy lokali niewyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów, podzielniki elektroniczne i ciepłomierze lokalowe oraz użytkownicy lokali, którzy złożyli do spółdzielni oświadczenie o rezygnacji z rozliczenia z zastosowaniem podzielników kosztów.
3. Opłaty ryczałtowe lub zaliczkowe wnoszą użytkownicy lokali mieszkalnych w 12 miesięcznych ratach w okresie rozliczeniowym (lipiec – czerwiec roku następnego).
4. Opłaty ryczałtowe lub zaliczkowe użytkownicy lokali usługowych wnoszą w 7 miesięcznych ratach (październik – kwiecień roku następnego).

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się naliczenie opłat za centralne ogrzewanie w 12 miesięcznych ratach.

5. Podstawą ustalenia opłaty ryczałtowej dla lokali jest suma kosztów stałych oraz maksymalnych kosztów zmiennych wyliczonych na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali powiększonych o wskaźnik wzrostu kosztów.

W przypadku pawilonów niewyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze opłata ryczałtowa zostanie wyliczona na podstawie średniego kosztu ogrzewania w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu podwyższonego o wskaźnik wzrostu kosztów .

Opłata ryczałtowa podlega rozliczeniu w porównaniu z obliczonym odszkodowaniem zgodnie z § 15 ust 3 do 8

6. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone dla każdego odbiorcy ciepła indywidualnie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Podstawą ustalenia miesięcznych opłat zaliczkowych na kolejny okres rozliczeniowy są koszty ogrzewania lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu. Decyzja o wskaźniku wzrostu kosztów nie wyższym od 15 % należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni i przekazywana jest firmom rozliczeniowym w celu wyliczenia opłat zaliczkowych dla poszczególnych lokali.
7. W przypadku znacznego wzrostu cen gazu lub cen taryfowych energii cieplnej, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, może ustalić większy procentowy wskaźnik wzrostu kosztów o którym mowa w ust. 6.
8. W uzasadnionych przypadkach, jak np. wzrost cen gazu lub cen taryfowych energii cieplnej, w okresie rozliczeniowym, na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza może podwyższyć opłaty ryczałtowe i zaliczkowe za centralne ogrzewanie o dodatkowy wskaźnik % zmiany cen.
9. Lokale użytkowe, które za zgodą Zarządu Spółdzielni zostały odłączone od centralnego ogrzewania wnoszą opłatę stałą- ryczałt ( z tytułu przenikania ciepła) w wysokości 10% średnich kosztów zużycia ciepła w budynku ( koszty stałe i zmienne) przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wyliczonych na podstawie kosztów zakupu lub produkcji energii cieplnej z poprzedniego sezonu grzewczego z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu. Opłata wnoszona będzie co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy i nie podlega rozliczeniu.

### § 13

1. Podstawą do ustalania opłat za podgrzanie wody są koszty zakupu energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody od dostawcy zewnętrznego dla budynków zasilanych z tego źródła ciepła.
2. Podstawą do ustalenia opłat za podgrzanie wody są koszty produkcji energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody w kotłowni budynkowej przy ul. Zygmunta 19.
3. Za podgrzanie wody ustala się następujące opłaty:
  - a) opłata stała rozliczana na 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu miesięcznie;

- b) opłata zmienna rozliczana na 1 m<sup>3</sup> wody wykazanej na wodomierzu lokalowym ciepłej wody;
  - c) opłata ryczałtowa rozliczana na 1 osobę zamieszkałą w lokalu nie wyposażonym w wodomierze ciepłej wody.
4. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy kosztami podgrzania wody a opłatami za podgrzanie wody za okres rozliczeniowy – rozlicza się je w ramach poszczególnych nieruchomości budynkowych w pozycji – opłaty stałe centralnego ogrzewania.
  5. Wysokość opłat za podgrzanie wody uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

## **Rozdział VIII.**

### **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych.**

#### **§ 14**

1. Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości budynkowych podlegają podziałowi na tzw. koszty stałe, koszty zmienne wg zasad określonych w §§ 6, 8, 10
2. Procentowego podziału kosztów ciepła na koszty stałe i zmienne dla każdego budynku dokonuje Zarząd Spółdzielni po zbilansowaniu kosztów ciepła za okres rozliczeniowy.
3. skreślony

#### **§ 15**

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła (podzielniki kosztów, ciepłomierze lokalowe) jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – w odniesieniu do tzw. kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania;
  - b) wskazanie w GJ w odniesieniu do tzw. kosztów zmiennych zużywanego ciepła na cele centralnego ogrzewania w lokalach z ciepłomierzami lokalowymi po skorygowaniu ich o współczynnik LAF;
  - c) jednostki wskazania na podzielnikach kosztów po skorygowaniu ich o współczynniki grzejnikowe UF i współczynniki wyrównawcze LAF w odniesieniu do tzw. kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania;
  - d) podzielnik lub ciepłomierz lokalowy w odniesieniu do kosztów obsługi indywidualnego systemu rozliczenia.

2. W przypadku kiedy średnia jednostkowa wartość zużycia ciepła w lokalu będzie niższa niż minimalne jednostki zużycia lub wyższa niż maksymalne jednostki zużycia stosuje się zamiennie rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokalu tj. wg zasady określonej w § 15 ust 3 do 8
3. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła oraz średnią jednostkową wartość zużycia ciepła w lokalu, który stosowany jest w rozliczeniach zamiennych kosztów ciepła oraz przy ustaleniu wielkości odszkodowania, o której mowa w art. 45a ust 11a Prawa energetycznego oraz stosowania podstawy do ustalenia opłaty ryczałtowej zgodnie z §12 Regulaminu
4. Minimalny i maksymalny koszt zmienny obliczony jest w oparciu o średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wyliczany poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i wyrównawczych) przez powierzchnię lokali odczytanych wyposażonych w podzielniki.
5. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1.
6. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 200 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1.
7. Jeżeli koszty zmienne obliczone z wykorzystaniem podzielników kosztów lub ciepłomierzy będą niższe niż minimalne koszty zmienne to zostanie dokonane rozliczenie zamienne wykonane z zastosowaniem wartości kosztów zmiennych.
8. Jeżeli koszty zmienne obliczone z wykorzystaniem podzielników kosztów lub ciepłomierzy będą wyższe niż maksymalne koszty zmienne to zostanie dokonane rozliczenie zamienne z zastosowaniem wartości kosztów zmiennych .

## § 16

1. Rozliczeń dla indywidualnych użytkowników lokali wykonywane są przez firmy rozliczeniowe, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy.
2. Umowy i załączniki do umów określają zasady i algorytmy stosowane w systemie firm rozliczeniowych a w szczególności:
  - a) identyfikację nieruchomości budynkowych – jednostek rozliczeniowych, których rozliczenia dotyczą, z uwzględnieniem identyfikacji systemu rozliczenia i identyfikacji grzejników;
  - b) procedurę montażu grzejników;
  - c) procedury odczytów;
  - d) procedury wymiany ampułek w podzielnikach cieczowych;
  - e) procedury gromadzenia odczytów dla całej jednostki rozliczeniowej;
  - f) procedury wprowadzenia do obliczeń współczynników grzejnikowych (UF) dla grzejników w lokalach i współczynników wyrównawczych (LAF) dla lokali, które uwzględniają położenie lokali w bryle budynku;
  - g) procedury wykonania rozliczeń dla lokali objętych systemem indywidualnych rozliczeń;
  - h) procedury kontrolne i sprawdzające odczyty i rozliczenia.

3. Pozostałe zasady rozliczeń określa niniejszy regulamin.
4. Rozliczenie z indywidualnymi użytkownikami lokali następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych po zakończeniu sezonu grzewczego. Odczyt powinien być dokonany w ciągu 90 dni od zakończenia sezonu grzewczego a rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali winno być dokonane w terminie do 3-ch miesięcy od zakończenia odczytów nie później jednak niż do 30-go września. W szczególnie uzasadnionych przypadkach - wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółdzielni, terminy o których mowa w zdaniu poprzednim mogą ulec wydłużeniu o czas niezbędny do dokonania odczytów i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali. Zarząd zobowiązany jest poinformować użytkowników lokali o powodach wydłużenia czasu dokonania odczytów i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, wskazując nowy termin dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, nie dłuższy jednak niż do 31 – go grudnia. O zmianie terminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
5. O terminie odczytów podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych użytkownicy lokali są powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem nie mniejszym niż 5 dni przed terminem odczytu. Harmonogram odczytów nieruchomości budynkowych w zasobach Spółdzielni uzgodniony pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową umieszczany jest na stronie internetowej Spółdzielni. O terminie odczytów użytkownicy lokalu nie będą zawiadamiani indywidualnie.
6. Do wyliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się wskazania na podzielnikach kosztów usytuowanych na grzejnikach w pokojach i kuchni danego lokalu mieszkalnego z następującymi zastrzeżeniami:
  - 1) jeśli Spółdzielnia wyraziła zgodę na demontaż grzejnika wraz z podzielnikiem w rozliczeniu kosztów zmiennych nie uwzględnia się zdemontowanego kaloryfera po uprzednio złożonym pisemnym zweryfikowanym oświadczeniu o demontażu kaloryfera ;
  - 2) jeśli demontaż grzejnika wraz z podzielnikiem nastąpi bez zgody Spółdzielni, spowoduje to rozliczenie wg zasad określonych w § 17 ust 4
  - 3) w przypadku braku możliwości odczytania pojedynczego podzielnika kosztów w lokalu z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu liczba jednostek zostanie oszacowana na podstawie średniej ilości jednostek z pozostałych podzielników w lokalu.

## § 17

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lokalowych) lub podzielników kosztów zgodnie z



zaplanowanym terminem oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności tych urządzeń upoważnionej przez Spółdzielnię osobie. Na dokonanie odczytu wyznacza się jeden termin dla danego lokalu.

2. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w dniu wyznaczonego odczytu Spółdzielnia ustali z firmą rozliczeniową powtórny termin odczytu o którym użytkownicy lokali będą powiadomieni w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem nie mniejszym niż 5 dni przed terminem odczytu. Harmonogram odczytów umieszczany jest również na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku nieudostępnienia lokalu w drugim terminie mają zastosowanie postanowienia ust. 3.
3. Podstawą rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla lokali, w których nie dokonano odczytu ciepłomierzy lokalowych, będzie wysokość kosztów wyliczona ze średniego kosztu ciepła w budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej podwyższonej o 25%.

4. Rozliczenie lokali , w których użytkownik:

- 1) Nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów w lokalu
- 2) Nie udostępnił lokalu w celu dokonania odczytu podzielników kosztów
- 3).Uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- 4).Dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie ustalone jako suma kosztów:

- stałych- ustalanych na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem w § 6 i 8
- zmiennych- wyliczonych w oparciu o maksymalny koszt zmienny obliczony dla danego lokalu.
- niezależnie od rozliczonych kosztów użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

5. Skreślony

6. Wraz z odczytem podzielnika wyparkowego wymienia się fiolkę, nowa fiolka jest napełniona powyżej punktu zerowego skali zużycia. Wymagania odnośnie parowania zimnego oraz wielkość tej nadlewki firma rozliczająca ustala w swoim systemie rozliczeń zgodnie z Polską Normą PN EN 835. Nadlewka ustalona jest na 4 jednostki w firmie ISTA i 5 jednostek w firmie Brunata ZENNER, w starszych podzielnikach jest to poziom „V4” i „905”. Zimne odparowanie nie jest uwzględniane przy rozliczeniu ciepła.
7. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali, w których podzielnik uległ uszkodzeniu i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika ze względu na zbyt krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego, nastąpi na podstawie wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększonego o 15%,

a w przypadku jego braku według średniego zużycia na pozostałych podzielnikach w lokalu.

8. Z dokonanego odczytu podzielników kosztów w lokalu lub ciepłomierza lokalowego jest sporządzony protokół (kwit odczytu) podpisany własnoręcznie przez osobę odczytującą i uprawnionego użytkownika zamieszkującego w danym lokalu. Powyższe nie dotyczy lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym.
9. W przypadku, gdy w poprzednim okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do odczytu i w rozliczeniu lokal został potraktowany jako nieodczytany a w bieżącym okresie rozliczeniowym został odczytany - rozliczenia dokonuje się w następujący sposób:
  - 1) Podzielnik elektroniczny – dokonuje się odczytu za ostatni okres rozliczeniowy, z zastrzeżeniem zapisów ust. 4.
  - 2) Wyparkowy podzielnik kosztów – od wskazania podzielnika odejmuje się jednostki na odparowanie zimne zgodnie z normami określonymi w ust. 6, pozostałą wartość dzieli się na pół i wartość ta jest podstawą do rozliczenia kosztów, z zastrzeżeniem minimalnego zużycia określonego w ust. 5.
  - 3) W przypadku odczytów wieloletnich, rozliczenia dokonuje się odpowiednio do zasad wskazanych w punktach powyżej.
10. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania oraz ciepłomierzy lokalowych, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania z poniższym zakresem informacji:

1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

2) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego w budynku,

- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

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

3) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury
- koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

#### 11. Informacja o zużyciu ciepła

Raz w miesiącu Zarządca umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania)

- 1) Ilość ciepła pobranego w podziale na potrzeby centralnego budynku;
- 2) Ilość ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe lub ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- 3) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
- 4) Ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników wyrównawczych.

## § 18

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego członka lub użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w ciągu trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy, zaś rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez ww. wymienionego użytkownika.
2. W przypadku nabycia lokalu (np. w drodze kupna, spadku, darowizny lub licytacji) rozliczenie energii cieplnej obciąża użytkownika, który w chwili zaewidencjonowania tego rozliczenia przez Spółdzielnię, posiada tytuł prawny do lokalu.

## § 19

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła do danej nieruchomości budynkowej jest podział kosztów ciepła pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali i porównanie ich z opłatami zaliczkowymi naliczonymi w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedopłaty w stosunku do naliczonych opłat zaliczkowych, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub w innym terminie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni.
3. W przypadku wykazania nadpłaty po rozliczeniu kosztów ciepła i opłat zaliczkowych, nadpłatę spółdzielnia rozliczy z należnościami przyszłych okresów lub w innej uzgodnionej z użytkownikiem lokalu formie.
4. W razie zalegania z opłatami innych świadczeń wobec Spółdzielni cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie na zasadach, określonych w niniejszym regulaminie. Jednocześnie Spółdzielnia nie może naliczać odsetek z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia.
6. W przypadku uznania reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów ogrzewania różnice wynikające z korekty rozliczenia ewidencjonuje się na kontach rozliczeń międzyokresowych i rozlicza się w kolejnym okresie rozliczeniowym dla danego budynku.
7. Reklamacje dotyczące odczytanych na podzielniku lub ciepłomierzu jednostek należy składać w terminie 21 dni kalendarzowych od dnia przeprowadzenia odczytów podzielników kosztów w danym budynku.
8. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia

## § 20

1. Użytkownik lokalu ponosi koszty dokonania rozliczenia ciepła.
2. Koszty dokonywania rozliczenia ciepła stanowią odrębną pozycję kosztową w indywidualnym rozliczeniu opłat za centralne ogrzewanie.

## § 21

1. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub awarii wodomierza albo ciepłomierza lokalowego, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do spowodowania demontażu uszkodzonego podzielnika lub ciepłomierza, jego naprawy oraz ponownego montażu po naprawie.
3. Koszty wymiany urządzeń, o których mowa w ust. 2 ponosi użytkownik lokalu w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić Administrację Spółdzielni o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń a także o ich nieprawidłowej pracy, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.
5. W przypadku wymiany grzejników w lokalu przez użytkowników za zgodą Spółdzielni, koszty przeinstalowania podzielników lub montaż nowych podzielników na nowe grzejniki obciąża tych użytkowników. Użytkownik ten ponosi również koszty spuszczenia i nawodnienia instalacji wodą sieciową.
6. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacji lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury temperaturę użytkowania pomieszczeń jednak nie niższą niż 16°C.”

## § 22

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty i bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokali i podgrzania wody w przypadkach wadliwego działania instalacji odbiorczych ciepła, za wyjątkiem awarii sieci ciepłej nie będącej własnością Spółdzielni oraz konserwacji sieci ciepłej o której wcześniej powiadomiono, gdy:
  - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
  - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej w punkcie czerpalnym jest niższa od 45<sup>0</sup> C.
2. Określa się następujące wysokości upustów o których mowa w ust. 1 pkt. a) za każdą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość :
  - a) jednej trzydziestej opłaty (zaliczki) miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 3<sup>0</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej;

- b) jednej piętnastej opłaty (zaliczki) miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury przekroczyło 3<sup>0</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
- 3. W przypadku określonym w ust. 1 pkt. b) udziela się upustu za każdą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż 40<sup>0</sup> C;
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody była niższa od 40<sup>0</sup> C.
- 4. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 5. Udzielone upusty i bonifikaty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej.

## **Rozdział IX.**

### **Postanowienia końcowe**

#### § 23

- 1. Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zwalnia Spółdzielnię z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi członkami i użytkownikami lokali.
- 2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2005 i ma zastosowanie do rozliczenia kosztów ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego 2005/2006.
- 3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.06.2003 roku.
- 4. Regulamin niniejszy zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl) Zostanie również przekazany administracjom poszczególnych osiedli w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z jego treścią w lokalach administracyjnych Spółdzielni.

.....  
Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 18/2005 z dnia 21.06.2005 uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2006 z dnia 09.02.2006 r.; Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r.; Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.; Nr 3/2015 z dnia 26.02.2015 r.; Nr 44/2017 z dnia 21.09.2017 r.; Nr 23/2019 z dnia 27.06.2019 r.; Nr 10/2022 z dnia 24.03.2022 r. (z mocą obowiązującą od 01.01.2022 r.), uchwałą Nr 25/2022 z dnia 20.10.2022 r. z (mocą obowiązującą od 01.07.2021 r. )oraz uchwałą Nr 20/2023 z dnia 15.06.2023 r z mocą obowiązującą od 01.07.2023