

## REGULAMIN

### rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej RENAWA w Kwidzynie

#### § 1. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 )
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania 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 ( Dz. U. z 2021 poz. 2273)
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 , poz.2028)
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz.2028)
6. Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70)
7. Rozp.. Min. Klimatu 1 z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 poz. 718 )
8. Rozp..Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065)
9. Norma PN-EN 834
10. Statut Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej RENAWA w Kwidzynie
11. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej RENAWA w Kwidzynie .

#### § 2. Definicje

1. **Lokalem** w pojęciu Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez Zarządcę rozumie się odpowiednio statutowe władze Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „RENAWA” w Kwidzynie
4. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nieposiadające grzejników c.o. wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrołapy itp.) Nie wlicza się do tej powierzchni balkonów, loggii, piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni. W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,2 m a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m nie wlicza się.
5. Za **lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostatyczne, a do podziału kosztów ogrzewania stosowane ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach

6. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu ( np. przedpokój). ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących.
7. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub w kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
8. **Koszty stałe niezależne od zużycia** są to koszty związane z opłatami za moc zamówioną, niezwrócony czynnik i inne – pozycje z faktury dostawcy energii cieplnej, które są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> ogrzewanej powierzchni lokali .
9. **Koszty zmienne wspólne niezależne od zużycia** są to koszty związane z dostarczaną od dostawcy do nieruchomości energią cieplną, na której zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niej korzystają. Jest to ciepło (energia cieplna) oddawane między innymi przez przewody rozprowadzające instalacji c.o. poza lokalami oraz zużyte do ogrzania pomieszczenia wspólnego użytku takie jak klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie itp.
10. **Koszty zmienne zależne od wskazań urządzeń pomiarowych** (dotyczy instalacji c.o. z jednopunktowym zasilaniem grzejników w lokalu) **lub wskaźnikowych** są to koszty związane ze zużyciem energii cieplnej wyemitowanej przez grzejniki.
11. **Koszty użytkownika**, czyli opłaty za ciepło dla danego lokalu, to suma kosztów stałych, wspólnych, zmiennych oraz kosztów serwisu rozliczeniowego.
12. **Współczynniki wyrównawcze (R<sub>m</sub>)** korygujące zwiększone zapotrzebowanie mocy cieplnej (R<sub>m</sub>) określane są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła.  
Zastosowane współczynniki korygujące (R<sub>m</sub>) stosowane są w taki sposób, aby wysokość pobieranych opłat od indywidualnych odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody.

$$Rm = \frac{qh_{min}}{qh_i}$$

gdzie :

$$qh_i = \frac{Qh_i}{F_i}$$

$Qh_i$  – sumaryczne straty energii w mieszkaniu

$F_i$  – powierzchnia mieszkania

$qh_i$  – sumaryczne straty energii w mieszkaniu przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania

$qh_{min}$  – najniższe sumaryczne straty energii w mieszkaniu przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w danej nieruchomości.

13. Współczynniki  $W_{pg}$  określane są z uwzględnieniem rodzaju i wielkości grzejnika oraz położenia podzielnika na grzejniku.

$$W_{pg} = \frac{Q_{grz\ oceniany}}{Q_{grz\ podstawowy}} * k_c$$

gdzie :

$Q_{grz\ oceniany}$  - nominalna moc ocenianego grzejnik

$Q_{grz\ podstawowy}$  - podstawowa moc grzejnika dla danego typu podzielnika

$k_c$  - współczynnik oceny uwzględniający zróżnicowane sprzężenie cieplne przy różnych typach grzejników

14. **Awaria urządzenia** – to przypadek gdy co najmniej jedno urządzenia przestało działać bez ingerencji użytkownika.

15. **Okres grzewczy** – okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego ( ilość dni ) w okresie rozliczeniowym.

### §3. Postanowienia ogólne

1. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą użytkownicy lokali.
2. Montażu podzielników kosztów oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowę na wykonanie w/w prac.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów w przypadku braku odczytu radiowego i sprawdzenia prawidłowości działania, kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych, i wskaźnikowych znajdujących się w lokalu.
4. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu lub kontroli w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie na podstawie wydajności zamontowanych grzejników z uwzględnieniem parametrów pracy instalacji zgodnie z § 6 pkt. 10

### § 4.

#### **Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej.**

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości podlegającymi rozliczeniu z użytkownikami jest to suma kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

$$K_Q = K_{CO} + K_{PW}$$

2. Koszty podgrzania wody określane są na podstawie wskazań ciepłomierza głównego do rozliczeń z dostawcą ciepła i wskazań ciepłomierza w układzie c.o. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

### § 5.

#### **System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o. - $K_{co}$**

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:

- a) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do określania kosztów ciepła dostarczanego do budynków,
- b) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do podziału kosztów w budynkach na poszczególne lokale.

2. System pomiarowo-rozliczeniowy służący do podziału kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z ciepłomierzy lokalowych (dotyczy instalacji c.o. z jednopunktowym zasilaniem grzejników w lokalu) lub podzielników kosztów montowanych na grzejnikach.

### § 6.

#### **Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania $K_{co}$ wg podzielników kosztów**

1. Użytkownik lokalu wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie określonym w statucie . Wysokość miesięcznych zaliczek na c.o. określana jest na podstawie zasad określonych w regulaminie.

2. Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości określane są na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. W skład kosztów ogrzewania wchodzi koszty związane z opłatami stałymi (za moc zamówioną i przesył) oraz opłatami zmiennymi (zużycie energii cieplnej, opłaty przesyłowe oraz wartość zużytego nośnika ciepła). Całkowita ilość energii cieplnej zużytej przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła cieplnego mierzona jest ciepłomierzem głównym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła, a odbiorcą .

3. Koszty stałe ( $K_{co,s}$ ) wynikające ze składników opłat stałych dostawcy ciepła dla danej nieruchomości (lokali zasilanych z jednego węzła ciepłego) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

$$k_{co,s} = \frac{K_{co,s}}{F}$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia :

- $K_{co,s}$  – całkowite koszty stałe nieruchomości
- $F$  – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- $k_{co,s}$  – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu
- $k_{co,s,i}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

4. Koszty zmienne ( $K_{co,z}$ ) wynikające ze składników opłat zmiennych ( pomiarów ilości dostarczonego ciepła na potrzeby CO) dostawcy ciepła są dzielone na :

4.1 koszty zmienne wspólne - A% (udział kosztów A% = 100 – B% ) -koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itd.) oraz ciepła emitowanego przez powierzchnie nieopomiarowane - proporcjonalnie do powierzchni lokali.

$$A = 100 - B$$

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w}$  – wspólne koszty zmienne nieruchomości
- $A$  – wielkość udziału ciepła pobieranego poza częścią opomiarowaną instalacji grzewczej danej nieruchomości
- $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )
- $F$  – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych

4.2 koszty zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejnik- B% (udział kosztów B% należy dostosować do ilości ciepła jakie jest emitowane przez grzejniki w stosunku do pobranego przez budynek) - rozlicza się na lokale proporcjonalnie do iloczynu wartości zużycia i współczynników wyrównawczych  $R_{m,i}$ .

$$k_{co,g} = B\% * k_{co,z}$$

$$B = r_w$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}{\sum_{i=1}^n R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,g}$  – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
- $k_{co,g,i}$  – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce ( lokalu)
- $r_w$  – udział ciepła wyemitowanego przez grzejniki opomiarowane w stosunku do pobranego przez nieruchomość
- $W_j$  – wskazanie podzielnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej ( lokalu)
- $K_j$  – współczynnik oceny grzejnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej ( lokalu)
- $R_{m,i}$  – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej ( lokalu )

4.3 koszty zmienne minimalne lokalu (koszty wynikające z niezbędnej ilości ciepła do utrzymania +16 °C) o których mówi rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021

$$k_{z-min} = C_{GJ} * E_{co-16}$$

$$E_{co-16} = Q_{co-16} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{real-16}$$

$$\Delta t_{real-16} = 16 - t_{sr,zew}$$

$$\Delta t_{obl} = 16 - t_{obl,zew}$$

Oznaczenia :

$k_{z-min}$  – minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)

$C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)

$E_{co-16}$  – ilość ciepła potrzebna do pokrycia strat przez przegrody zewnętrzne pozwalająca utrzymać 16 °C w pomieszczeniach lokalu (GJ)

$Q_{co-16}$  – zapotrzebowanie moc dla zapewnienia temperatury 16°C (MW)

3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ

24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby

$S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)

$L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym

$\Delta t_{real-16}$  – różnica temperatur równej 16 °C powietrza w pomieszczeniach i średniej zewnętrznej temperatury w sezonie grzewczym

$\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur równej 16 °C powietrza w pomieszczeniach i obliczeniowej temperatury zewnętrznej

$t_{obl,zew}$  – temperatura obliczeniowa powietrza w zewnętrznego zgodnie z rozporządzeniem wg normy PN-EN 12831

4.4 koszty zmienne maksymalne (koszty wynikające z ilości ciepła jaka mogą dostarczyć zamontowane w danym lokalu grzejniki) o których mówi rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021

$$k_{z-max} = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co-16} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{real}$$

$$\Delta t_{real} = t_{sr,obl,wew} - t_{sr,zew}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,obl,wew} - t_{obl,zew}$$

Oznaczenia :

$k_{z-max}$  – maksymalne koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)

$C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)

$E_{co}$  – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi

$Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru

3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ

24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby

$S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)

$L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym

$\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego

$t_{\text{sr,obl,wew}}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 ( Dz.u. Nr 75,poz.690 )z późniejszymi zmianami

$t_{\text{obl,zew}}$  – temperatura obliczeniowa powietrza w zewnętrznego zgodnie z rozporządzeniem wg normy PN-EN 12831

$t_{\text{sr,zew}}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

5. Koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu ( $k_{\text{co,z,i}}$ ) są sumą poszczególnych kosztów zmiennych ( wyliczonych wg. pkt. 4.1 ; 4.2 )

$$k_{\text{co,z,i}} = k_{\text{co,w,i}} + k_{\text{co,g,i}}$$

6. Koszty całkowite ogrzewania dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt. 3 ) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt. 5)

$$k_{\text{co,i}} = k_{\text{co,s,i}} + k_{\text{co,z,i}}$$

7. W dokumencie rozliczeniowym kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, wystawionym dla użytkownika każdego lokalu, obok kosztów za energię ciepłą zostaną uwzględnione koszty serwisu rozliczeniowego.

8. Saldo opłat wynikające z rozliczenia kosztów ogrzewania i obsługi serwisu rozliczeniowego zostanie rozliczone niezwłocznie lecz nie później niż do 30 września .

9. W przypadku awarii podzielnika ( awaria techniczna bez ingerencji lokatora - § 2 pkt. 15 ) , koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone :

- gdy część sezonu grzewczego jest zarejestrowana w pamięci i możliwa do odczytania – pozostała część jest szacowana proporcjonalnie do czasu i temperatury zewnętrznej
- brak możliwości uzyskania odczytu - wg. średniego wskazania pozostałych podzielników w lokalu.

10. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, zafalszowania jego wskazań lub odmowy jego zamontowania albo odczytu, od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

10.1 koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 6 , punkt 3)

$$k_{\text{co,s}} = \frac{K_{\text{co,s}}}{F}$$

$$k_{\text{co,s,i}} = k_{\text{co,s}} * F_i$$

Oznaczenia :

$K_{\text{co,s}}$  – całkowite koszty stałe nieruchomości

$F$  – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych

$k_{\text{co,s}}$  – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m<sup>2</sup>powierzchni lokalu

$k_{\text{co,s,i}}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

$F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

10.2 koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 6 , punkt 4.1)

$$A = 100 - B$$

$$k_{\text{co,w}} = A\% * k_{\text{co,z}}$$

$$k_{\text{co,w,i}} = k_{\text{co,w}} * \frac{F_i}{F}$$

### Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości  
 $k_{co,w}$  – wspólne koszty zmienne nieruchomości  
 $A$  – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości - wymaga oszacowania  
 $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )  
 $F$  – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych  
 $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki ( lokalu )

10.3 koszty zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejniki ustala się na podstawie mocy grzejników zainstalowanych w lokalu , parametrów pracy instalacji z uwzględnieniem rzeczywistych temperatur zewnętrznych i obliczeniowej temperatury powietrza w lokalu zgodnie rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6*24*S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{\text{sr,wew,obl}} - t_{\text{sr,zew}}$$

### Oznaczenia :

- $k_z$  – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)  
 $C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)  
 $E_{CO}$  – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi  
 $Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW) , bez prawidłowego pomiaru  
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ  
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby  
 $S_d$  – liczba stopniocdni sezonu grzewczego (°C dni)  
 $L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym  
 $\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego  
 $t_{\text{sr,wew}}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 ( Dz.u. Nr 75,poz.690 )z późniejszymi zmianami  
 $t_{\text{sr,zew}}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

10.4 **Wielkość odszkodowania** , to suma:

- kosztów stałych, (§ 6 , pkt. 10.1)
- kosztów wspólnych , (§ 6 , pkt. 10.2)
- kosztów zmiennych zależnych od ciepła emitowanego przez grzejniki w lokalu, (§ 6 , pkt. 10.3)
- 

$$k_{co,z,i} = k_{co,s,i} + k_{co,w,i} + k_z$$

### Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$  – wielkość odszkodowania  
 $k_{co,s,i}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu  
 $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )  
 $k_z$  – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce (pomieszczeniu lub lokalu)

11. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach wyposażonych zgodnie z § 5, punkt 2 przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku ( $R_m$ ).

11.1 W przypadku gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości odmówią założenia lub odczytu zamontowanych już podzielników ( odmowa rozliczanie indywidualnego ) rozliczenie tej nieruchomości odbędzie się zgodnie z art.45a Prawo energetyczne ust. 8 punkt 1 . Parametrem podziału zostanie powierzchnia lokali. Rezultatem rozliczenia będzie arkusz rozliczeniowy zawierający dane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska i Klimatu z dnia 7 grudnia 2021 § 9, punkt.3

12. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym obowiązkowo :

I. Dla całej nieruchomości :

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania
- powierzchnia użytkowa nieruchomości
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali
- koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki po uwzględnieniu całkowitego współczynnika oceny grzejnika K
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki po uwzględnieniu całkowitego współczynnika oceny grzejnika K i współczynników wyrównawczych  $R_m$
- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej 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 i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, – koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

II. 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,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;



## § 7.

### Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania $K_{co}$ wg ciepłomierzy mieszkaniowych

( Koszty ogrzewania rozliczane są na poszczególne mieszkania wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem wskazań ciepłomierza  $Q_{co}$  i sumy wskazań ciepłomierzy dla poszczególnych mieszkań. )

1. Koszty zmienne ( $K_{co,z}$ ) wynikające ze składników opłat zmiennych ( pomiarów ilości dostarczonego ciepła na potrzeby CO) dostawcy ciepła są dzielone na :

$$k_{co,z,i} = k_{co,w,i} + k_{co,g,i}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$  – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej ( lokalu )
- $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )
- $k_{co,g,i}$  – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce ( lokalu )

1.1 koszty zmienne wspólne - A% (udział kosztów A% należy dostosować do instalacji c.o. budynku) -koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itd.) oraz ciepła emitowanego przez powierzchnie nieopomiarowane - proporcjonalnie do powierzchni lokali.

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w}$  – wspólne koszty zmienne nieruchomości
- A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości –  $A = 100 - D$
- $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )
- F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki ( lokalu )

1.2 koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal - D% (udział kosztów D% należy dostosować do ilości ciepła jakie jest emitowane przez grzejniki w stosunku do pobranego przez budynek) - rozlicza się na lokale proporcjonalnie do iloczynu wartości zużycia i współczynników wyrównawczych  $R_m$ .

$$k_{co,g} = D\% * k_{co,z}$$

$$D = \frac{\sum_{i=1}^n Q_{ciep,i}}{Q}$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * Q_{ciep,i}}{\sum_{i=1}^n R_{m,i} * Q_{ciep,i}}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,g}$  – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
- $k_{co,g,i}$  – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce ( lokalu )
- D – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach opomiarowanych danej nieruchomości
- Q – ilość ciepła pobranego przez nieruchomość
- $Q_{ciep,i}$  – wskazanie ciepłomierza w i-tej jednostce użytkowej ( lokalu )
- $R_{m,i}$  – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej ( lokalu )

2. Koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu ( $k_{co,z,i}$ ) są sumą poszczególnych kosztów zmiennych (wyliczonych wg. pkt. 1.1 ; 1.2) :

$$k_{co,i} = k_{co,s,i} + k_{co,z,i}$$

3. W przypadku awarii ciepłomierza, koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone wg. wskazania w poprzednim sezonie grzewczym z uwzględnieniem proporcji zużycia nieruchomości w obu sezonach.

4. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza z winy użytkownika, zafalszowania jego wskazań odczytu lub odmowy jego zamontowania albo odczytu od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

$$k_{co,z,i} = k_{co,s,i} + k_{co,w,i} + k_z$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$  – wielkość odszkodowania
- $k_{co,s,i}$  – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )
- $k_z$  – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce ( lokalu )

4.1 koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$  – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w}$  – wspólne koszty zmienne nieruchomości
- $A$  – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości –  $A = 100 - D$
- $k_{co,w,i}$  – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )
- $F$  – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki ( lokalu )

4.2 koszty zmienne zależne od ilości ciepła jaka mogły wyemitować grzejniki w lokalu

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,wew,obl} - t_{sr,zew}$$

Oznaczenia :

- $k_z$  – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
- $C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)
- $E_{co}$  – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nieopomiarowanymi
- $Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru
- 3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
- 24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby

- $S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)  
 $L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym  
 $\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego  
 $t_{\text{sr,wew}}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 ( Dz.u. Nr 75,poz.690 )z późniejszymi zmianami  
 $t_{\text{sr,zew}}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

5. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach wyposażonych w ciepłomierze przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku ( $R_m$ ).

$$R_m = \frac{qh_{\min}}{qh_i}$$

$$qh_i = \frac{Qh_i}{F_i}$$

Oznaczenia :

- $Qh_i$  – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce  
 $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki ( lokalu )  
 $qh_i$  – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce na 1 m<sup>2</sup> powierzchni  
 $qh_{\min}$  – najniższe zapotrzebowanie mocy cieplnej w jednostce ( lokalu ) na 1 m<sup>2</sup> powierzchni

6. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym :

I. Dla całej nieruchomości :

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze w nieruchomości
- powierzchnia użytkowa nieruchomości
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali
- koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła
- ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe
- ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych  $R_m$

II. Dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych  $R_m$
- wielkość wniesionych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania
- saldo (nadpłaty lub niedopłaty)
- wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym.

## § 8.

**Zasady wnoszenia opłat za pobrane ciepło :**

1. Przyjmuje się zasadę określania zaliczek jednakowych dla wszystkich lokali w danym budynku z uwzględnieniem następujących założeń:

- opłata stała wynikająca z mocy zamówionej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody płaćna przez 12 miesięcy w roku,
- opłata zmienna płaćna przez 12 miesięcy w roku

2. Osoby zbywające lokal zobowiązane są do wpłacenia zaliczki na poczet rozliczenia kosztów dostawy ciepła ( Spółdzielnia Mieszkaniowa oszacuje wielkość na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego ) o ile nie zostanie zawarta umowa z osobą przejmującą lokal o przejęciu tych zobowiązań .

## § 9

## **Zmiany w instalacji wewnętrznej**

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Zarządcy .
3. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu , stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Zarządcy winny być zakończone przed rozpoczęciem okresu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym okresie rozliczeniowym ( okresie gdy nowe grzejniki będą wykorzystane w sezonie grzewczym ) .
6. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek przekazać powyższe dokumenty Zarządcy . Zarządca zawiadamia firmę rozliczeniową o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika. Użytkownik ma obowiązek udostępnić w uzgodnionym terminie dostęp do nowych grzejników celem zamontowania na nich podzielników
7. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu.
8. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal , w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

## § 10.

### **Postanowienia końcowe**

1. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.
2. Saldo rozliczeń za poprzedni sezon grzewczy (nadpłata lub niedopłata) zostaje przeniesione na konto opłat za lokal. W przypadku powstania niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia w kolejnej opłacie za lokal. W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty, na pisemny wniosek zapłata niedopłaty może być spłacona w miesięcznych ratach uzgodnionych z Zarządcą. W przypadku wystąpienia nadpłaty, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni, zostanie ona wypłacona użytkownikowi lokalu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia. Użytkownik może przeznaczyć istniejącą nadpłatę na poczet przyszłych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę lub odczytującego wskazania podzielników faktu uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych lub przyłączach grzejników, zdjęcia grzejnika , ingerencji w instalację c.o. lub innych działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu będzie rozliczony w sposób szacunkowy wg. § 6 punkty 10; 10.1;10.2;10.3;10.4.
4. Jeśli w nieruchomościach nie stosuje się w łazienkach opomiarowania to w przypadku zainstalowania ponadnormatywnych grzejników w tych pomieszczeniach Zarządca na podstawie indywidualnej analizy ponadnormatywnej emisji ciepła przez zwiększony grzejnik, ma prawo naliczyć dodatkową opłatę lub dodatkowe jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika zgodnie z § 6 punkty 10; 10.1;10.2;10.3;10.4.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo kosztów centralnego ogrzewania i c.c.w. jest dzielone na obu lokatorów chyba, że podpiszą oni stosowne oświadczenie.

6. Spółdzielnia zobowiązana jest do przedstawienia użytkownikom lokali rozliczenia naliczonych zaliczek i należnych opłat za c.o. w terminie 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową skutkują tym, że łączna wysokość nadpłat wynikających, ze skorygowanych kosztów ogrzewania obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
8. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie, wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone.

*Zatwierdzono Uchwałą .....*