

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów zakupu i wytwarzania energii cieplnej oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej. Regulamin niniejszy dotyczy użytkowników lokali. Każdy lokal mieszkalny i użytkowy podlega indywidualnemu rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w. na zasadach przyjętych w niniejszym Regulaminie.

#### **§ 2**

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do:

1. ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania.
2. podgrzania ciepłej wody użytkowej.

#### **§ 3**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów c.o i c.w. jest rok kalendarzowy.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
3. Różnica między faktycznymi kosztami c.o. i c.w. a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, rozliczona jest po okresie rozliczeniowym.
4. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego następują zmiany w warunkach wytwarzania lub zakupu ciepła powodujące wzrost jego kosztów, to opłaty zaliczkowe wnoszone na poczet zużycia ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody mogą ulec zmianie.
5. Decyzję o zmianie wysokości stawek na potrzeby c.o. i c.w. podejmuje Rada Nadzorcza SM VII Dwór w Gdańsku (na wniosek Zarządu).
6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła i podgrzanie ciepłej wody użytkowej spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu koszty są niższe niż należone zaliczki – nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych lub zwrócona użytkownikowi lokalu w terminie 30 dni na jego pisemny wniosek, po dokonaniu potrąceń wszystkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec spółdzielni. Niedopłata winna zostać wpłacona na rachunek bankowy spółdzielni w terminie 30 dni od daty wykonania rozliczenia. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu spółdzielnia może rozłożyć płatność na raty.
8. W przypadku stosowania metod rozliczania kosztów w oparciu o przyrządy pomiarowe (wodomierze), użytkownik lokalu ma ustawowy obowiązek udostępniania swoich

pomieszczeń w celu ich zainstalowania, przeprowadzania okresowych kontroli i odczytu wskazań w celach rozliczeniowych.

9. Spółdzielnia przesyła użytkownikowi rozliczenie kosztów ciepła za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie wraz z wielkością miesięcznych opłat zaliczkowych w terminie 6 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

Zakres informacji zamieszczony w rozliczeniu kosztów ciepła odpowiada wymogom 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.

## **II. Zasady rozdziału kosztów całkowitych**

### **§4**

1. Rozliczeniu podlegają całkowite rzeczywiste koszty ciepła.
  - 1.1 w przypadku GPEC koszty stanowią sumę wniesionych opłat kosztów stałych i zmiennych przez Spółdzielnię - tj.:
    - opłata za zamówioną moc cieplną (wyrażona w zł / MW),
    - opłata przesyłowa stała (wyrażona w zł / MW),
    - opłata za ciepło zużyte (wyrażona w zł / GJ),
    - opłata zmienna za przesył ciepła (wyrażona w zł /GJ),
    - opłata za nośnik ciepła (wyrażona w zł /m<sup>3</sup>),
    - opłaty inne zatwierdzone w tzw. Taryfie za ciepło u dostawcy ciepła.
  - 1.2 W przypadku kotłowni koszty ciepła (energii cieplnej) stanowią wszystkie ponoszone opłaty eksploatacyjne kotłowni (między innymi za: paliwo gazowe, energię elektryczną, bieżącą obsługę kotłowni, bieżącą konserwację urządzeń kotłowni, amortyzację itp.).

### **§ 5**

1. Klasyfikacji kosztów ciepła, które później podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, dokonuje się:
  - 1.1 w przypadku ogrzewania lokali (c.o.) – dla każdego budynku odrębnie na podstawie ciepłomierzy w danym budynku.
  - 1.2 w przypadku podgrzania wody użytkowej (c.w.) – dla każdego budynku odrębnie na podstawie urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych w budynkach bądź w zespole budynków (ciepłomierzy, wodomierzy dla zespołu budynków, budynkowych wodomierzy ciepłej wody, indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w lokalach danego budynku).
2. Na system pomiarowo-rozliczeniowy kosztów energii cieplnej w przypadku ogrzewania lokali składa się:
  - 2.1 system pomiarowo rozliczeniowy służący do określenia kosztów ciepła dostarczonego do budynku na cele ogrzewania lokali – ciepłomierz c.o.,
  - 2.2 indywidualne podzielniki kosztów energii cieplnej zainstalowane w lokalach mieszkalnych (użytkowych) - (dotyczy budynków, w których na wniosek użytkowników zainstalowano podzielniki).

- 2.3 w przypadku podgrzania wody użytkowej (c.w.) – dla każdego budynku odrębnie na podstawie urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych – (cieplomierzy c.w., wodomierzy w węzłach cieplnych i wodomierzy indywidualnych).

## § 6

1. Zmiany użytkowników lokali opomiarowanych w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozlicza się następująco:
  - 1.1 w przypadku zmiany użytkownika dotychczasowy i przyszły użytkownik przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła tylko za faktyczny okres użytkowania lokalu w danym okresie rozliczeniowym pod warunkiem, że w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu obydwie strony złożą taką pisemną wolę – w tym przypadku w protokole zdawczo-odbiorczym zapisuje się stan odczytu z podzielników kosztów centralnego ogrzewania (tzw. odczyt pośredni). Protokół winien być dostarczony do spółdzielni najpóźniej w terminie 14 dni od daty zbycia lokalu.
  - 1.2 w przypadku braku protokołu zdawczo-odbiorczego wszelkie niedopłaty i nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za cały okres rozliczeniowy przejmuje nowy użytkownik.
2. W każdym przypadku zmiany użytkownika, ostateczne rozliczenie kosztów za zużyte ciepło następuje po zakończeniu tzw. okresu rozliczeniowego.

### **III. Zasady rozliczeń kosztów ciepła i ustalanie opłat zaliczkowych - podgrzanie wody – urządzenia pomiarowo-rozliczeniowe, okresy rozliczeniowe**

## § 7

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody dokonywane jest za rok kalendarzowy (okres rozliczeniowy).
2. Obsługę czynności rozliczeniowych prowadzi Spółdzielnia.

## § 8

Za lokal opomiarowany (mieszkanie, lokal użytkowy) uważa się lokal wyposażony w wodomierz (wodomierze) do pomiaru zużycia ilości ciepłej wody.

## § 9

Koszty ciepła na podgrzanie wody rozliczane są według systemu (programu) rozliczeniowego Spółdzielni.

## § 10

1. Do układu pomiarowo-rozliczeniowego stanowiącego podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła na podgrzanie wody zalicza się zespół urządzeń:
  - 1.1 ciepłomierze,
  - 1.2 indywidualne wodomierze ciepłej wody w lokalach,
  - 1.3 zbiorcze wodomierze w węzłach cieplnych - wodomierze główne (budynkowe) wody do podgrzania.

## § 11

Odczyty stanu zużycia wody, które stanowią podstawę do rozliczenia ciepła na podgrzanie wody w lokalu dokonywane są z urządzeń kontrolno-pomiarowych (wodomierzy) na koniec okresu rozliczeniowego, na zasadach ustalonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku uchwalonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2016 z dnia 28.11.2016r.

## § 12

1. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni w celu:
  - 1.1 naprawy lub wymiany wodomierza,
  - 1.2 dokonania odczytu kontrolnego w trakcie okresu rozliczeniowego,
  - 1.3 kontroli stanu technicznego wodomierza,
  - 1.4 montażu wodomierza z nakładką radiową.
2. Użytkownik zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem bądź zniszczeniem wodomierza ciepłej wody.

## § 13

Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczane są z podziałem na:

1. Koszty stałe – opłata za ciepło do przygotowania ciepłej wody (c.w.) oraz strat jakie wynikają z cyrkulacji – opłata jest jednakowa dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego i wynosi ~16% kosztów całkowitych podgrzania wody.

$$K_{cwst} = K_{cw} \times (\sim 16\%)$$

*K<sub>cw</sub> – koszt ciepłej wody*

*K<sub>cwst</sub> – koszt ciepłej wody stały*

2. Koszty zmienne podgrzania wody określa się poprzez ustalenie kosztów całkowitych podgrzania wody pomniejszone o ~16% - opłata stała za ciepło do przygotowania ciepłej wody.
3. Koszty zmienne ciepłej wody (c.w.) – rozliczane według wskazań lokalowych wodomierzy wody ciepłej.

$$K_{cwwz} = K_{cw} - K_{cwst}$$

*K<sub>cwwz</sub> – koszt ciepłej wody zmienny*

*K<sub>cw</sub> – koszt ciepłej wody*

*K<sub>cwst</sub> – koszt ciepłej wody stały*

4. Ustala się następujące zasady ustalenia kosztu podgrzania wody (koszty zmienne):
  - 4.1 koszt dostawy c.w. (zł) za cały okres rozliczeniowy wylicza się mnożąc ilość zużytych GJ przez cenę 1GJ (zł/GJ),

$$K_{cw} = \text{zużycie} \times \text{cena 1 GJ}$$

*K<sub>cw</sub> – koszt ciepłej wody*

*Zużycie – ilość GJ*

*Cena 1GJ – w złotych*

- 4.2 wskaźnik ilości ciepła na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (GJ/m<sup>3</sup>) wylicza się dzieląc ilość zużytego ciepła na podgrzanie wody w budynku (GJ) przez ilość zużytej wody ciepłej (m<sup>3</sup>) we wszystkich lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku (np.: pralnia) w okresie rozliczeniowym.

$$GJ_{cw} = \sum GJ_{cw} / Z_{cw}$$

$G_{Jcw}$  - ilość GJ na podgrzanie  $1m^3$  wody  
 $\sum G_{Jcw}$  - suma GJ na podgrzanie wody  
 $Z_{cw}$  - ilość wody podgrzanej

- 4.3 Rzeczywisty—Jednostkowy (KGJ) koszt ciepła (zł/GJ) wylicza się dzieląc rzeczywiste koszty wytwarzania energii cieplnej na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie za okres ostatnich 12 miesięcy (okres rozliczeniowy) przez ilość wytworzonych GJ w tym samym okresie.

$$KGJ = \sum K_{wyt} / \sum G_{Jw}$$

$KGJ$  - jednostkowy koszt GJ  
 $\sum K_{wyt}$  - całkowite koszty wytworzenia  
 $\sum G_{Jw}$  - suma wytworzonych GJ

- 4.4 Koszt podgrzania wody w lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym jest iloczynem jednostkowego kosztu GJ a ilością zużytej wody w okresie rozliczeniowym w danym lokalu

$$\sum K_{cw} = KGJ \times \sum Z_{cw}$$

$\sum K_{cw}$  - koszt podgrzania wody w lokalu  
 $KGJ_{cw}$  - koszt jednostkowy GJ  
 $\sum Z_{cw}$  - zużycie c.w w okresie rozliczeniowym

- 4.5 Miesięczną opłatę zaliczkową (zł) ustala się mnożąc miesięczną deklarowaną ilość wody (w  $m^3$ ) ustaloną na podstawie średniego zużycia ciepłej wody z poprzedniego roku rozliczeniowego przez obowiązującą stawkę zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą (zł/ $m^3$ ).

#### **IV. Rozliczanie kosztów c.o. w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów**

##### **§ 14**

1. W budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów energii cieplnej stosuje się we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych współczynnik 1,00.
2. Koszty stałe dostawy i zużycia ciepła na potrzeby c.o. są rozliczane na poszczególne lokale – mieszkalne – użytkowe – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty energii cieplnej na ogrzewanie lokali ustala się następująco:
  - 3.1 dla lokali zasilanych z GPEC – suma kosztów opłat stałych i zmiennych – zgodnie z wystawionymi fakturami przez dostawcę ciepła, która wynika z odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych w każdym budynku.
  - 3.2 dla lokali zasilanych z kotłowni lokalnej – suma całkowitych kosztów wytwarzania energii cieplnej w kotłowni lokalnej, która wynika z ewidencji finansowo-księgowej prowadzonej w Spółdzielni.
4. Jednostkowy koszt ogrzania  $1m^2$  lokalu jest ilorazem kosztów ogrzewania budynku i powierzchnią użytkową wszystkich lokali w budynku.

$$K_f = \sum K_o / \sum P_u$$

$K_f$  - koszt jednostkowy za  $1m^2$   
 $\sum K_o$  - suma kosztów ogrzewania  
 $\sum P_u$  - suma powierzchni użytkowych

5. Koszt ogrzewania lokalu jest iloczynem kosztu ogrzania  $1m^2$  i powierzchni użytkowej lokalu (mieszkalnego, użytkowego).

$$K_{col} = K_j \times P_{ul}$$

*K<sub>col</sub>* - koszt co lokalu

*K<sub>j</sub>* - koszt jednostkowy za 1 m<sup>2</sup>

*P<sub>ul</sub>* - powierzchnia użytkowa lokalu

## V. Rozliczanie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów – zasady montażu podzielników

### § 15

1. Za lokal opomiarowany (mieszkanie, lokal użytkowy) uważa się lokal, gdy:
  - 1.1 wszystkie punkty grzejne wyposażone są w zawory termostatyczne (dopuszcza się niestosowanie tych zaworów w łazienkach i w.c.).
  - 1.2 na punktach grzejnych z zaworami termostatycznymi zainstalowane są podzielniki kosztów ciepła (jako urządzenia wskaźnikowe nie będące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności).
2. Za lokal nieopomiarowany (mieszkanie, lokal użytkowy) uważa się lokal, gdy jego użytkownik nie wyrazi zgody na zainstalowanie podzielników kosztów ciepła choćby na 1 punkcie grzejnym w lokalu.

### § 16

1. Koszty ogrzewania są rozliczane według systemu wyspecjalizowanej firmy rozliczeniowej spełniającego wymagania polskich norm lub aprobaty technicznej.
2. Rozliczeniu indywidualnemu (na mieszkania i lokale użytkowe) podlegają rzeczywiste koszty ogrzewania w budynku w sposób następujący:
  - 2.1 **koszty wspólne** – które stanowią **60 %** kosztów całkowitych i rozliczane są w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i uwzględniają one ogrzewanie wszystkich pomieszczeń wspólnych, ciepło uzyskiwane z pionów grzewczych, pomieszczenia w których nie zainstalowane są indywidualne podzielniki tj. łazienki i kuchnie, piony i grzejniki na klatkach schodowych, pralnie, suszarnie, strychy.
  - 2.2 **koszty zużycia** – które stanowią **40 %** kosztów, całkowitych koszty te zostaną rozdzielone według wskazań podzielników kosztów, zgodnie z programem rozliczeniowym, przy zastosowaniu współczynników wyrównawczych – wynikających z położenia lokalu, oraz współczynników korekcyjnych (związanych z wydajnością cieplną danego grzejnika w stosunku do wydajności cieplnej grzejnika wzorcowego).
  - 2.3 W budynkach, w których zainstalowane są indywidualne podzielniki kosztów rozliczania centralnego ogrzewania spółdzielnia dokona obliczeń następujących współczynników:
    - a. Współczynniki korygujące (IAF) określone są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła wynikającego z przenikania ciepła przez przegrody budowlane, usytuowanie lokalu w bryle budynku oraz przy uwzględnieniu aktualnego stanu technicznego budynku (docieplenia). Opracowania te dostępne będą w siedzibie Spółdzielni.
    - b. Współczynniki korygujące IAF mają zastosowanie wyłącznie do rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych, zaś dla lokali

użytkowych przyjmuje się, bez względu na położenie lokalu w bryle budynku, współczynnik w wysokości 1,0.

- c. Współczynniki korygujące (UF) zostały określone przez firmę rozliczeniową zgodnie z normą PN-EN 834, z uwzględnieniem rodzaju, wielkości grzejnika oraz położenia podzielnika na grzejniku.
3. Wprowadza się minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokali obliczony na podstawie minimalnego zużycia w lokalach w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, które konieczne jest do utrzymania w nich temperatury nie niższej niż 16 stopni C.

Jeżeli przy rozliczaniu kosztów ogrzewania przypadających na lokale wyposażone w podzielniki okaże się, że w danym okresie rozliczeniowym, w danym lokalu iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła i powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 30% ilorazu sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła w budynku, w którym znajduje się ten lokal i sumy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku, to do rozliczenia kosztów zużycia ciepła przypadających na ten lokal przyjmuje się, że obliczeniowe jednostki zużycia ciepła tego lokalu stanowią iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i 30% ilorazu sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła w budynku, w którym znajduje się ten lokal i sumy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku (metoda zamienna)

$$K_{col} < 30\% \text{ to } (\sum P_{ulb} / \sum J_{cob}) \times P_{ul} \times UF \times LAF = RK_{col}$$

*K<sub>col</sub> – koszt ogrzewania lokalu*

*∑P<sub>ulb</sub> – suma powierzchni użytkowej lokali w budynku*

*∑J<sub>cob</sub> – suma jednostek zużytych w budynku*

*P<sub>ul</sub> – powierzchnia użytkowa lokalu*

*RK<sub>col</sub> – rzeczywisty koszt ogrzania lokalu*

*UF – współczynnik grzejnikowy*

*LAF – współczynnik położenia lokalu*

4. Wprowadza się maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokali obliczony na podstawie maksymalnego zużycia w lokalach w przeleczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, które wynika z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokali.

Jeżeli przy rozliczaniu kosztów ogrzewania przypadających na lokale wyposażone w podzielniki okaże się, że w danym okresie rozliczeniowym, w danym lokalu iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła i powierzchni użytkowej tego lokalu przekracza 250% ilorazu sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła w budynku, w którym znajduje się ten lokal i sumy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku, to do rozliczenia kosztów zużycia ciepła przypadających na ten lokal przyjmuje się, że obliczeniowe jednostki zużycia ciepła tego lokalu stanowią iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i 250%

ilorazu sumy obliczeniowych jednostek zużycia ciepła w budynku, w którym znajduje się ten lokal i sumy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tym budynku (metoda zamienna).

$$K_{col} > 250\% \text{ to } (\sum P_{ulb} / \sum J_{cob}) \times P_{ul} \times UF \times LAF = RK_{col}$$

*K<sub>col</sub>* – koszt ogrzewania lokalu

*∑P<sub>ulb</sub>* – suma powierzchni użytkowej lokali w budynku

*∑J<sub>cob</sub>* – suma jednostek zużytych w budynku

*P<sub>ul</sub>* – powierzchnia użytkowa lokalu

*RK<sub>col</sub>* – rzeczywisty koszt ogrzania lokalu

*UF* – współczynnik grzejnikowy

*LAF* – współczynnik położenia lokalu

## § 17

1. Koszty instalacji podzielników kosztów ciepła (materiał wraz z robocizną) pokrywa użytkownik lokalu mieszkalnego.
2. Podzielniki kosztów instalowane są w budynkach na pisemny wniosek mieszkańców (danego budynku) potwierdzony podpisem poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych i ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. W przypadku wystąpienia 20% głosów przeciwnych montażowi podzielników, spółdzielnia odstąpi od zainstalowania podzielników kosztów zużycia energii cieplnej w takim bimbudynku.
3. W przypadku rezygnacji ze stosowania do rozliczania energii cieplnej indywidualnych podzielników kosztów zużycia energii cieplnej, wymagany jest pisemny wniosek co najmniej 20% użytkowników budynku potwierdzony podpisem właścicieli w którym zamontowane są podzielniki.
4. Wyposażenie budynków w podzielniki kosztów energii cieplnej stosuje się po przeprowadzeniu analizy technicznej i ekonomicznej, z której wynika, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania oraz że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.
5. Użytkownicy lokali ponoszą rzeczywiste koszty czynności rozliczeniowych dokonanych przez wyspecjalizowaną firmę rozliczeniową.
6. Termin użytkowania podzielnika określa producent (dostawca). W przypadku zakończenia terminu użytkowania podzielników procedura ponownego montażu podzielników wykonywana jest zgodnie z zapisem w § 17 pkt 2.

## § 18

1. Odczyty stanowiące podstawę do rozliczenia indywidualnego dokonywane są ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych danego budynku. Odczyt obejmuje tzw. okres rozliczeniowy.



2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej, a w przypadku zamontowania podzielników Data III odczyt dokonany zostanie zdalnie – drogą radiową.

## § 19

1. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni w celu:
  - 1.1 zamontowania urządzeń (zaworów termostatycznych i podzielników kosztów na grzejnikach),
  - 1.2 dokonywania odczytów z podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
  - 1.3 wymiany podzielników kosztów,
  - 1.4 konserwacji urządzeń,
  - 1.5 naprawy urządzeń,
  - 1.6 kontroli stanu technicznego zaworów termostatycznych i podzielników kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem bądź zniszczeniem podzielników kosztów.

## § 20

Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

1. W przypadkach, gdy użytkownik lokalu doprowadził, do co najmniej jednej z niżej wymienionych sytuacji:
  - a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania;
  - b) samowolnie bez porozumienia i zgody spółdzielni przerobił instalację grzewczą, to do rozliczenia przyjmuje się rozliczenie zamiennie – iloczyn najwyższego kosztu ogrzewania m<sup>2</sup> w budynku i powierzchni danego lokalu.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik kosztów c.o. to do rozliczenia przyjmuje się rozliczenie zamiennie – iloczyn średniego kosztu ogrzewania m<sup>2</sup> w budynku i powierzchni danego lokalu.
3. W przypadkach, gdy użytkownik lokalu zdemontował grzejnik bez porozumienia i zgody spółdzielni to do rozliczenia przyjmuje się rozliczenie zamiennie – iloczyn średniego kosztu ogrzewania m<sup>2</sup> w budynku i powierzchni danego lokalu w oparciu o pierwotną inwentaryzację
4. W przypadku, gdy w lokalu doszło do sytuacji wskazanych w ust. od 1 do 3, użytkownik pokrywa wszelkie koszty związane z doprowadzeniem urządzeń i instalacji do właściwego stanu.
5. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego, to do rozliczenia kosztów ciepła nastąpi rozliczenie zamiennie za okres od początku okresu rozliczeniowego do chwili doprowadzenia urządzenia do właściwego stanu. Do rozliczenia przyjmuje się ilość jednostek w analogicznej części poprzedniego prawidłowo rozliczonego okresu rozliczeniowego w tym lokalu. W przypadku braku poprzedniego okresu rozliczeniowego (pierwszy rok zainstalowania podzielników kosztów) przyjmuje się do rozliczenia średnią ilość jednostek z bieżącego okresu rozliczeniowego lokali o zbliżonych parametrach i położeniu w budynku.

6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępnił zarządcy budynku dokonania kontroli podzielników kosztów ogrzewania albo użytkownik lokalu dokonał czynności zmierzających do zafałszowania wskazań podzielników, to użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić odszkodowanie w wysokości iloczynu najwyższego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> w budynku i powierzchni danego lokalu.
7. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (awaria podzielnika) ustalając koszty ogrzewania dla tych grzejników stosuje się rozliczenie zamienne. Do rozliczenia przyjmuje się ilość jednostek w poprzednim prawidłowo rozliczonym okresie rozliczeniowym w tym lokalu. W przypadku braku poprzedniego okresu rozliczeniowego (pierwszy rok zainstalowania podzielników kosztów) przyjmuje się do rozliczenia średnie zużycie z bieżącego okresu rozliczeniowego lokali o zbliżonych parametrach i położeniu w budynku.
8. W lokalach, w których na wszystkich grzejnikach nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania (trwała zabudowa grzejników, typ grzejników, na których nie można zainstalować podzielnika) ustala się miesięczny koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Koszt ten jest średnim kosztem ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze spółdzielnią zmian w instalacji c.o (np. zmiana lub likwidacja grzejników) użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomić za pośrednictwem spółdzielni specjalistyczną firmę rozliczającą, która w trakcie zmian dokona odczytów i przeinstalowania podzielników. Ingerencja w instalację c.o. bez udziału spółdzielni i firmy rozliczającej skutkuje tym, że przy:
  - a) zwiększeniu ilości lub mocy grzejników koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o parametry nowych grzejników
  - b) zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o parametry poprzednich grzejników (przed wymianą).

## § 21

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą w okresach miesięcznych opłaty za dostarczoną energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania w formie opłat zaliczkowych.
2. Dla lokali mieszkalnych ustala się następujące zasady:
  - a) Jednostką rozliczeniową ciepła dla ustalenia wielkości opłaty zaliczkowej jest zł/m<sup>2</sup>.
  - b) Koszt rzeczywisty ciepła (zł/GJ) ustala się dzieląc całkowity rzeczywisty koszt ciepła na potrzeby c.o. budynku (zł) przez ilość zużytego ciepła (GJ) wykazaną przez liczniki ciepła w tym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym.
  - c) Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest przez cały okres rozliczeniowy wносить w okresach miesięcznych opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów c.o. (w okresie letnim i w sezonie grzewczym w tej samej wysokości).
  - d) Miesięczna opłata zaliczkowa dla mieszkania nieopomiarowanego jest równa 1/12 kosztu dostawy ciepła wyliczonego według § 22.
  - e) W przypadku awarii układu pomiarowego w budynku do rozliczeń przyjęte zostaną dane tego budynku z ostatniego prawidłowo rozliczonego okresu rozliczeniowego.
  - f) Reklamacje związane z rozliczeniem użytkownik lokalu może wnosić do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

## § 22

Dla lokali użytkowych ustala się miesięczną opłatę zaliczkową wnoszoną przez najemców w okresie grzewczym lub przez 12 miesięcy (okres rozliczeniowy). Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest na podstawie poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem wzrostów bądź obniżenia kosztów zakupu lub wytwarzania energii cieplnej. Wpłacone zaliczki podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu rzeczywistych kosztów ogrzewania.

## **VI. Postanowienia końcowe**

### § 23

Pojęcia stosowane w Regulaminie:

1. **spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa VII Dwór.
2. **użytkownicy** – osoby fizyczne lub prawne posiadające:
  - 2.1 spółdzielcze prawo do lokalu lokatorskie lub własnościowe przysługujące członkom spółdzielni mieszkaniowej.
  - 2.2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokali przysługujące osobom niebędącym członkami spółdzielni mieszkaniowej.
  - 2.3 prawo własności do lokali będący członkami spółdzielni.
  - 2.4 prawo własności do lokali nie będący członkami spółdzielni.
  - 2.5 umowę najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
  - 2.6 osoby korzystające z pomieszczeń ogólnego użytku w poszczególnych nieruchomościach (najem pomieszczeń ogólnego użytku).
3. **energia cieplna** – medium energetyczne w postaci gorącej wody, służące do ogrzewania pomieszczeń lub podgrzewania zimnej wody.
4. **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do regulacji ilościowo-jakościowej ciepła dostarczanego do wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomościach budynkowych.
5. **urządzenie pomiarowe** – aparatura służąca do pomiaru parametrów przepływającego przez nią medium.
6. **centralny wodomierz (wodomierze) do pomiaru wody do podgrzania**, zlokalizowane w węźle (lub w węzłach) cieplnych wskazujące ogólną ilość wody zimnej która ulega podgrzaniu, dla potrzeb danej nieruchomości budynkowej lub kilku nieruchomości.
7. **indywidualny wodomierz lokalowy**, do pomiaru ciepłej wody użytkowej, zainstalowany na zasilaniu w c.w. danego lokalu, wskazujący ilość zużytej przez ten lokal ciepłej wody.
8. **taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania – dotyczy dostawy ciepła (GPEC)
9. **sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń.
10. **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, a

nie zalicza się powierzchni użytkowej balkonów, antresol, piwnic, suszarni, pralni i strychów.

11. **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń ogrzewanych. Powierzchnie wspólne służące kilku użytkownikom lokali (wspólny korytarz czy w.c.) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
12. **pomieszczenia wspólne** – w danym budynku pomieszczenia klatek schodowych, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia urządzeń technicznych, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i szybów instalacyjnych.
13. **okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, liczony od 1 stycznia do 31 grudnia, w którym naliczane są zaliczkowe opłaty na poczet kosztów zużytego ciepła. Różnica między faktycznymi kosztami a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów podlega rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.
14. **koszty wytwarzania i przesyłu ciepła** – koszty zakupu gazu, wody, energii elektrycznej i opłat stałych oraz opłaty za korzystanie ze środowiska, koszty utrzymania infrastruktury technicznej służącej do wytwarzania energii cieplnej, koszty obsługi i utrzymania kotłowni;
15. **opłata stała** – opłata związana z pokryciem kosztów przygotowania ciepłej wody, strat w cyrkulacji, gotowość przygotowania ciepłej wody użytkowej.
16. **opłata zaliczkowa** – opłata miesięczna przeznaczona na pokrycie kosztów zużycia ciepła do podgrzania wody i centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu na koniec każdego okresu rozliczeniowego.
17. **firma rozliczająca** – specjalistyczna firma instalująca na grzejnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła.
18. **współczynniki LAF** - współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie zniwelować niekorzystne położenie lokali z punktu widzenia komfortu cieplnego. Przy ustalaniu ich wielkości bierze się pod uwagę kondygnację, na której położony jest lokal, otoczenie (czy sąsiaduje z lokalami ogrzewanymi, czy np. z dylatacją). Wielkości tych współczynników mogą ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku.
19. **współczynniki grzejnikowe UF** - współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalane przez firmę rozliczeniową, zależne od:
  - a) rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja)
  - b) mocy grzewczej grzejnika, typu i metody montażu podzielnika.
20. **podzielniki** - podzielniki kosztów ogrzewania są urządzeniami pomocniczymi, wskaźnikowymi, dającymi wskazania w jednostkach niemianowanych. Ich wskazania pozwalają na określenie procentowego udziału mieszkania w ogólnych kosztach rocznych zużycia ciepła budynku. Podzielniki kosztów ogrzewania są urządzeniami wskaźnikowymi niebędącymi przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonymi do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

## § 24

Podstawa prawna regulaminu:

**Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór”** uchwalony na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 21 października 2010 roku i zarejestrowany w Sądzie Rejestrowym w dniu 22.12.2010 roku, uchwała nr 9/2010 z późniejszymi zmianami.

**Ustawa z dnia 16 września 1982 roku „Prawo Spółdzielcze”** - Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.,

**Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych** – Dz. U. z 2013 r. poz. 1222,

**Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali** - Dz. U. z 2015 r. poz. 1892,

**Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku – „Prawo Energetyczne”** - Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.,

**Ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o „Efektywności Energetycznej”** - Dz. U. z 2016 r. poz. 831,

**Ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane”** - Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.,

**Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków** – Dz. U. z 2017 r. poz. 328,

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 września 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody** - Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz.70,

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** - Dz. U. z 2015 r. poz. 1422,

**Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło** - Dz. U. z 2010 r., Nr 194, poz. 1291,

**Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów i przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli** – Dz. U. z 2017 r., poz. 885,

**Umowy z dostawcami mediów** (energia cieplna, energia elektryczna, woda i kanalizacja, gaz).

## § 25

Z dniem 31.12.2016r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w budynkach SM VII Dwór”, uchwalony Uchwałą Nr 29/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór z dnia 20.05.2013r.

## § 26

Niniejszy Regulamin Rada Nadzorcza SM VII Dwór w Gdańsku zatwierdziła Uchwałą Nr 15/2017 z dnia 12.06.2017 r. Zmiany do regulaminu zostały wprowadzone Uchwałą nr 46/2022 z dnia...13.12.2022r

§ 27

Niniejszy regulamin zasad rozliczania kosztów ciepła podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali (mieszkalnych i użytkowych) poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór - [www.viidwor.eu](http://www.viidwor.eu).

*Sekretarz RN SM VII Dwór*

*Manola Żeljska*

*Przewodniczący RN SM VII Dwór*

*Agnieszka Holcowska*