

**Regulamin**  
**rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody**  
**w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej POD LODOWNIĄ z**  
**siedzibą : 38-300 Gorlice ulica Pod Lodownią 12**

**PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne tekst jednolity z 2022 poz 1385, 1723, 2127, 2243 wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Dz.U. 2020 poz. 718 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021r. ( Dz.U. z 2021r. poz. 2273)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczej oraz eksploatacji tych sieci ( Dz.U. Nr 167, poz. 1751).
5. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 248)
6. Polska Norma PN-EN 834 z dn. 12 marca 1999r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
7. Polska Norma PN-82/B-02402 - Temperatuty ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
8. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.)
9. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.)
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2022 poz. 1360 (teks jednolity)).
11. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) /uopl/
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Wyjaśnienie pojęć używanych w Regulaminie:

- a) **Jednostka rozliczeniowa ( JR )** – część budynku, budynek lub grupa lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, w których instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (węzeł cieplny).
- b) **lokal** – każdy lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej POD LODOWNIĄ z siedzibą w Gorlicach,
- c) **użytkownik lokalu** – osoba korzystająca z lokalu niezależnie od przysługującego jej do tego lokalu tytułu prawnego bądź zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- d) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- e) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia lokalu wykazana w wymiarze opłat za używanie lokalu,
- f) **powierzchnia ogrzewana centralnie** – powierzchnia lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki wraz z powierzchnią pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka WC) ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni.
- g) **powierzchnia obliczeniowa** – powierzchnia użytkowa lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy,
- h) **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości).
- i) **okres grzewczy** – okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego ( ilość dni ) w okresie rozliczeniowym.
- j) **Firma rozliczająca** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła stosowną umowę, na podstawie której ów podmiot świadczy serwis rozliczeniowy kosztów ogrzewania w zasobach lokalowych Spółdzielni.

## § 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz instalacje ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie.
2. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
3. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu przez „użytkownika lokalu” należy rozumieć również osobę która używa lokal bez tytułu prawnego.

## § 3

1. Rozliczeniu podlegają koszty ogrzewania budynku i podgrzania ciepłej wody użytkowej ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła tj. MPGK Spółka zo.o. w Gorlicach,
  - b) eksploatacją własnych źródeł ciepła tj. kotłowni węglowej,
2. Rozliczenia dokonuje się na poszczególne JR (budynki) znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Rozliczenia dokonuje się odrębnie dla kosztów centralnego ogrzewania i odrębnie dla kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej.

## § 4

1. Koszty dostawy ciepła rozliczane są odrębnie dla każdej JR .
2. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tą przyjmuje się taką jak powierzchnia lokalu wykazana w wymiarze opłat za użytkowanie lokalu.
3. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę osób faktycznie zamieszkujących w mieszkaniu.

## **II. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych**

## § 5

1. Fizyczną jednostką obliczeniową kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych jest m<sup>2</sup> powierzchni obliczeniowej lokali oraz wskazania podzielników kosztów ogrzewania, w przypadku opomiarowanych JR (budynków).

2. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w rocznych okresach rozliczeniowych od 01 stycznia do 31 grudnia.

3. W JR wyposażonej w podzielniki kosztów ogrzewania i podlegającej indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania na ich podstawie, całkowite koszty ogrzewania na daną nieruchomość poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na trzy rodzaje kosztów:

3.1. **koszty stałe**, niezależne od użytkowników lokali – w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania danej JR – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali (koszty te uwzględniają opłaty stałe związane z obsługą kotłowni oraz straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.)

3.2. **koszty zmienne I**, zależne od użytkowników lokali – w wysokości 35% całkowitych kosztów ogrzewania danej JR – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I lokalu, określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez pionowe grzewcze w lokalach, koszty ciepła wyemitowanego przez nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy),

*Średnia temperatura wewnętrzna lokalu w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.*

*Średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich zewnętrznych temperatur dobowych od dnia uruchomienia do dnia wyłączenia centralnego ogrzewania.*

3.3. **koszty zmienne II**, zależne od użytkowników lokali – w wysokości 5% całkowitych kosztów ogrzewania danej JR – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku (koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach).

*Współczynnik wyrównawczy lokalu - jest to wartość liczbowa z przedziału 0,00 - 1,00 zależna od położenia lokalu w bryle budynku.*

*Współczynnik oceny grzejnika - jest to wartość liczbowa wynikająca z typu oraz nominalnej mocy grzejnika w odniesieniu do mocy grzejnika bazowego ( wartość jest typowa dla danego typu podzielnika ).*

- 3.4. Ponieważ niektórzy użytkownicy lokali nadmiernie oszczędzają na kosztach ogrzewania poprzez całkowite zakręcenie grzejników opomiarowanych (ogrzewanie lokali odbywa się wówczas wyłącznie ciepłem z łazienek nieopomiarowanych, pionów grzewczych oraz ciepłem pozyskanym z lokali sąsiednich poprzez dzielące je przegrody budowlane np. ściany, stropy itp.) mogą wystąpić niedopuszczalne, ponad 2,0-krotne dysproporcje jednostkowych kosztów ogrzewania lokali [ zł/m<sup>2</sup> ]. Jeśli po rozliczeniu kosztów ogrzewania okaże się, że maksymalny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni obliczeniowej lokalu przekracza 2,0-krotnie minimalny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> innego lokalu w tej samej JR, Firma rozliczająca zobowiązana jest do ponownego rozliczenia kosztów ogrzewania tej JR, zmniejszając udział kosztów zmiennych II na rzecz udziału kosztów zmiennych I, tak aby dysproporcja jednostkowych kosztów ogrzewania [ zł/m<sup>2</sup> ] zmniejszyła się do dopuszczalnego poziomu 2,0.
- 3.5. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie lokalu stanowi sumę kosztów stałych, zmiennych I, zmiennych II.
- 3.6. Koszt obsługi systemu rozliczeniowego rozliczony proporcjonalnie do ilości grzejników w lokalu (nie uwzględnia się grzejnika w łazience) oraz koszt wykonania ewentualnych usług dodatkowych zleconych przez Spółdzielnię lub bezpośrednio użytkownika danego lokalu stanowi obciążenie lokalu mieszkalnego.
4. Rozliczanie kosztów ogrzewania w nieruchomościach z podzielnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych:
  - 4.1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody lub nie udostępni mieszkania w celu zamontowania podzielników i będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię ciepłą do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w JR opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), to koszt ogrzewania takiego lokalu zostanie obliczony jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników danej JR w wysokości określonej zgodnie z następującymi zasadami:
    - a) Koszty stałe obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,
    - b) Koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych. Jednostki obliczeniowe kosztów zmiennych lokalu nieopomiarowanego wyliczane będą jako iloczyn powierzchni tego lokalu i liczby jednostek obliczeniowych poszczególnych

kosztów zmiennych, przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> w danej JR.

4.2. Jeżeli użytkownik lokalu:

- a) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik lub dokona jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania (wymiany grzejników, nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie itp.).
- b) uszkodzi choćby jeden podzielnik, plombę, kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłączy grzejnika lub dokona innej niepożądanego ingerencji w urządzenie,
- c) zdemontuje podzielnik z grzejnika,
- d) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, to koszt ogrzewania takiego lokalu zostanie obliczony jak dla lokali nieopomiarowanych, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4.1.

4.3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 4.2. a), b), c), i d) użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.

4.4. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów – ich demontaż, uszkodzenie plomb lub kotew montażowych, podmiana grzejników na nieopomiarowane, ingerencji w instalację c.o. lub innych działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).

4.5. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20<sup>o</sup>C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16<sup>o</sup>C. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów w danym okresie rozliczeniowym, będzie niższa niż 16<sup>o</sup>C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16<sup>o</sup>C.

5. Budynki w zasobach SM POD LODOWNIĄ w dniu 24 grudnia 2021 r. nie były wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, oraz instalacje centralnego ogrzewania nie posiadają jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu. W związku z powyższym sporządzono dla wszystkich budynków „Analizę

technicznej wykonalności i opłacalności montażu podzielników kosztów”

W przypadku technicznej możliwości i opłacalności montażu podzielników kosztów SM POD LODOWNIĄ zobowiązana jest do wyposażenia instalacji ogrzewania w podzielniki kosztów.

W przypadku braku technicznej wykonalności i opłacalności montażu podzielników kosztów dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie rozliczenia kosztów stałych i zmiennych stosujemy powierzchnię użytkową tych lokali, obciążając je powyższymi kosztami proporcjonalnie do ich powierzchni.

W przypadku technicznej możliwości przy jednoczesnym braku opłacalności montażu podzielników kosztów w danej nieruchomości, a tym samym braku obowiązku montażu podzielników kosztów, na wniosek mieszkańców jest możliwy montaż podzielników po wyrażeniu zgody na przedmiotowy montaż 51% osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu.

6. Zmiany w wewnętrznej instalacji c.o. :

- a) instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni,
- b) wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni i powinny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej,
- c) 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,
- d) zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym,
- e) w przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni Mieszkaniowej, która powiadomi firmę rozliczeniową o zakończonej wymianie grzejników w celu przemontowania podzielników i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu,

f) w przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni 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,

### **III. Zasady rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody użytkowej**

#### § 6

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

1.1 system pomiarowo-rozliczeniowy służący określaniu kosztów ciepła dostarczanego na podgrzanie i utrzymanie cyrkulacji ciepłej wody w nieruchomości,

- a) ciepłomierza zamontowanego przed wymiennikiem podgrzewu wody służącego jednocześnie do rozliczenia kosztów podgrzania wody z dostawcą ciepła,
- b) ciepłomierza zamontowanego na cyrkulacji służącego do określenia ilości ciepła zużywanego przez cyrkulację i określenia jej kosztu ( utrzymania temperatury ciepłej wody na przyłączy każdego lokalu).

1.2 wodomierzy mieszkaniowych służących do pomiaru zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach, które jest podstawą określenia kosztów ciepłej wody.

2. Całkowite koszty dostarczonego ciepła do nieruchomości określane są na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Całkowita ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania i utrzymania cyrkulacji ciepłej wody w nieruchomości mierzona jest ciepłomierzem zamontowanym przed wymiennikiem podgrzewu C.W.U



3. Koszty zakupu i montażu wodomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, lub prawo odrębnej własności lokali .
4. Użytkownik lokalu winien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania, lub kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
5. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów podgrzania i utrzymania cyrkulacji ciepłej wody dokonywane będą co 6 miesięcy. Koszty podgrzania wody dla poszczególnych lokali rozliczane są według zużycia ciepłej wody jako iloczyn ilości pobranej C.W.U. i jednostkowego kosztu jej podgrzania.
6. Koszty dostawy ciepła na podgrzanie wody są rozliczane na poszczególne JR, do których dostarczana jest ciepła woda użytkowa z poszczególnych wymiennikowni ciepła.

Do kosztów podgrzewania wody zalicza się:

- a) Koszty stałe — w tym: opłatę za moc zamówioną i usługę przesyłową stałą. Koszty te rozliczamy w takiej samej wysokości dla każdego lokalu w danej nieruchomości lub lokali zaopatrywanych w ciepłą wodę użytkową z tego samego węzła.
  - b) Koszty zmienne — w tym: opłaty za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej oraz za usługę przesyłową zmienną przypadające na poszczególne lokale.  
Koszty te wylicza się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody wskazanego przez wodomierze zainstalowane w lokalach.
7. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów podgrzewu ciepłej wody jest  $1 \text{ m}^3$  .
  8. W przypadku lokali nieopomiarowanych jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody jest liczba osób zamieszkujących w lokalu z uwzględnieniem § 4 ust. 3.
  9. Koszty podgrzewu ciepłej wody użytkowej w danej JR rozlicza się w następujący sposób :
    - a) jeżeli wszystkie lokale w JR są opomiarowane, koszty zmienne zużycia ciepłej wody rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach, określonego według wskazań wodomierzy, natomiast koszty stałe rozliczamy w takiej samej wysokości dla każdego lokalu w danej nieruchomości.

- b) jeżeli w JR występują lokale opomiarowane i nieopomiarowane to wówczas od ogólnych kosztów zmiennej dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej w budynku odejmuje się koszty zmienne podgrzania wody wyliczone dla lokali opomiarowanych, a różnicą obciąża się lokale nieopomiarowane w przeliczeniu na ilość osób w nich zameldowanych. Koszty stałe rozliczamy w takiej samej wysokości dla każdego lokalu opomiarowanego lub nie w danej nieruchomości.
10. Koszty podgrzewu ciepłej wody rozliczane są w okresach rocznych.
  11. Okresem rozliczeniowym podgrzewu jest rok kalendarzowy, natomiast do rozliczenia zużycia stosuje się dwuetapową zasadę rozliczenia, rozliczenie od 01 stycznia do 30 czerwca, oraz rozliczenie od 01 lipca do 31 grudnia.
  12. Podstawą ustalenia stawek opłat zaliczkowych za ciepłą wodę użytkową są koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu eksploatacji źródła ciepłej wody użytkowej.
  13. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych na podgrzanie centralnej ciepłej wody odbywa się w następujący sposób:
    - a) sumuje się wszystkie faktycznie poniesione koszty przez Spółdzielnię związane z podgrzewem centralnej ciepłej wody użytkowej oraz przychody które są sumą zaliczek wniesionych przez mieszkańców od 01.01 do 31.12 każdego roku. Różnica pomiędzy przychodami a kosztami stanowi wynik podgrzania c.c.w użytkowej dla każdej JR odrębnie.
    - b) kolejnym etapem rozliczenia zaliczek z tytułu c.c.w użytkowej jest podsumowanie w m<sup>3</sup> zużycia wody zimnej przez mieszkańców na potrzeby c.c.w użytkowej za I i II półrocze. Wynik podgrzania c.c.w użytkowej otrzymany z różnicy pomiędzy przychodami i kosztami podzielony przez ogólną sumę zużycia wody jest kwotą dopłaty bądź zwrotu do każdego m<sup>3</sup> zużytego przez mieszkańców. Każde mieszkanie rozliczane jest oddzielnie na podstawie zużytych m<sup>3</sup>. Dopłata bądź zwrot rozliczana jest więc do zużytych, a nie zadeklarowanych m<sup>3</sup> wody.
    - c) ostatnim etapem rozliczenia c.c.w użytkowej jest ustalenie zaliczki na rok następny, wynikającej z poniesionych faktycznie przez Spółdzielnię kosztów i faktycznego zużycia m<sup>3</sup> wody na potrzeby centralnej ciepłej wody użytkowej. Ustalona w ten sposób zaliczka jest porównywana przez Zarząd Spółdzielni do zaliczki obowiązującej w danym roku, następnie w przypadku znacznej różnicy, Zarząd Spółdzielni zwraca się z prośbą do Rady Nadzorczej z wnioskiem o analizę i zmianę stawki na podgrzanie c.c.w użytkowej ( zmniejszenie/zwiększenie) zaliczki w najbliższym czasie.
  14. Rozliczenie kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej dla budynków posiadających wspólną wymiennikownię :

- a) różnice pomiędzy głównym licznikiem ciepła (wspólnym) a podlicznikami ciepła dla poszczególnych JR należy przyporządkować proporcjonalnie do zużytej przez każdy budynek energii na potrzeby c.c.w.u ( GJ) w danym miesiącu.
- b) ostateczne rozliczenia kosztów dostaw ciepła na podgrzanie c.c.w.u będą wykonywane w okresach rocznych.
- c) przyporządkowanie do każdego mieszkania wszystkich faktycznie poniesionych kosztów przez Spółdzielnię związanych z podgrzewem ciepłej wody użytkowej nastąpi proporcjonalnie do faktycznych zużyć c.c.w.u (m<sup>3</sup>) poszczególnych odbiorców określonych na podstawie indywidualnych podliczników (wodomierzy wody ciepłej).

#### **IV. Ustalanie opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody**

##### § 7

1. Opłaty za dostawę ciepła dla celów c.o. oraz ciepłej wody użytkowej ustalone są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz przewidywanego jego zużycia.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить na poczet kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie deklaracji miesięcznego zużycia ciepłej wody użytkowej.
3. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w rozbiciu na :
  - a) opłaty za centralne ogrzewanie,
  - b) opłaty za podgrzewanie wody.
4. Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania lokali w nieruchomościach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania:
  - a) miesięczne stawki opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni, na podstawie prognozy wykonanej przez firmę rozliczeniową. Prognozę wykonuje się w oparciu o średnie koszty ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>] w danej JR w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o prognozowany współczynnik wzrostu, określony na podstawie parametrów zakończonego sezonu grzewczego oraz założeniu parametrów następnego sezonu grzewczego na poziomie :
    - średnia temperatura zewnętrzna +2<sup>o</sup>C,

- czas trwania 210 dni (1 styczeń – 30 kwiecień oraz 1 październik – 31 grudzień).
- b) minimalna wysokość prognozowanej miesięcznej stawki opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy nie może być mniejsza niż średni koszt ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>] w danej JR w zakończonym okresie rozliczeniowym powiększonego o prognozowany współczynnik wzrostu kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym.
- c) na wniosek Zarządu Spółdzielni ustalenie opłat zaliczkowych może odbywać się indywidualnie dla poszczególnych lokali, na zasadach określonych w pkt a), w oparciu o ich indywidualne koszty ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>] z uwzględnieniem minimalnej wysokości miesięcznej stawki na poziomie określonym w pkt b),
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego wystąpią niekorzystne warunki pogodowe lub zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to możliwa jest korekta ustalonych stawek opłat zaliczkowych za ogrzewanie lokali .
6. Decyzję o wysokości stawek opłat zaliczkowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
7. W lokalach nie opomiarowanych miesięczna opłata zaliczkowa lokalu za centralne ogrzewanie stanowi iloczyn opłaty zaliczkowej [ zł/m<sup>2</sup> ] i powierzchni użytkowej lokalu .
8. W lokalach opomiarowanych miesięczna opłata zaliczkowa za centralną ciepłą wodę użytkową stanowi iloczyn stawki opłaty zaliczkowej [ zł/m<sup>3</sup> ] oraz zadeklarowanej przez użytkownika lokalu wielkości miesięcznego zużycia ciepłej wody użytkowej.
9. W lokalach niewyposażonych w indywidualne wodomierze miesięczna opłata zaliczkowa stanowi iloczyn stawki opłaty zaliczkowej [ zł/m<sup>3</sup> ] oraz średniej ilości miesięcznego poboru ciepłej wody na 1 osobę w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz liczby osób zamieszkujących lokal.
10. Opłaty za dostawę ciepła pobierane są przez okres 12 miesięcy w roku.
11. Opłaty za dostawę ciepła płatne są do ostatniego dnia każdego miesiąca.

## **V. Zasady rozliczeń z użytkownikami lokali**

### § 8

1. Opłaty zaliczkowe pobrane od użytkowników lokali stanowią podstawę do rozliczenia kosztów dostawy ciepła.

2. Rozliczenie powinno być dokonane w ciągu 4 m-cy od zakończenia roku obrotowego i obejmuje porównanie poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej oraz opłat zaliczkowych pobranych od odbiorców.
3. Wynikająca z rozliczenia, nadpłata, zaliczana jest na poczet bieżących opłat za używanie lokalu.
4. Wynikająca z rozliczenia niedopłata powinna zostać uregulowana przez użytkownika lokalu w najbliższym terminie uiszczenia opłat za używanie lokalu. W indywidualnych przypadkach Zarząd może zdecydować o innym terminie zapłaty.

#### § 9

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, oraz centralnej ciepłej wody użytkowej należy składać do Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania dokumentu rozliczeniowego. Odwołanie złożone po terminie nie będzie rozpatrywane.
2. Składana reklamacja musi zawierać kopię rachunku indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania / centralnej ciepłej wody użytkowej, oraz uzasadnienie w postaci krótkiego opisu reklamowanego elementu rozliczenia.
3. Reklamacja rozpatrzona zostanie przez Zarząd Spółdzielni w terminie 30 dni od daty wniesienia odwołania.

#### § 10

1. W przypadku zamiany lub zbycia prawa do lokalu, a także w przypadku jego nabycia w drodze spadkobrania Spółdzielnia dokonuje odczytu pośredniego.
2. Odczytów wodomierzy w mieszkaniach dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni.
3. O terminie odczytów wodomierzy użytkownicy lokali mieszkalnych powiadamiani są poprzez ogólne ogłoszenie.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego należy sfinansowanie i prawidłowe zamontowanie licznika wraz z legalizacją, co 5 lat, oraz udostępnienie wejścia do mieszkania celem odczytu. Użytkownik niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nieprawidłowej pracy licznika.
5. Do obowiązków spółdzielni należą okresowe odczyty liczników oraz założenie plomb na wodomierzach.
6. Naruszenie lub uszkodzenie plomb stwierdza protokołarnie odczytujący licznik. Za uszkodzenie lub zerwanie plomb na liczniku użytkownik obciążany jest 6-cio miesięcznym średnim zużyciem wody obliczonym z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

## **VI. Postanowienia końcowe**

### § 11

Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorlicach ul. Pod Lodownią 12 nr 89/2022 z dnia 19.12.2022 r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

### § 12

Traci moc Regulamin rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Gorlicach przy ulicy Pod Lodownią 12 zatwierdzony uchwałą RN nr 66/2015 dnia 11.12.2015 roku.