

ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W ZASOBACH

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUBY”

Tekst jednolity zmieniony uchwałą RN 6/2018 w pkt. 13 rozdz. IV (podział kosztów z 40/60% zmieniono na 20/80%); uchwałą RN 8/2018 w pkt. 34 i 35 rozdz. VII (zlikwidowano współczynnik strat wewnętrznych przesyłu dla jednostek wydzielonych); uchwałą RN 9/2018 w pkt. 24 rozdz. VI (podział kosztów z 60/40% zmieniono na 65/35%); uchwałą RN 7/2019 w pkt. 42 rozdz. IX (dodano sankcje za demontaż głowicy termostatycznej z dolnym ograniczeniem temperatury +16°C), uchwałą

RN nr XX/I/2023 z dnia 26 stycznia 2023 r w zakresie dostosowania Regulaminu do przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania (...) wskazanego w Rozdziale I poniżej.

•

Rozdział I. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 1997 r., poz. 348 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 831 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r., poz. 1291 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., poz. 836 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2273).
- Postanowienia normy PN-EN-834: 2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r., poz. 210 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., poz. 27 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby”.

Rozdział II. DEFINICJE I OKREŚLENIA

Definicje pojęć:

- **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego. Przez użytkownika lokalu należy rozumieć także grupę osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność.
- **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania (CO) i/lub ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) wyposażone w układ pomiarowo - rozliczeniowy.
- **Jednostka użytkowa** – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczana na takich samych zasadach jak lokale mieszkalne.
- **Jednostka wydzielona CO** – lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu wyposażony w ciepłomierz mierzący ilość energii cieplnej zużywanej w lokalu.
- **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
- **Układ pomiarowo rozliczeniowy** – dopuszczalne do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła.
- **Ciepłomierze** – liczniki ciepła - przyrządy pomiarowe zamontowane w węźle cieplnym, lub jednostce wydzielonej CO przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej. Ich wskazania są podstawą do rozliczania się między dostawcą, a odbiorcą energii.
- **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego. Podzielnik kosztów ogrzewania jest to urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, zainstalowany na grzejniku i rejestrujący jego stany cieplne w trakcie

okresu rozliczeniowego. Zarejestrowane wskazania są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu energii cieplnej. Podzielniki kosztów zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.

- **Wodomierz c.w.u.** – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami, zliczające ilość dostarczonej i zużytej w danym lokalu ciepłej wody użytkowej.
- **Koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat z faktur naliczonych przez dostawców energii cieplnej w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie. Koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
- **Zamówiona moc cieplna** – jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku może wystąpić w jednostce rozliczeniowej w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej jednostki jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej. W zamówieniu na moc cieplną wyszczególnia się oddzielnie zapotrzebowanie na moc CO oraz c.w.u. (w dwóch pozycjach) wynikających z odmiennych normatywów.
- **Współczynniki:**
- **współczynnik wyrównawczy (LAF)** - współczynnik redukcyjny wynikający z położenia lokalu w bryle budynku mający za zadanie zniwelować niekorzystne położenie mieszkania z punktu widzenia komfortu cieplnego wyznaczony:
- metodą wyliczeniową dla nieruchomości o zakończonym procesie termomodernizacji, – metodą opracowaną przez COBRTI „INSTAL” dla nieruchomości o nie zakończonym procesie termomodernizacji.
- **współczynnik oceny (UF)** - współczynnik mocy cieplnej grzejnika zależny od typu i wielkości w stosunku do grzejnika bazowego w danym systemie rozliczeniowym. Współczynniki oceny UF w elektronicznych podzielnikach kosztów ogrzewania są zaprogramowane w taki sposób, aby ich wskazania były automatycznie korygowane o wartość tego współczynnika,
- **współczynnik wysokości lokalu N** - współczynnik korygujący stosunek wysokości H danej jednostki użytkowej do standardowej wysokości mieszkania wynoszącej 2,5 m. $N = H / 2,5$ W przypadku gdy lokal posiada pomieszczenia o różnej wysokości współczynnik wysokości lokalu N określa się wg wzoru:

$$N = \Sigma(H_i * S_i) / (2,5 * S), \text{ gdzie:}$$

Hi - wysokość pomieszczenia; Si – powierzchnia pomieszczenia; S – powierzchnia lokalu.

- **współczynnik strat wewnętrznych przesyłu S_w** - współczynnik korygujący wskazania ciepłomierza w jednostce wydzielonej CO uwzględniający straty energii w jednostce rozliczeniowej wynikające ze sprawności energetycznej instalacji i strat przesyłu.
- **Okres rozliczeniowy** – okres za które następuje rozliczenie kosztów energii ciepłej.
- **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów zakupu energii ciepłej dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na jednostki użytkowe w odniesieniu do naliczonych w tym okresie zaliczek.

Rozdział III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej we wszystkich jednostkach rozliczeniowych będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni oraz zarządzanych na mocy art. 27 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej HUBY przyjęło zasadę rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie rejestrowanego zużycia ciepła w lokalach. W związku z powyższym zużycie ciepła w jednostkach użytkowych jest rejestrowane lub zostanie oszacowane.
3. Niniejszy Regulamin określa jednolite zasady:
 - prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu energii ciepłej zużywanej na cele ogrzewania (CO) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) na użytkowników lokali,
 - eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania do prowadzenia rozliczeń CO oraz wodomierzy do rozliczeń c.w.u.,
 - kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację CO i c.w.u. oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek ingerencji w instalację, podzielniki lub nielegalnego poboru ciepła lub ciepłej wody użytkowej,
 - sposobu naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej jak i sposobu wykorzystania nadpłat z rozliczeń i spłaty niedopłat.
4. Rozliczanie kosztów energii ciepłej odbywa się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.
5. Rozliczenie indywidualne kosztów CO odbywa się w systemie odpowiednim do zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników przez wykonawcę zewnętrznego, natomiast rozliczenie kosztów CO jednostek wydzielonych CO oraz rozliczenie indywidualne

kosztów podgrzania c.w.u. przeprowadzane jest we własnym zakresie przez służby spółdzielni.

6. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy i rozpoczyna się 1 maja, a kończy 30 kwietnia roku następnego.
7. Okres rozliczeniowy c.w.u. wynosi 6 miesięcy. W ciągu roku składa się z dwóch okresów:
 - pierwszy rozpoczyna się 1 maja, a kończy 31 października,
 - drugi rozpoczyna się 1 listopada, a kończy 30 kwietnia roku następnego.
8. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognoz.

Rozdział IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA c.w.u.

9. Koszty zużytej energii cieplnej c.w.u. K_{CW} stanowi suma opłat stałych za zamówioną moc cieplną na potrzeby podgrzania c.w.u. ΣK_{CWs} i kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie i utrzymanie parametrów c.w.u. (cyrkulacji) w okresie rozliczeniowym ΣK_{CWe} :

$$K_{CW} = \Sigma K_{CWs} + \Sigma K_{CWe}$$

10. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie i utrzymanie parametrów c.w.u. E_{CWe} w GJ w jednostce rozliczeniowej ustala się na podstawie wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym i stanowi różnicę pomiędzy wskazaniami licznika głównego zużycia energii cieplnej (ciepłomierz główny) i licznika zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania (ciepłomierz CO).

Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie i utrzymanie parametrów c.w.u. w okresie rozliczeniowym ΣK_{CWe} stanowi iloczyn zużytego ciepła E_{CW} i cen jednostkowych produkcji i dostawy GJ energii cieplnej C_{GJ} w zł./GJ w okresie rozliczeniowym:

$$\Sigma K_{CWe} = E_{CW} * C_{GJ}$$

Przy ustalaniu kosztów energii cieplnej c.w.u. ΣK_{CWe} uwzględnia się zmiany cen jednostkowych produkcji i dostawy ciepła C_{GJ} w okresie rozliczeniowym, co implikuje dokonywanie międzyodczytów zużytego ciepła E_{CW} na dzień zmian cen jednostkowych ciepła.

11. Koszty zakupu energii cieplnej zużytej na podgrzanie c.w.u. dzielą się na:
 - **Koszty wspólne** – część kosztów energii rozliczane na lokale w jednostce rozliczeniowej (koszty wspólne / ilość lokali z ujęciem c.w.u.) obejmujące składniki niezależne od zużycia ciepła w szczególności takie jak opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe oraz część kosztów energii poniesionych na utrzymanie parametrów c.w.u. (cyrkulacji), kosztów c.w.u. zużywanej na cele

techniczne (zużycie sprzątarek) i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie), a także kosztów strat energii w instalacji c.w.u.

- **Koszty zużycia** – część kosztów energii poniesionych na podgrzanie i utrzymanie parametrów c.w.u. rozliczane wg zużycia c.w.u. rejestrowanego przez wodomierze lokalowe c.w.u.
12. Dopuszcza się stosowanie w jednostkach rozliczeniowych wewnętrznych regulaminów ewidencji, rozliczania i opłacania kosztów zużycia c.w.u. w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie). Wpływy uzyskane z tego tytułu zmniejszają koszty wspólne jednostki rozliczeniowej.
13. Koszty wspólne i zużycia c.w.u. rozliczane są w proporcjach:
- **Koszty wspólne** – 20% kosztów zakupu energii cieplnej c.w.u. [%K_{CWw}]
 - **Koszty zużycia** – 80% kosztów zakupu energii cieplnej c.w.u. [%K_{CWz}]
14. W jednostce rozliczeniowej ustala się:
- stawkę kosztów wspólnych K_{CWw} w zł./lokal:
- $$K_{CWw} = (K_{CW} * \%K_{CWw}) / \text{ilość lokali z ujęciem c.w.u.}$$
- stawkę jednostkową kosztów zużycia 1 m³ c.w.u. jK_{CWz} w zł./m³:
- $$jK_{CWz} = (K_{CW} * \%K_{CWz}) / \Sigma W_{lok}, \text{ gdzie:}$$
- ΣW_{lok} – suma zużycia c.w.u. w m³ we wszystkich lokalach jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym.
15. Koszt c.w.u. za okres rozliczeniowy jednostki użytkowej (lokalu) K_{CWlok} stanowi suma stawki kosztów wspólnych K_{CWw} w zł./lokal oraz iloczynu stawki jednostkowej kosztów zużycia 1 m³ c.w.u. jK_{CWz} w zł./m³ i ilości zużycia c.w.u. w m³ w lokalu W_{lok}:
- $$K_{CWlok} = K_{CWw} + jK_{CWz} * W_{lok}$$
16. Rozliczenia indywidualnego kosztów podgrzania c.w.u. dokonuje Spółdzielnia równocześnie z rozliczeniem zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Rozdział V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH c.w.u.

17. Wysokość opłaty zaliczkowej c.w.u. na pokrycie kosztów podgrzania c.w.u., oddzielnie dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych, ustalana jest na następny okres rozliczeniowy w oparciu o wysokość poniesionych kosztów i zużycia c.w.u. spośród jednego z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych:

W opłacie zaliczkowej uwzględnia się rezerwę R_% na wypadek wystąpienia niekorzystnych zmian cen energii i jej dostawy oraz cen wody użytkowej w sezonie

grzewczym, przy czym rezerwa ta dotyczy jedynie stawki kosztów wspólnych K_{CWw} i nie może być wyższa niż 10%.

18. Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej c.w.u. Z_{CWlok} dla jednostek użytkowych stanowi 1/6 sumy iloczynu kosztów wspólnych K_{CWw} w zł./lokal i rezerwy $R_{\%}$ oraz iloczynu stawki jednostkowej kosztów zużycia 1 m^3 c.w.u. jK_{CWz} w zł./ m^3 i ilości zużycia c.w.u. w m^3 w lokalu W_{lok} :

$$Z_{CWlok} = (K_{CWw} * (1 + R_{\%}) + jK_{CWz} * W_{lok}) / 6 \text{ miesięcy}$$

19. W przypadku znaczącej zmiany cen energii cieplnej lub cen wody użytkowej w czasie okresu rozliczeniowego, Zarząd może zmienić wysokość opłat zaliczkowych c.w.u. Z_{CWlok} , nie więcej jednak niż o wskaźnik zmiany cen.
20. Propozycję wysokości stawek jednostkowych opłat zaliczkowych zużycia 1 m^3 c.w.u. jK_{CWz} dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych przedkłada Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
21. Wyliczona wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej c.w.u. Z_{CWlok} zaokrąglona jest w górę do 1 zł.

Rozdział VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CO.

22. Koszty zakupu energii cieplnej CO K_{CO} stanowi różnica sumy opłat z faktur naliczonych przez dostawców energii cieplnej ΣK_E w ciągu okresu rozliczeniowego i sumy kosztów podgrzania c.w.u. w powyższym okresie ΣK_{CW} :

$$K_{CO} = \Sigma K_E - \Sigma K_{CW}$$

a w jednostkach rozliczeniowych w których znajdują się jednostki wydzielone CO, dodatkowo pomniejszone o sumę kosztów CO tych jednostek ΣK_{COjw} :

$$K_{CO} = \Sigma K_E - \Sigma K_{CW} - \Sigma K_{COjw}$$

Koszty zakupu energii cieplnej CO K_{CO} dla jednostek rozliczeniowych ustala Zarząd.

23. Koszty zakupu energii cieplnej zużytej na cele ogrzewania dzielą się na:
- **Koszty wspólne** – część kosztów energii rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali obejmujące składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej w szczególności takie jak opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe oraz część kosztów energii poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienki), przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.), emitowanymi przez piony CO, poniesionych w wyniku przenikania ciepła pomiędzy przegrodami budowlanymi, a także kosztów strat energii w instalacji CO.

- **Koszty zużycia** – część kosztów energii poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów w układzie pomiarowo - rozliczeniowym jednostki rozliczeniowej.
24. Koszty wspólne i zużycia CO rozliczane są w proporcjach:
- **Koszty wspólne** – 60% kosztów zakupu energii cieplnej CO [%K_{COw}]
 - **Koszty zużycia** – 40% kosztów zakupu energii cieplnej CO [%K_{COz}]
25. W rozliczeniu kosztów wspólnych CO stosuje się współczynniki wysokości lokalu N korygujące stosunek wysokości danego lokalu użytkowego do standardowej wysokości mieszkania, a w rozliczeniu kosztów zużycia CO stosuje się współczynniki wyrównawcze (LAF) uwzględniające usytuowanie lokali w bryle budynku i współczynniki oceny (UF).
26. Ustala się wartość współczynnika wyrównawczego (LAF) w wysokości 1 dla lokali użytkowych.
27. Dopuszcza się montaż i eksploatację w pomieszczeniach wspólnych jednostek rozliczeniowych wyposażonych w instalację CO (pralnie, suszarnie) automatów dystrybucji ciepła pracujących w systemie przedpłatowym (ciepłomierzy przedpłatowych). Wpływy uzyskane z tego tytułu zmniejszają koszty wspólne jednostki rozliczeniowej.
28. W jednostce rozliczeniowej ustala się:

– jednostkową stawkę kosztów wspólnych jK_{COw} w zł./m²:

$$jK_{COw} = (K_{CO} * \%K_{COw}) / \Sigma (P_{lok} * N_{lok}), \text{ gdzie:}$$

(P_{lok} * N_{lok}) – iloczyn powierzchni entego lokalu P_{lok} jednostki rozliczeniowej i współczynnika wysokości N lokalu. – stawkę kosztów jednostki podzielnikowej K_{jp} w zł./jp.:

$$K_{jp} = (K_{CO} * \%K_{COz}) / \Sigma (jp_{lok} * LAF_{lok}), \text{ gdzie:}$$

(jp_{lok} * LAF_{lok}) – iloczyn ilości jednostek podzielnikowych naliczonych w entym lokalu jp_{lok} jednostki rozliczeniowej i współczynnika wyrównawczego LAF_{lok} lokalu (w algorytmie nie uwzględniono współczynników oceny (UF) standardowo zakodowanych w podzielnikach).

29. Koszt CO za sezon grzewczy jednostki użytkowej (lokalu) K_{COlok} stanowi sumę iloczynu jednostkowej stawki kosztów wspólnych jK_{COw} w zł./m², współczynnika wysokości N_{lok} i powierzchni lokalu P_{lok} oraz iloczynu stawki kosztów jednostki podzielnikowej K_{jp} w zł./jp., ilości jednostek podzielnikowych naliczonych w lokalu jp_{lok} i współczynnika wyrównawczego LAF_{lok} lokalu:

$$K_{COlok} = jK_{COw} * N_{lok} * P_{lok} + K_{jp} * j_{plok} * LAF_{lok}$$

30. Rozliczenia indywidualnego kosztów CO dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę. Umowa i załączniki do umowy określają zasady i algorytmy stosowane w systemie firmy rozliczeniowej i poniższym regulaminie, a w szczególności:

- identyfikację nieruchomości jako pozycji rozliczeniowych, których rozliczenia dotyczą, z uwzględnieniem identyfikacji grzejników,
 - procedurę montażu podzielników, – procedury odczytów,
 - procedury gromadzenia odczytów dla całej jednostki rozliczeniowej,
 - procedury wprowadzenia do algorytmów obliczeń współczynnika wyrównawczego (LAF), współczynnika oceny (UF) i współczynnika wysokości lokalu N. – wzór formularza rozliczeniowego z użytkownikiem lokalu odpowiadający specyfikacji danych rozliczeniowych zamieszczanych w rozliczeniu.
31. Koszty rozliczenia CO, zakupu, montażu, itp. kosztów lub dzierżawy podzielników ponosi użytkownik lokalu, a koszty te wyspecyfikowane są w rozliczeniu rocznym w osobnej pozycji.

Rozdział VII. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW JEDNOSTEK WYDZIELONYCH CO.

32. Koszty energii cieplnej CO jednostki wydzielonej CO K_{COw} stanowi sumę część opłat stałych za zamówioną moc cieplną na potrzeby CO ΣK_{COs} odpowiadającą stosunkowi powierzchni jednostki wydzielonej CO (lokalu) P_{lok} i współczynnika wysokości lokalu N_{lok} do powierzchni użytkowej lokali jednostki rozliczeniowej (budynku) $P_{użb}$ oraz kosztów energii cieplnej CO zużytej w okresie rozliczeniowym ΣK_{COe} :

$$K_{COw} = \Sigma K_{COs} * (P_{lok} * N_{lok}) / P_{użb} + \Sigma K_{COe}$$

33. Ilość ciepła zużytego CO E_{COe} w GJ w jednostce wydzielonej CO ustala się na podstawie wskazań lokalowego licznika zużycia energii cieplnej (ciepłomierza lokalowego).
34. Koszty energii cieplnej CO w jednostce wydzielonej CO ΣK_{COe} w okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn zużytego ciepła E_{COe} , cen jednostkowych produkcji i dostawy GJ energii cieplnej C_{GJ} w zł./GJ:

$$\Sigma K_{COe} = E_{COe} * C_{GJ}$$

35. *Skreślono*

Rozdział VIII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH CO.

36. Wysokość jednostkowej opłaty zaliczkowej CO w zł./m² na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, oddzielnie dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych, ustalana jest w

oparciu o wysokość poniesionych kosztów CO spośród jednego z trzech poprzednich okresów grzewczych.

W jednostkowej opłacie zaliczkowej uwzględnia się rezerwę na wypadek wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych w sezonie grzewczym, przy czym rezerwa nie może być wyższa niż 30% przewidywanych kosztów CO.

$$Z_{COmkw} = K_{CO} / (P_{u\dot{z}b} * 12) * (1 + R_{\%}), \text{ gdzie:}$$

K_{CO} – koszty CO w jednym z trzech ostatnich okresów grzewczych; $P_{u\dot{z}b}$ – powierzchnia użytkowa lokali jednostki rozliczeniowej (budynku); 12 – dwanaście miesięcy; $R_{\%}$ - rezerwa na wypadek zimnej zimy.

37. Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej Z_{CO} dla jednostek użytkowych stanowi iloczyn jednostkowej opłaty zaliczkowej Z_{COmkw} i powierzchni lokalu P_{lok} :

$$Z_{CO} = Z_{COmkw} * P_{lok}$$

a dla lokali użytkowych o niestandardowej wysokości iloczyn jednostkowej opłaty zaliczkowej Z_{COmkw} , powierzchni lokalu P_{lok} i współczynnika wysokości lokalu N :

$$Z_{CO} = Z_{COmkw} * P_{lok} * N$$

38. Dla użytkowników lokali, którzy w minionym sezonie grzewczym znacznie przekroczyli koszty ogrzewania powyżej ustalonej opłaty zaliczkowej Zarząd, po przeprowadzeniu analizy ich kosztów CO z poprzednich okresów grzewczych, może ustalić indywidualną opłatę zaliczkową.

39. Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej dla jednostek wydzielonych CO Z_{COw} ustalana jest w oparciu o wysokość poniesionych kosztów CO spośród jednego z trzech poprzednich okresów grzewczych K_{COw} :

$$Z_{COw} = K_{COw} / 12$$

a w przypadku nowych jednostek wydzielonych CO lub zmieniających rozliczenie CO na oparte o pomiary ciepłomierza lokalowego, ustalana jest w oparciu o szacunek tych kosztów z uwzględnieniem współczynnika strat wewnętrznych przesyłu S_w .

40. Propozycję wysokości jednostkowych opłat zaliczkowych Z_{COmkw} dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych oraz Z_{COw} dla jednostek wydzielonych CO przedkłada Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

41. Wyliczona wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej CO Z_{CO} i Z_{COw} zaokrąglona jest w górę do 1 zł.

Rozdział IX. ROZLICZENIE ZAMIENNE KOSZTÓW CO

- 42.

Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
 - a) m^3 kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
 - b) m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

Koszty zniszczonego podzielnika, zamontowania nowego oraz inne koszty związane

z przywróceniem właściwego stanu urządzeń rejestrujących zużycie ciepła i instalacji CO ponosi użytkownik lokalu.

Dla jednostki użytkowej nie wyposażonej w urządzenia rejestrujące ustalona zostanie indywidualna zaliczka w wysokości ustalonego kosztu zamiennego K_{COzam} .

43. Suma kosztów CO ustalonych w trybie zamiennym zmniejsza koszty zakupu energii cieplnej CO K_{CO} w jednostce rozliczeniowej zdefiniowanych w pkt. 22 niniejszego regulaminu.

Rozdział X. ODCZYT PODZIELNIKÓW KOSZTÓW I WODOMIERZY c.w.u.

44. Odczyt podzielników kosztów, wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych dokonywany jest zdalnie drogą radiową przez firmy zewnętrzne ze stanem wskazań na koniec okresu rozliczeniowego bez potrzeby wchodzenia do lokali.
45. Odczytu potwierdzonego protokołem ciepłomierzy jednostek wydzielonych CO nie wyposażonych w moduł radiowy, wodomierzy c.w.u. w pomieszczeniach technicznych Spółdzielni, dokonują wyznaczeni pracownicy spółdzielni na koniec okresu rozliczeniowego.
46. W przypadku niemożności przeprowadzenia odczytu zdalnego (uszkodzony moduł radiowy lub urządzenie) użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do jednostki użytkowej w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania urządzenia rejestrującego.
47. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań urządzenia rejestrującego bez winy użytkownika (awarii urządzenia) ustala się szacunkowo jego wartość (ilość jednostek podzielnikowych, zużycie m^3 c.w.u. lub GJ) według wskazań w poprzednich okresach rozliczeniowych.

Rozdział XI. ZASADY ROZLICZANIA ZALICZEK CO i c.w.u.

48. Rozliczenie indywidualne kosztów energii cieplnej CO powinno nastąpić w ciągu 90, a kosztów energii cieplnej na podgrzanie c.w.u. w ciągu 45 dni od dnia otrzymania przez Spółdzielnię niezbędnych odczytów urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych od dostawców energii cieplnej oraz odczytów urządzeń rejestrujących odczytywanych zdalnie.
49. Rozliczenie indywidualne kosztów energii cieplnej Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu do skrzynki listowej. Jeżeli dokument rozliczenia generowany jest w systemie komputerowym, nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
50. Wyliczone koszty energii cieplnej CO i podgrzania c.w.u. jednostki użytkowej za okres rozliczeniowy porównywane są z naliczonymi opłatami zaliczkowymi. Jeżeli koszt jest niższy od opłat zaliczkowych, to powstaje nadpłata, jeżeli jest wyższy, to powstaje niedopłata.
51. W przypadku kiedy wynikiem rozliczenia kosztów energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za użytkowany lokal, a jeżeli zaległość nie występuje, na poczet bieżących lub kolejnych opłat eksploatacyjnych.
52. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach i opłat za bieżący miesiąc, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów.
53. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego. W przypadku nie uiszczenia niedopłaty w powyższym terminie, Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
54. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może rozłożyć płatność niedopłaty na raty.
55. Bez względu na wynik rozliczenia, ani użytkownik lokalu z tytułu powstania nadpłaty, ani Spółdzielnia z tytułu powstania niedopłaty, nie mogą rościć praw do odsetek ustawowych lub innej formy odszkodowania za okresy poprzedzające wykonanie i dostarczenie rozliczenia indywidualnego użytkownikowi lokalu.
56. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu zamontowanych urządzeń rozliczeniowych oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikających z indywidualnego rozliczenia kosztów CO i c.w.u.
57. W przypadku zmiany użytkownika lokalu istnieje możliwość dodatkowego odczytu podzielników kosztów na koszt zainteresowanych. W takim przypadku rozliczenie

poprzedniego i bieżącego użytkownika lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozdział XII. ZASADY SKŁADANIA I ROZPATRYWANIA REKLAMACJI

58. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie indywidualne w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest w niej skonkretyzowany powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownik lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w terminie 7 dni powoduje jej bezskuteczność.
59. W szczególnie uzasadnionych, udokumentowanych przypadkach (np. pobyt w szpitalu, leczenie sanatoryjne, itp.) na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po terminie określonym w pkt. 59 niniejszego regulaminu.
60. Reklamacje powinny być rozpatrzone w terminie 30 dni, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 90 dni od dnia złożenia.
61. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku gdy reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków lub kompetencji firmy rozliczającej, reklamacja jest do niej kierowana. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej Spółdzielnia informuje wnoszącego reklamację w terminie do 7 dni po jej przekazaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest przesyłana do Spółdzielni i odsyłana do osoby wnoszącej reklamację.
62. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia ze Spółdzielnią. W składanej reklamacji użytkownik lokalu może wystąpić do Zarządu o wstrzymanie uregulowania naliczonych niedopłat do czasu ostatecznego jej rozpatrzenia.
63. W przypadku kiedy w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danej jednostki rozliczeniowej.
64. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych (podzielnik kosztów, wodomierz, ciepłomierz), Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika, przekaże kwestionowane urządzenie go do sprawdzenia podmiotowi do tego uprawnionemu. Wszystkie koszty związane z wymianą i sprawdzeniem ponosi: – w przypadku uzyskania opinii potwierdzającej wadliwość urządzenia – Spółdzielnia, – w przypadku uzyskania opinii, iż urządzenie jest sprawne – użytkownik lokalu.

Rozdział XIII. OBOWIĄZKI, ODPOWIEDZIALNOŚĆ I PRAWA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

65. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do takiego jego użytkowania w zakresie wentylacji i regulacji zaworów termostatycznych, aby nie dopuścić do powstania zawilgocenia lub zagrzybienia pomieszczeń. Koszt usunięcia powstałego z winy użytkownika zawilgocenia lub zagrzybienia obciąża użytkownika lokalu.

66. Użytkownik lokalu, który dokonuje modernizacji instalacji CO i c.w.u., likwidacji bądź wymiany grzejników zobowiązany jest do uzyskania zgody spółdzielni. Powyższe prace wykonywane będą we własnym zakresie i na koszt użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi również koszty związane z opróżnieniem instalacji CO z czynnika grzewczego i ponownym jej napełnieniem.

Użytkownik lokalu zgłasza Spółdzielni zakończenie prac jw. celem przeprowadzenia przez upoważnione osoby inwentaryzacji zmian w instalacjach i poprawności technologicznej ich przeprowadzenia.

67. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji CO i c.w.u., uszkodzenia lub awarii podzielnika kosztów CO lub wodomierza oraz uszkodzenia plomb zabezpieczających na grzejnikach lub wodomierzach pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe szkody.

Uszkodzenia, o których mowa wyżej powstałe niezależnie od użytkownika lokalu usuwane są przez służby techniczne Spółdzielni nieodpłatnie. Uszkodzenia wynikłe z winy użytkownika usuwane są na jego koszt.

68. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu montażu, kontroli i wymiany podzielników i wodomierzy oraz prac związanych z remontami i modernizacją instalacji CO i wody użytkowej.

69. Użytkownik lokalu ma obowiązek zapewnienia osobie upoważnionej przez Spółdzielnię swobodnego dostępu do instalacji CO i c.w.u. celem wypełnienia obowiązków Spółdzielni określonych w rozdz. XIV niniejszego regulaminu.

70. Samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację CO i c.w.u. jak zamontowanie dodatkowych grzejników, wymiana grzejników, likwidacja grzejników, spuszczenie wody z instalacji CO, demontaż wodomierza c.w.u. itp. stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.

71. Użytkownicy lokali, którzy nie dochowali obowiązków wynikających z postanowień pkt. od 68 do 70 lub dokonali samowolnej ingerencji w instalację CO i c.w.u. określonej w pkt. 71 niniejszego regulaminu, decyzją Zarządu mogą podlegać rozliczeniu zamiennemu:

- w zakresie kosztów rozliczenia CO w trybie pkt. 42 niniejszego regulaminu,

w zakresie kosztów rozliczenia c.w.u. poprzez przyjęcie do rozliczeń w okresie rozliczeniowym zryczałtowanej ilości zużycia c.w.u. jako 6.krotne maksymalne miesięczne zużycie użytkownika lokalu z ostatnich 24 miesięcy, nie mniejsze niż $6 * 2 \text{ m}^3$ * ilość osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

Rozdział XIV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I FIRMY ROZLICZAJĄCEJ.

72. Spółdzielnia i firmy rozliczająca mają obowiązek terminowego realizowania postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami urządzeń rozliczeniowych oraz dostarczanie rozliczeń kosztów CO i c.w.u.
73. Spółdzielnia ma obowiązek posiadania pełnej inwentaryzacji instalacji CO i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i technicznych, aktualizowanej o dokonane zmiany.
74. Spółdzielnia ma obowiązek okresowego sprawdzania poprawności funkcjonowania i montażu urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów, wodomierzy, ciepłomierzy) w których stwierdzono zerowe lub nieznaczne wskazania.
75. Spółdzielnia ma obowiązek wykonywania analiz dotyczących zużycia energii cieplnej CO i c.w.u zgodnie z postanowieniami art. 45a Ustawy Prawo Energetyczne wprowadzonymi Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej.
76. Użytkownik lokalu może raz w miesiącu uzyskać informację w zakresie:
 - a) ilości pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - c) ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - d) ilości ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
77. W celu przygotowania informacji niezbędne jest wykonanie dodatkowych odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
78. Odczyty wskazań podzielników w lokalach dokonywane są zdalnie przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na prowadzenie serwisu rozliczeniowego. Każdy dodatkowy odczyt w danym budynku będzie realizowany na zlecenie, a jego koszt oraz koszt przedstawienia informacji, o której mowa w punkcie 77, będzie uwzględniony w kosztach stałych centralnego ogrzewania danego budynku.

Rozdział XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

79. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

80. Brak formalnego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą przedłożonych przez Zarząd propozycji wysokości stawek jednostkowych opłat zaliczkowych zużycia 1 m^3 c.w.u. JK_{CWZ} wysokości jednostkowych opłat zaliczkowych za CO Z_{COmkw} dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych oraz dla jednostek wydzielonych CO nie wstrzymuje stosowania tych stawek w ustalaniu opłat zaliczkowych CO i c.w.u. na następny okres rozliczeniowy.
81. W sprawach nieopisanych w niniejszym Regulaminie decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.
82. Od decyzji Zarządu członkom spółdzielni przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej.
83. Regulamin obowiązuje:
- w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby CO od okresu rozliczeniowego 2017/2018 r. – w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie c.w.u. od okresu rozliczeniowego listopad 2017 – kwiecień 2018 r.
 - w zakresie ustalania i zróżnicowania opłat zaliczkowych CO i c.w.u. dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych od 1 grudnia 2017 r.
84. W trybie i terminach wynikających z postanowień pkt. 81 tracą moc przepisy zawarte w Regulaminie Rozliczania Kosztów Energii Ciepłej w Zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” z dnia 12.04.2012 r. z późniejszymi zmianami.

*Regulamin uchwalony przez
Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej HUBY we Wrocławiu Uchwałą
nr 1/01/2023 z dnia 26 stycznia 2023r.*

Prezydium Rady Nadzorczej

Sekretarz RN Wiceprzewodnicząca RN Przewodniczący RN

podpisy nieczytelne