

**RADA NADZORCZA**  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„WSPÓLNOTA”  
42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12

## **REGULAMIN**

# **ROZLICZANIA KOSZTÓW I OPŁAT ZA CIEPŁO DOSTARCZONE DO LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH i PODGRZANIA WODY W SM „WSPÓLNOTA” W BĘDZINIE**



Będzin, czerwiec 2022 r.

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 1997 Nr 54 poz. 348) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 Nr 4 r. poz. 27 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
5. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o Miarach (PoM) (tekst jednolity Dz.U. 2001 Nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami).
6. Przepisy wykonawcze do ustaw.
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" w Będzinie

### **I A. Podstawy merytoryczne**

1. Jak rozliczyć indywidualne koszty ogrzewania lokali w budynkach wielolokalowych – Ciepłownictwo Ogrzewnictwo Wentylacja 46/10 (2015)
2. Konferencja Naukowo - Techniczna pod patronatem Ministerstwa Gospodarki „Indywidualne Rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkań w budownictwie wielorodzinnym” Wydawnictwo Państwowej Wyższej Szkoły Informatyki i Przedsiębiorczości w Łomży Rok 2006.

### **I B . Słowniczek**

1. Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna korzystająca z mieszkania lub lokalu użytkowego na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu / własnościowego, lokatorskiego / , prawa odrębnej własności lokalu, umowy najmu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. Budynkiem nazywa się obiekt budowlany przeznaczony na mieszkania zawierający dwa lub więcej mieszkań, który trwale związany jest z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundament, dach, wyposażony we własne przyłącze elektroenergetyczne, ciepłne, kanalizacyjne oraz posiada zasilanie w wodę wodociągową.
3. Grupa lokali – pewna liczba mieszkań, lokali użytkowych lub innych pomieszczeń użytkowych skupiona w całość zasilana w ciepło z jednego przyłącza ciepłowniczego (wyposażona w licznik ciepła) na potrzeby centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej (pochodzącej z Indywidualnego Węzła Ciepłego lub Grupowego Węzła Ciepłego).

4. Mieszkanie to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mające osobne wejście, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, spełniające niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
5. Lokal użytkowy – rozumie się przez to część budynku zawierająca jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi albo cały budynek, nie będące mieszkaniem, z pomieszczeniami technicznymi a także gospodarczymi.
6. Podzielnik ciepła – *podzielnik kosztów ogrzewania* -urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. *Jest przyrządem rejestrująco-pomiarowym mierzącym temperaturę względem czasu. Jest to urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów dla danego lokalu. Podzielniki muszą być stosowane wraz z systemem rozliczeń właściwym dla danego typu podzielnika. Podzielnik nie jest urządzeniem pomiarowym w rozumieniu Ustawy Prawo o Miarach, gdyż ich wskazania są bezwymiarowe i nie podlegają one legalizacji, muszą jedynie posiadać deklarację zgodności.*
7. Współczynniki korekcyjne - (UF) ( współczynnik oceny)- określają wielkość i moc grzejnika, wyliczane są one dla każdego grzejnika w lokalu, a ich wymiar zależy od mocy cieplnej grzejnika oraz tzw. współczynnika zależnego od typu zastosowanego podzielnika. Są one stałe i mogą się zmienić jedynie w przypadku zmiany grzejnika lub typu podzielników.
8. Współczynniki redukcji usytuowania (LAF) – (współczynniki wyrównawcze) - współczynniki dla pomieszczeń w mieszkaniu w zależności od ich usytuowania w budynku, odpowiada za nie właściciel lub zarządca budynków lub grupę lokali ale ustalane są przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy o rozliczanie .
9. Firma rozliczeniowa – przedsiębiorstwo rozliczeniowe posiadające umowę cywilno prawną ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólnota” wyłonione w drodze konkursu ofert lub przetargu.
10. Koszt ciepła to koszt zakupu ciepła u Dostawcy w celu:
  - Ogrzania budynków – centralnego ogrzewanie (C.O.)
  - Podgrzania wody wodociągowej (cwu)Dotyczy danego okresu rozliczeniowego zgodnie z otrzymanymi w danym okresie rozliczeniowym lub w miesiącu następnym, fakturami od dostawcy ciepła.
11. Okres rozliczeniowy – przedział czasowy przyjęty do rozliczenia energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zużytej przez użytkowników lokali)
12. Średnie koszty dostawy ciepła do budynku lub grupy lokali stanowią iloraz sumy faktur otrzymanych od dostawcy ciepła zgodnie z punktem 10 Część IB dla danego budynku lub grupy lokali i powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku lub w grupie lokali podlegającym rozliczeniu.
13. Powierzchnia użytkowa lokalu jest to powierzchnia wynikająca z decyzji Starosty o samodzielności lokalu lub innego tytułu prawnego do lokalu.
14. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową (p.u.) lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla której ustalona jest opłata za użytkowanie lokalu.

15. Okres eksploatacji podzielnika kosztów ciepła to okres żywotności baterii zapisany w pamięci mikrokontrolera i wynosi 10 lat od chwili jego zamontowania.
16. Wodomierz - przyrząd pomiarowy służący do ciągłego pomiaru objętości wody przepływającej w całkowicie wypełnionym przewodzie zamkniętym. Wodomierze zainstalowane w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania przywołanych wyżej definicji, a więc są to przyrządy pomiarowe w rozumieniu przepisów metrologicznych. Legalizacja przyrządu nie może być wykonana w miejscu jego zainstalowania, lecz na specjalistycznym stanowisku legalizacyjnym zgodnie z PoM.
17. GWC – Grupowy Węzeł Ciepły - Węzeł ciepły obsługujący grupę lokali.
18. IWC – Indywidualny Węzeł Ciepły - Węzeł ciepły obsługujący jeden budynek.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach Spółdzielni, obejmując budynki lub grupy lokali wyposażone w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody, do których doprowadzone jest ciepło.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz.
  - a. Rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19.00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa:
    - w sezonie grzewczym od + 12°C
    - poza sezonem grzewczym od + 10°C, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,
  - b. Przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19.00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:
    - + 12°C w sezonie grzewczym
    - + 10°C poza sezonem grzewczym
3. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego.
4. Koszty ciepła dotyczące danego budynku lub grupy lokali podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych w następujący sposób:
  - A. **Dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła**
    - wg wskazań podzielników kosztów, powierzchni użytkowej i wskazań zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody (c.w.).
    - wg wskazań podzielników kosztów, powierzchni użytkowej i ilości osób zamieszkałych - (gdy lokal nie posiada wodomierza ciepłej wody)
    - wg powierzchni użytkowej – (gdy lokal nie posiada podzielników kosztów) i wskazań zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody
    - wg powierzchni użytkowej (gdy lokal nie posiada podzielników kosztów) i ilości osób zamieszkałych - (gdy lokal nie posiada wodomierza ciepłej wody)
    - wg powierzchni użytkowej dla dostarczonego ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ( gdy lokal pomimo czynnego punktu czerpalnego nie posiada wodomierzy ciepłej wody) zgodnie z „Regulaminem rozliczeń ...wody”.
  - B. **Dla budynków niewyposażonych w podzielniki kosztów:**
    - wg powierzchni użytkowej i wskazań zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody

- wg powierzchni użytkowej i ilości osób zamieszkałych - (gdy lokal nie posiada wodomierza ciepłej wody)
  - wg powierzchni użytkowej dla dostarczonego ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ( gdy lokal pomimo czynnego punktu czerpalnego nie posiada wodomierzy ciepłej wody.) zgodnie z „Regulaminem rozliczeń ...wody”.
5. Zapisy w ewidencję kosztów ciepła wprowadza się na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy ciepła zgodnie z punktem 10 części IB .
  6. Ewidencję kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla centralnego ogrzewania (c.o.) oraz ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, uwzględniając udzielone Spółdzielni upusty i bonifikaty.
  7. Ewidencję kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla każdego budynku lub grupy lokali.
  8. Koszt zakupu energii cieplnej zgodnie z ewidencją kosztów ciepła ustalany jest w taki sposób, aby zapewniał wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła u dostawcy ciepła.
  9. Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” wyróżniamy budynki mieszkalne lub grupy lokali, o następujących adresach administracyjnych:  
ADM nr 1 „Syberka”:
    - ✓ Śmigielskiego 1
    - ✓ Śmigielskiego 13
    - ✓ Śmigielskiego 1a
    - ✓ Śmigielskiego 5
    - ✓ Śmigielskiego 7
    - ✓ Śmigielskiego 7b
    - ✓ Śmigielskiego 7c
    - ✓ Śmigielskiego 9
    - ✓ Śmigielskiego 9a
    - ✓ Śmigielskiego 9b
    - ✓ Narutowicza 1
    - ✓ Narutowicza 2
    - ✓ Narutowicza 3
    - ✓ Narutowicza 6
    - ✓ Piłsudskiego 21
    - ✓ Powstańców Śląskich 3
    - ✓ Powstańców Śląskich 9
    - ✓ Rewolucjonistów 1
    - ✓ Rewolucjonistów 10
    - ✓ Rewolucjonistów 11
    - ✓ Rewolucjonistów 12
    - ✓ Rewolucjonistów 13
    - ✓ Rewolucjonistów 14
    - ✓ Rewolucjonistów 15
    - ✓ Rewolucjonistów 16
    - ✓ Rewolucjonistów 1a
    - ✓ Rewolucjonistów 3
    - ✓ Rewolucjonistów 4

- ✓ Rewolucjonistów 6
- ✓ Rewolucjonistów 9
- ✓ Daszyńskiego 1
- ✓ Daszyńskiego 2
- ✓ Daszyńskiego 2a
- ✓ Daszyńskiego 3
- ✓ Daszyńskiego 4
- ✓ Daszyńskiego 5
- ✓ Daszyńskiego 7
- ✓ Skalskiego 10
- ✓ Skalskiego 3
- ✓ Skalskiego 5
- ✓ Skalskiego 7
- ✓ Skalskiego 9
- ✓ Bilika 11
- ✓ Bilika 2
- ✓ Bilika 3
- ✓ Bilika 4
- ✓ Bilika 5
- ✓ Bilika 7
- ✓ Bilika 9
- ✓ Czeladzka 36
- ✓ Śmigielskiego 3
- ✓ Zwycięstwa 12
- ✓ Rewolucjonistów 8A

ADM-2 „Zamkowe-Gzichów”

- ✓ Basztowa 1
- ✓ Basztowa 2
- ✓ Bursztynowa 11
- ✓ Bursztynowa 13
- ✓ Bursztynowa 15
- ✓ Bursztynowa 1
- ✓ Bursztynowa 2
- ✓ Bursztynowa 3
- ✓ Bursztynowa 4
- ✓ Bursztynowa 5
- ✓ Bursztynowa 7
- ✓ Bursztynowa 9
- ✓ Chrobrego 1
- ✓ Chrobrego 10
- ✓ Chrobrego 12
- ✓ Chrobrego 14
- ✓ Chrobrego 16
- ✓ Chrobrego 18
- ✓ Chrobrego 3
- ✓ Chrobrego 4
- ✓ Chrobrego 5
- ✓ Chrobrego 6
- ✓ Chrobrego 7
- ✓ Chrobrego 8
- ✓ Grunwaldzka 1
- ✓ Grunwaldzka 2

- ✓ Grunwaldzka 3
- ✓ Grunwaldzka 4
- ✓ Grunwaldzka 5
- ✓ Grunwaldzka 7
- ✓ Jagiełły 1
- ✓ Jagiełły 2
- ✓ Jagiełły 3
- ✓ Jagiełły 4
- ✓ Jagiełły 6
- ✓ Królowej Jadwigi 1
- ✓ Mieszka I 1
- ✓ Mieszka I 2
- ✓ Mieszka I 3
- ✓ Mieszka I 4
- ✓ Mieszka I 5
- ✓ Mieszka I 6
- ✓ Mieszka I 8
- ✓ Partyzantów 10
- ✓ Partyzantów 12
- ✓ Partyzantów 14
- ✓ Partyzantów 16
- ✓ Partyzantów 2
- ✓ Partyzantów 4
- ✓ Partyzantów 6
- ✓ Partyzantów 8
- ✓ Paziowa 1
- ✓ Paziowa 3
- ✓ Podgrodzie 1
- ✓ Rycerska 1
- ✓ Rycerska 2
- ✓ Gzichowska 11
- ✓ Turniejowa 1
- ✓ Turniejowa 2
- ✓ Turniejowa 3
- ✓ Turniejowa 4
- ✓ Królowej Jadwigi 2
- ✓ Partyzantów 8A

ADM -3 „Warpie”

- ✓ Pileckiego 1-3
- ✓ Pileckiego 15-17
- ✓ Pileckiego 5-7-9
- ✓ Andersa 1
- ✓ Andersa 3
- ✓ Andersa 5
- ✓ Andersa 6-8-10
- ✓ Andersa 7
- ✓ Andersa 9
- ✓ Andersa 13
- ✓ Andersa 15
- ✓ Andersa 17

- ✓ Andersa 19
- ✓ Andersa 21
- ✓ Andersa 23
- ✓ Andersa 25
- ✓ Andersa 27
- ✓ Andersa 29
- ✓ Kielecka 1
- ✓ Kielecka 3
- ✓ Kielecka 2
- ✓ Kielecka 4
- ✓ Kielecka 6
- ✓ Kielecka 5
- ✓ Kielecka 7
- ✓ Kolejowa 14
- ✓ Kolejowa 16
- ✓ Kolejowa 18
- ✓ Kolejowa 24
- ✓ Przyjaźni 8 -10 -12
- ✓ Pileckiego 11

10. Dla potrzeb rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” wyróżniamy budynki mieszkalne lub grupy lokali:

- ✓ Narutowicza 1
- ✓ Narutowicza 2
- ✓ Narutowicza 3
- ✓ Narutowicza 6
- ✓ Rewolucjonistów 1
- ✓ Rewolucjonistów 10
- ✓ Rewolucjonistów 11
- ✓ Rewolucjonistów 12
- ✓ Rewolucjonistów 13
- ✓ Rewolucjonistów 14
- ✓ Rewolucjonistów 15
- ✓ Rewolucjonistów 16
- ✓ Rewolucjonistów 1a
- ✓ Rewolucjonistów 3
- ✓ Rewolucjonistów 4
- ✓ Rewolucjonistów 6
- ✓ Rewolucjonistów 9
- ✓ Daszyńskiego 1
- ✓ Daszyńskiego 2
- ✓ Daszyńskiego 2a
- ✓ Daszyńskiego 3
- ✓ Daszyńskiego 4
- ✓ Daszyńskiego 5
- ✓ Daszyńskiego 7

ADM-2 „Zamkowe-Gzichów”

- ✓ Zasilanych z GWC „Wolności”
- ✓ Zasilanych z GWC „Jagiełły”



#### ADM -3 „Warpie”

- ✓ Zasilanych z GWC „Warpie I”
- ✓ Zasilanych z GWC „Warpie II”
- ✓ Zasilanych z GWC „Warpie III”
- ✓ Zasilanych z GWC „Warpie IV”
- ✓ Kolejowa 14
- ✓ Kolejowa 16
- ✓ Kolejowa 18
- ✓ Kolejowa 24

11. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
  - 3) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
  - 4) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

### **III USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO DLA LOKALI**

1. Użytkownik lokalu nie jest odbiorcą ciepła w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe miesięczne za ciepło na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.
3. Opłaty zaliczkowe, o których mowa winny być wnoszone równocześnie z opłatami eksploatacyjnymi lub czynszowymi za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
4. Ustalenie zaliczek za centralne ogrzewania lub centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”. Dopuszcza się możliwość indywidualnego ustalenia wysokości zaliczki za centralne ogrzewania lub centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową na wniosek mieszkańca, ale nie niższą niż określoną w odpowiedniej uchwale Rady Nadzorczej.
5. Dla lokali mieszkalnych, w których w wyniku rozliczenia nastąpiła niedopłata, zaliczkę ustala się indywidualnie dla każdego mieszkania wg zużycia z sezonu poprzedniego (dotyczy mieszkań i lokali użytkowych rozliczanych według podzielników kosztów).
6. Wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie lub centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową może ulegać zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota" powiadomi użytkowników lokali.

7. Użytkownik lokalu oprócz opłat zaliczkowych, o których mowa w pkt. III. 2 zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów odczytu i rozliczenia kosztów ciepła w wysokości określonej umową zawartą przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Wspólnota" z firmą rozliczającą (dotyczy budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła).

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY C.O. W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW**

1. Podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:
  - 1) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym posiada jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
  - 2) oraz są spełnione łącznie warunki:
    - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
    - b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
    - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
    - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
    - e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
2. Brak zgody ponad 51 % mieszkańców danego budynku na montaż podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu świadczy o braku możliwości technicznych zastosowania podzielników.
3. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków, grup lokali lub lokali w podzielniki kosztów ogrzewania, bierze się pod uwagę dodatkowo:
  - ✓ możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
  - ✓ korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
  - ✓ zakres termomodernizacji budynku;
4. Na koszty dostawy ciepła do budynku składają się:
  - ✓ opłaty stałe wynikające z zawartych umów na dostawę energii cieplnej i stawek z zatwierdzonych taryf.
  - ✓ opłaty zmienne zależne od ilości pobranej energii cieplnej na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle i stawek wynikających z zatwierdzonych taryf .
5. Całkowite koszty ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni w okresie rozliczeniowym ustalone w oparciu o ewidencję kosztów zostają rozliczone pomiędzy użytkowników:
  - ✓ lokali w budynku,

✓ grup lokali .

6. Całkowite koszty ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalone w oparciu o ewidencję kosztów zostają rozliczone pomiędzy użytkowników lokali w budynku lub grupy lokali, przy czym proporcję części stałej i zmiennej ustala się w stosunku 75:25.
7. Na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza może ustalić inne proporcje części stałej i zmiennej.
8. W celu rozliczenia kosztów ogrzewania w budynku lub grupy lokali, wszystkie grzejniki w lokalach powinny być wyposażone w urządzenia do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania za wyjątkiem grzejników zainstalowanych w łazienkach i/lub przedpokojach
9. Wszyscy użytkownicy budynku lub grupie lokali powinni udostępnić swoje pomieszczenia w celu zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania oraz umożliwić dokonanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła.
10. Jeśli w danym budynku lub grupie lokali znajdują się lokale o różnym przeznaczeniu (mieszkalne, użytkowe, lokale zajmowane na potrzeby własne SM „Wspólnota”), to całkowity koszt ogrzewania budynku (grupy lokali) rozlicza się na poszczególne zespoły tych lokali.
11. Podstawę rozliczenia kosztów ciepła stanowią:
  - a. Dla części stałej – powierzchnia użytkowa lokalu
  - b. Dla części zmiennej – wskazanie podzielników kosztów z funkcją zdalnego odczytu zainstalowanych na grzejnikach w lokalu.
12. Całkowite koszty ogrzewania poniesione przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym rozliczane są między użytkowników lokali mieszkalnych następująco:
  - a. Część stała – 75 % kosztów całkowitych; rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali, jako koszty stałe niezależne od użytkownika lokalu, obejmujące koszty niezależne od zużycia ciepła w mieszkaniach i przeznaczone na pokrycie:
    - Opłaty stałej pobieranej przez dostawcę ciepła wynikającej z zapotrzebowania na moc cieplną (MW) w rozliczanym budynku.
    - Kosztów ogrzewania nieopomiarowanych pomieszczeń pomocniczych w lokalu, (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła m. in. łazienki, przedpokoje) oraz pomieszczenia wspólnego użytkowania w rozliczanym budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.), oraz uwzględniają ewentualne zyski ciepła od pionów grzewczych lub przenikania ciepła między lokalami.
  - b. Część zmienna – 25 % kosztów całkowitych; rozliczana jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu jako koszty zmienne, bezpośrednio zależne od użytkownika i sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach.
13. Dla lokali mieszkalnych wykazujących według podzielników kosztów w danym okresie rozliczeniowym koszty powyżej 141 % średnich kosztów z danego budynku do rozliczenia przyjmuje się **zastępcze wskazanie maksymalne**. Zastępcze wskazanie maksymalne stanowi iloczyn średniej kosztów z danego budynku powiększony o współczynnik 1,41 i powierzchni

użytkowej lokalu.

14. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, w których lokale mieszkalne wyposażone są w podzielniki kosztów ciepła, do rozliczenia kosztów ciepła w lokalach użytkowych przyjmuje się zastępcze wskazanie maksymalne zdefiniowane w pkt 13 niniejszego rozdziału.

15. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie stosowane będą współczynniki redukcyjne uwzględniające położenie poszczególnych lokali w budynkach oraz korygujące uwzględniające wielkości i typ grzejników.

Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzone są w taki sposób, aby wysokość należności za zużyte ciepło dla poszczególnych lokali, wynikała z odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, zgodnie ze współczynnikami redukcyjnymi charakteryzującymi poszczególne lokale w budynkach, oraz współczynnikami korekcyjnymi właściwymi dla rodzaju zainstalowanych w poszczególnych lokalach elementów grzewczych.

Współczynniki redukcyjne z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku opracowane są przez firmę rozliczeniową i wprowadzone do systemu rozliczeniowego w oparciu o zalecenia CORBIT „Instal” uwzględniając:

- aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
- moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
- dane dotyczące rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach w poprzednich latach.

Do rozliczeń stosowane są współczynniki korekcyjne wraz z autorskim systemem rozliczeniowym określonym Polską Normą EN-PN-834 lub 835.

16. Obecnie wykorzystywane autorskie współczynniki usytuowania wykorzystywane przez firmę rozliczeniową

#### Współczynniki Systemowe

Ostatnia kondygnacja ze stropodachem nieocieplonym	G2 0,7	G1 0,82	G0 0,94	G3 0,62
Kondygnacja środkowa	S2 0,88	S1 1,0	S0 1,0	S3 0,8
Parter nad nieocieploną piwnicą	N2 0,66	N1 0,78	N0 0,92	N3 0,58

Współczynnik usytuowania dla pomieszczeń przylegających do windy lub do zsypu został uwzględniony we współczynniku korekcyjnym grzejnika.

Dla pomieszczeń ostatniej kondygnacji (pomieszczenia wysokie – osiedle zamkowe) przyjęto dodatkowo współczynnik zmniejszający.

Ostatnia kondygnacja ze stropodachem nieocieplonym	G2 0,63	G1 0,738	G0 0,846	G3 0,558
Kondygnacja środkowa	S2 0,88	S1 1,0	S0 1,0	S3 0,8
Parter nad nieocieploną piwnicą	N2 0,66	N1 0,78	N0 0,92	N3 0,58

W budynkach wysokich Śmigielskiego 7,7b,7c,9,9a,9b,13 oraz Rewolucjonistów występują współczynniki korekcyjne:

Ostatnia kondygnacja ze stropodachem nieocieplonym	G2 0,595	G1 0,656	G0 0,799	G3 0,496
Kondygnacja środkowa	S2 0,88	S1 1,0	S0 1,0	S3 0,8
Parter nad nieocieploną piwnicą	N2 0,66	N1 0,78	N0 0,92	N3 0,58

W budynkach wysokich Narutowicza 1 i 3 występują współczynniki korekcyjne dla ostatniej kondygnacji:

Ostatnia kondygnacja ze stropodachem nieocieplonym	G2 0,553	G1 0,648	G0 0,743	G3 0,474
Kondygnacja środkowa	S2 0,88	S1 1,0	S0 1,0	S3 0,8
Parter nad nieocieploną piwnicą	N2 0,66	N1 0,78	N0 0,92	N3 0,58

#### 17. Przypadki szczególne rozliczania kosztów dostawy ciepła:

a. Użytkownicy lokali, w których stwierdzono:

- uszkodzenie podzielnika /ów/ lub ich plomby w sposób zamierzony
- zmianę usytuowania podzielnika kosztów
- nie dokonanie w wyznaczonym terminie odczytu podzielników kosztów
- nie udostępniono lokalu w celu montażu podzielników kosztów ciepła

zostaną obciążeni kosztami ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokalu w wysokości iloczynu średnich kosztów dostawy ciepła do budynku i powierzchni użytkowej lokalu .

- b. Nie odczytanie po upływie okresu rozliczeniowego wskazań jednego podzielnika nie wyklucza lokalu mieszkalnego z systemu indywidualnych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla tego podzielnika kosztów ciepła przyjmuje się wskazanie tego podzielnika z roku poprzedniego.
18. Celem zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych użytkownicy wszystkich lokali w budynku (niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu) winni je użytkować zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z Prawem Energetycznym tj.
- a. Zapewnić właściwą temperaturę w lokalu nie mniejszą niż 16 °C
    - W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia właściwej temperatury pomieszczeń.
  - b. Zapewnić właściwą wymianę powietrza w lokalach
    - W przypadku stwierdzenia w lokalu niewłaściwej wentylacji w pomieszczeniach z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia właściwej wentylacji (np. zamontowanie nawiewników w oknach).
  - c. Zapewniać zachowania energooszczędne
    - W przypadku stwierdzenia w lokalu nieprzestrzegania zachowań energooszczędnych z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia racjonalnego korzystania z ciepła.
19. Termin rozliczenia ciepła:
- a. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie do 30 października po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
  - b. W przypadku niezasadnej reklamacji użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów postępowania reklamacyjnego według cennika firmy rozliczającej dostępnym na stronie internetowej Spółdzielni.
20. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco:
- a. niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w terminie do 31 grudnia danego roku kalendarzowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.
  - b. nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
  - c. nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" potrąca się w pierwszej kolejności z zadłużeniem z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu.
  - d. na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się zwrot *nadpłaty* za zgodą Zarządu SM „Wspólnota”, jedynie wówczas, gdy nie posiada on żadnych zaległości wobec Spółdzielni.

21. Zmiana sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku (grupie lokali) może odbyć się w następujących przypadkach:

- Co 10 lat od chwili zamontowania pierwszego podzielnika w budynku tzn. po okresie ich eksploatacji.
- Po okresie spłaty kosztów zakupu podzielników kosztów ciepła na 3 miesiące przed każdym sezonem grzewczym na wniosek, co najmniej 51 % mieszkańców danego budynku po zatwierdzeniu go przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
- Z przyczyn niezależnych od mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej wynikających np. ze zmian w regulacjach prawnych lub innych.
- W przypadku gdy ponad 40 % mieszkańców danego budynku lub grupy lokali zdecyduje się indywidualnie na zmianę sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła, budynek automatycznie rozliczany będzie zgodnie z Rozdziałem V czyli jak budynki nie wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania
- Za zgodą Rady Nadzorczej przy uzyskaniu pozytywnej opinii umożliwiającej zmianę sposobu rozliczania zgodnie z Rozporządzeniem MKiŚ z dnia 7 grudnia 2021 r. w dowolnym terminie.

22. Indywidualna zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła dostarczanego do lokalu mieszkalnego za dany sezon rozliczeniowy może odbyć się na wniosek zainteresowanego mieszkańca. Przedmiotowy wniosek należy złożyć w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie do dnia 15 listopada danego okresu rozliczeniowego (decyduje data wpływu wniosku do SM „Wspólnota” w Będzinie).

23. W indywidualnych rozliczeniach dla użytkowników lokali umieszcza się następujące dane:

1. dotyczące budynku:
  - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
  - powierzchnię,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
  - 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,
  - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
  - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
  - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
2. dotyczące 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 w przypadku gdy Rada Nadzorcza w terminie rozliczenia przyjęła nowe wartości tych zaliczek,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

24. Informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej można uzyskać np. na Stronie Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii pod adresem [www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl),
25. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym określana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej o czym informuje się mieszkańców zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA OPŁAT W BUDYNKACH NIEWYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW**

1. Rozliczenia na podstawie podzielniki kosztów ogrzewania posiadających funkcję zdalnego odczytu nie stosuje się w przypadku, gdy:
  - 1) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
  - 2) oraz nie są spełnione łącznie warunki:
    - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
    - b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
    - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
    - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
    - e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
2. W tym systemie rozliczeń w oparciu o ewidencję kosztów dostawy ciepła do danych grup lokali lub budynków, całość poniesionych kosztów (stałe i zmienne) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej tzn. całkowity koszt ciepła dostarczonego do budynku (grupy lokali) w okresie rozliczeniowym rozlicza się na wszystkich użytkowników lokali w tym budynku (grupie lokali).
3. Jeśli w danym budynku lub grupie lokali znajdują się lokale o różnym przeznaczeniu (mieszkalne, użytkowe, lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni), to całkowity koszt ogrzewania



budynku (grupy lokali) rozlicza się na poszczególne zespoły tych lokali.

4. Jednostkową stawkę do rozliczenia kosztów ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni w danym budynku lub grupie lokali stanowi iloraz poniesionych kosztów zakupu ciepła w danym okresie rozliczeniowym do powierzchni użytkowej budynku lub grupy lokali.
5. Roczną opłatę za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokalu stanowi iloczyn wyliczonej jednostkowej stawki do rozliczenia kosztów za ogrzanie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub grupy lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
6. Przewidywaną zaliczkę na opłatę za ogrzanie lokali ustala się jako iloraz poniesionych kosztów zakupu ciepła (stałych i zmiennych) w poprzednim okresie rozliczeniowym oddzielnie dla każdego budynku, powiększonych o przewidywany wzrost kosztów zakupu oraz powierzchni użytkowej lokali w budynku (grupie lokali) w przeliczeniu na jeden miesiąc : (zł/m<sup>2</sup>pu/miesiąc) .
7. Przewidywana zaliczka na opłatę za ogrzanie lokali w okresie rozliczeniowym płatna jest w 12 miesięcznych ratach, w terminie wskazanym dla pozostałych opłat za lokal w Statucie Spółdzielni.
8. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali może ulegać zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian cen dostawy ciepła (wprowadzonych decyzjami Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki) oraz kształtowania się bieżących kosztów zużycia ciepła, wynikających z ilości zużywanego ciepła. W tym przypadku nie ma zastosowania pkt 6 niniejszego rozdziału.
9. Celem zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych użytkownicy wszystkich lokali w budynku (niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu) winni je użytkować zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i Prawem Energetycznym tj.
  - a. Zapewnić właściwą temperaturę w lokalu nie mniejszą niż 16 °C  
- W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia właściwej temperatury pomieszczeń.
  - b. Zapewnić właściwą wymianę powietrza w lokalach  
- W przypadku stwierdzenia w lokalu niewłaściwej wentylacji w pomieszczeniach z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia właściwej wentylacji (np. zamontowanie nawiewników w oknach).
  - c. Zapewniać zachowania energooszczędne  
- W przypadku stwierdzenia w lokalu nieprzestrzegania zachowań energooszczędnych z winy użytkownika, Spółdzielnia zobowiąże osobę użytkującą do zapewnienia racjonalnego korzystania z ciepła.
10. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym dokonywane jest w terminie do 30 października danego roku. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni lub Administracji.

11. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco:
- niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie do 31 grudnia danego roku kalendarzowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.
  - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
  - nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu.
  - na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się zwrot *nadpłaty* za zgodą Zarządu SM „Wspólnota”, jedynie wówczas, gdy nie posiada on żadnych zaległości wobec Spółdzielni.
12. Zmiana sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku może odbyć się w następujących przypadkach
- Raz na 10 lat.
  - Przed każdym sezonem grzewczym na wniosek mieszkańców reprezentujących, co najmniej 2/3 wszystkich lokali danego budynku, przy czym wniosek winien być zatwierdzony przez Zarząd S.M.
  - Z przyczyn niezależnych od mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej wynikających np. ze zmian w regulacjach prawnych lub innych.
  - Za zgodą Rady Nadzorczej w dowolnym terminie.
13. W indywidualnych rozliczeniach dla użytkowników lokali umieszcza się następujące dane:
- dotyczące budynku lub grupy lokali:
    - powierzchnia ,
    - ilość pobranego ciepła,
    - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
    - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
    - koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
    - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
    - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
  - dotyczące lokalu:
    - powierzchnia,
    - koszt ogrzewania lokalu,
    - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
    - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
    - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.
14. Informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej można uzyskać np. na Stronie Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii pod adresem [www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl),
15. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym określana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej o czym informuje się mieszkańców zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych.

## VI. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Całkowite koszty ciepła dostarczonego na cele ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) do budynków w zasobach Spółdzielni w okresie rozliczeniowym (ustalone w oparciu o ewidencję kosztów c.w.u.) zostają rozliczone pomiędzy użytkowników lokali w poszczególnych budynkach lub grupach lokali.
2. Koszty energii cieplnej na potrzeby dostawy c.w.u. ustala się w wysokości kosztów zakupu od dostawcy według:
  - a) opłat stałych wynikających z zawartych umów na dostawę energii cieplnej w oparciu o stawki z zatwierdzonych taryf dostawcy ciepła przez Prezesa URE.
  - b) opłat zmiennych zależnych od ilości pobranej energii na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w indywidualnym lub grupowym węźle cieplnym w oparciu o stawki z zatwierdzonych taryf dostawcy ciepła przez Prezesa URE.
3. Koszt energii cieplnej wykorzystywanej do podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody nie może być mniejszy niż koszt dostawy 0,21 GJ według obowiązującej w momencie rozliczenia taryfy dostawcy ciepła.
4. W przypadku, gdy koszt energii cieplnej wynikający z otrzymanych od dostawcy ciepła na potrzeby dotyczące c.w.u. jest mniejszy niż 0,21 GJ koszty te powiększają koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. w danym budynku lub grupie lokali.
5. Użytkownik lokalu, do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda użytkowa (c.w.u.) zobowiązany jest do wnoszenia:
  - A. Zaliczek na poczet opłaty zmiennej za podgrzanie c.w.u. według wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody użytkowej,
  - B. Opłat na poczet opłaty zmiennej za podgrzanie c.w.u. dla lokali nie wyposażonych w wodomierze zgodnie z „Regulaminem zasad montażu, eksploatacji, użytkowania i rozliczeń indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach SM „Wspólnota”” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
    - w lokalach mieszkalnych w zł/osobę/miesiąc,
    - w lokalach użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 1 do ww regulaminu
  - C. Zaliczek na poczet opłaty stałej niezależnie od zużycia indywidualnego cwu., która stanowi iloraz kosztów stałych dostawy ciepła na potrzeby c.w.u. i powierzchni użytkowej budynku pomnożonego przez powierzchnię użytkową lokalu.
6.
  - A. Wysokość opłat zaliczkowych za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wodociągowej dla lokali mieszkalnych jest określana uchwałą Rady Nadzorczej.
  - B. Lokale użytkowe wnoszą opłaty za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wodociągowej zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

7. Wysokość opłat za podgrzanie wody w przypadku w przypadku niesprawności wodomierza lub nie udostępnienia lokalu do jego montażu do końca obecnego sezonu grzewczego skutkować będzie naliczeniem opłaty karnej w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej za okres niesprawności lub ich nie zamontowania.
8. Zaliczki na poczet opłaty stałej niezależnej od zużycia indywidualnego wnosi się i rozlicza wspólnie z kosztami dostawy ciepła na poczet centralnego ogrzewania.
9. Jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w wodomierze ciepłej wody użytkowej, koszty zmienne dostawy ciepła na cele podgrzania wody wodociągowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody użytkowej w lokalach.
10. Rozliczenie wody służącej do podgrzewu odbywa się zgodnie z „Regulaminem zasad montażu, eksploatacji, użytkowania i rozliczeń indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach SM „Wspólnota”” obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.
11. W przypadku lokali użytkowych, w których nie dokonano odczytu zużycia c.w.u. rozliczenie kosztów podgrzania wody zostanie dokonane w oparciu o „Regulamin zasad montażu, eksploatacji, użytkowania i rozliczeń indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach SM „Wspólnota””.
12. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza c.w.u., którego wskazania są podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zużycie do rozliczenia zostanie przyjęte w wysokości wynikającej z poprzedniego protokolarnego odczytu wg zasad określonych w „Regulaminie zasad montażu, eksploatacji, użytkowania i rozliczeń indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach SM „Wspólnota””.
13. A. Wodomierze zainstalowane w zasobach SM Wspólnota winny posiadać jednolity system odczytu zdalnego. W przypadku zastosowania wodomierzy z odczytem zdalnym obowiązek ich wymiany spoczywa na Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie a koszty ich wymiany i zakupu ponoszą użytkownicy lokali.  
B. Wymiana wodomierzy będzie odbywać się sukcesywnie do końca 2026 roku. Po tym terminie wszystkie wodomierze winny posiadać jednolity system odczytu zdalnego.
14. Rozliczenie ciepła na cele podgrzewu wody wodociągowej dokonywane jest dla budynku lub grupy lokali do 30 października po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
15. W przypadku gdy koszty zmienne znacznie odbiegają od wnoszonych przez użytkowników zaliczek Rada Nadzorcza może ustalić koszt zmienny cwu. Pozostałe koszty zmienne będą rozliczone według powierzchni użytkowej lokali w danym budynku lub grupie lokali.
16. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco:
  - a. niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w terminie do 31 grudnia danego roku kalendarzowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.
  - b. nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
  - c. nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" potrąca się w pierwszej kolejności z zadłużeniem z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu.

- d. na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się zwrot *nadpłaty* za zgodą Zarządu SM „Wspólnota” , jedynie wówczas gdy nie posiada on żadnych zaległości wobec Spółdzielni.

## **VII. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA DLA LOKALI UŻYTKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH I WBUDOWANYCH**

1. Jednostkowa stawka kosztów ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni w danym budynku stanowi iloraz poniesionych kosztów zakupu ciepła w danym okresie rozliczeniowym oraz powierzchni użytkowej budynku.
2. Roczną opłatę za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokalu stanowi iloczyn wyliczonej jednostkowej stawki kosztów za ogrzanie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z KW.
3. Przewidywaną opłatę za ogrzanie lokali ustala się jako iloraz poniesionych kosztów zakupu ciepła (stałych i zmiennych) w poprzednim okresie rozliczeniowym oddzielnie dla każdego budynku, powiększoną o przewidywany wzrost kosztów zakupu oraz powierzchni użytkowej lokali w budynku (grupie lokali) w przeliczeniu na jeden miesiąc : (zł/m<sup>2</sup>pu/miesiąc).
4. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania w wysokości ustalonej w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie
5. Przewidywana opłata za ogrzanie lokali w okresie rozliczeniowym płatna jest w 12 miesięcznych ratach, w terminie wskazanym dla pozostałych opłat za lokal w Statucie Spółdzielni.
6. Wysokość miesięcznych opłat za ogrzewanie lokali może ulegać zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego stosownie do rzeczywistych zmian cen dostawy ciepła (wprowadzonych decyzjami Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki) oraz kształtowania się bieżących kosztów zużycia ciepła, wynikających z ilości zużywanego ciepła. W tym przypadku nie ma zastosowania pkt 4 niniejszego rozdziału.
7. Celem zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych użytkownicy wszystkich lokali w budynku (niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu) winni je użytkować zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i Prawem Energetycznym.

## **VIII. POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE**

1. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej " Wspólnota" należy:
  - a. prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą - na koszt użytkowników lokali;
  - b. prowadzenie obsługi systemu rozliczeń dla budynków nie wyposażonych w podzielniki kosztów;

- c. informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń;
  - d. niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika;
  - e. kontrola stanu i prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
- a. udostępnianie każdorazowo Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów;;
  - b. zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy - zgodnie z instrukcją użytkownika;
  - c. niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb;
  - d. przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń bez zgody Spółdzielni.
  - e. w przypadku wykonywania jakichkolwiek prac remontowych mających wpływ na pracę urządzeń c.o. i c.w.u., użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię na piśmie, celem uzyskania zgody i określenia warunków technicznych niezbędnych do prawidłowego wykonania planowanych prac. Jeżeli wykonanie prac remontowych będzie uzależnione od spuszczenia wody z instalacji, wówczas powyższe prace można wykonać wyłącznie poza sezonem grzewczym. Przed przystąpieniem do robót należy wpłacić na konto Spółdzielni (za zrzut oraz napełnienie zładu wraz z odpowietrzeniem instalacji oraz za uzupełniony nośnik ciepła) równowartość kosztów nośnika ciepła w ilości 3,5 m<sup>3</sup> ciepła i ceny jednostkowej nośnika ciepła wynikającej z obowiązującej w danym okresie Taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE.
  - f. instalowanie elementów grzejnych zasilanych z instalacji centralnego ogrzewania, na których istnieje możliwość prawidłowego montażu podzielników kosztów (z wyłączeniem pomieszczeń łazienki, ubikacji i przedpokoju).
3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub c.w.u. bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota", między innymi:
- zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
  - spuszczenie wody z instalacji,
  - uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie wskazań lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia,
- stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.**
4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w Rozdziale VII pkt 3 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej powstałej szkodzi.

## IX ZMIANA UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO W CZASIE TRWANIA OKRESU ROZLICZENIOWEGO.

1. W przypadku przekazania mieszkania przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia dokonuje na dzień przekazania odczytów podzielników kosztów.
2. W przypadku zamiany lokali oraz gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej /zbycie/ nabycie/, bądź dziedziczenia nowy użytkownik wchodzi w prawa i obowiązki poprzedniego użytkownika.  
*Zbывający lokal składa oświadczenie w treści:*  
*„Oświadczam, że zapoznałem się regulaminem rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota".*  
*W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z indywidualnego rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, dotyczący lokalu położonego w Będzinie ..... ewentualnego roszczenia z tego tytułu będą dochodził wyłącznie i bezpośrednio od nabywcy lokalu.*  
*Nabywający lokal składa oświadczenie w treści:*  
*„Oświadczam, że zapoznałem się regulaminem rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota".*  
*W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z indywidualnego rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, dotyczący lokalu położonego w Będzinie ..... ewentualnego roszczenia z tego tytułu będą dochodził wyłącznie i bezpośrednio od zbywcy lokalu.*
3. W przypadku braku zapisów wynikających z pkt 2 niniejszego rozdziału stosuje się następujące zasady:
  - w przypadku zbycia praw do lokalu lub zamiany lokali strony czynności prawnej powinny zawiadomić Spółdzielnię o dacie dokonania w/w czynności, ewentualnie również o przejęciu przez jedną ze stron zobowiązań do spłaty zadłużenia dotyczącego zużycia mediów energetycznych za okres przed zawarciem umowy, o ile takie postanowienie podjęły strony. Brak zawiadomienia, o którym mowa wyżej skutkuje obciążeniem nabywcy lokalu zadłużeniem wynikającym z rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody użytkowej za cały okres objęty rozliczeniem.
  - w przypadku nabycia praw do lokalu w drodze dziedziczenia, spadkobiorca ponosi odpowiedzialność za wszelkie długi spadkodawcy dotyczące korzystania z lokalu.
4. W przypadku nabycia mieszkania od Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczenie kosztów ciepła w części stałej odbywa się proporcjonalnie do okresów użytkowania przez poszczególnych użytkowników. Część zmienną rozlicza się w oparciu o wskazania podzielników kosztów na dzień przejęcia lokalu zgodnie z datą wskazaną w protokole zdawczo – odbiorczym.
5. W przypadku oddania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, zdający jest zobowiązany do uregulowania ewentualnej niedopłaty za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym. Spółdzielnia w tym celu zabezpieczy wartość 3 miesięcznej zaliczki za c.o. ( bez naliczania odsetek) z wkładu mieszkaniowego, do czasu ostatecznego rozliczenia ciepła i podpisania oświadczenia w treści o której mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału.
6. Do rozpatrzenia reklamacji upoważniony jest Zarząd Spółdzielni lub firma rozliczeniowa.


7. Dla budynków nie wyposażonych w podzielniki kosztów w przypadku zmiany użytkownika mieszkania koszty zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i / lub podgrzania wody wodociągowej rozlicza się na nową osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy tekst jednolity Regulaminu stanowi unormowanie spraw związanych z rozliczaniem kosztów i ustalaniem opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 36 z dnia 20.06.2022r. i ma zastosowanie od okresu rozliczeniowego 2022/ 2023 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SM „WSPÓLNOTA” w Będzinie**  
  
**Iwona Górska**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SM „WSPÓLNOTA” w Będzinie**  
  
**mgr inż. Michał Fiuk**