



Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „JASIEŃ” w Gdańsku

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

## **WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JASIEŃ”**

GDAŃSK 2023

## PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
2. Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień”
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 roku poz. 1208 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 04 marca 2005r. o zmianie Ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 roku. poz.1385)
5. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273 z późn. zm.).

### § 1

1. Ogólną zasadą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest podział poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla w okresie rozliczeniowym, czyli roku kalendarzowym – stosownie do wydatków finansowych poniesionych przez Spółdzielnię na działanie kotłowni i instalacji ciepłowniczych.
2. Podział poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla (kosztów centralnego ogrzewania) pomiędzy właścicielami lokali użytkowych i właścicielami lokali mieszkalnych następuje proporcjonalnie do sumy powierzchni grzewczych tych lokali.
3. W przypadku opomiarowania kotłowni licznikami energii cieplnej podział kosztów centralnego ogrzewania pomiędzy lokalami użytkowymi i lokalami mieszkalnymi nastąpi według wskazań tych liczników.
4. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych są wskazania podzielników c.o. zamontowanych na grzejnikach w ilości 1 szt. na 1 grzejnik w tych lokalach wg przyjętych zasad w regulaminie.

### § 2

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania, będzie dokonywane jeden raz w roku za jeden okres rozliczeniowy - po upływie tego okresu.
2. Koszty centralnego ogrzewania zwiększa się o koszty rozliczenia.
3. Każdy właściciel lokalu mieszkalnego obciążony będzie kosztem odczytu i rozliczenia podzielnika elektronicznego w zależności od ilości podzielników w mieszkaniu.

### § 3

1. Okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy.
2. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się poprzez odjęcie od całkowitych poniesionych nakładów na ogrzewanie osiedla (kosztów centralnego ogrzewania) kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz kosztów ogrzewania lokali użytkowych i obiektów obcych, ustalonych wg klucza, jakim jest powierzchnia tych lokali i obiektów, a po opomiarowaniu kotłowni według wskazań zamontowanych liczników ciepła.

$$K_{co} = K_k - K_{cw} - K_u$$

gdzie:

- $K_{co}$  - koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych
- $K_k$  - koszty ( całkowite ) pracy kotłowni łącznie z kosztami paliwa
- $K_{cw}$  - koszty podgrzania i utrzymania ( cyrkulacji ) ciepłej wody
- $K_u$  - koszty ogrzania lokali usługowych i przedszkola

3. Całkowity koszt ogrzewania lokali mieszkalnych [  $K_{co}$  ] w danym okresie rozliczeniowym rozdziela się na dwie niezależne części:

I. **Część stałą [  $K_{cos}$  ]** określającą koszt wspólny dla wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, na który składają się nakłady na:

- koszty stałe dostawy gazu
- koszty obsługi i konserwacji kotłowni
- koszty stałe energii elektrycznej
- koszty UDT
- inne nie wymienione a niezależne od ilości wytworzonego ciepła

przyjmuje się metodę wskazaną w punkcie 3 lit a) art. 45a - Prawa energetycznego – do rozliczenia kosztów stałych dostawy ciepła tj. z wykorzystaniem powierzchni lokali - poprzez proporcjonalny udział w powierzchni w budynku,

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

$$(k_{co,s,i} = \frac{K_{co,s} * Powierzchnia rozliczanego mieszkania}{Powierzchnia budynku - wszystkie mieszkania})$$

Oznaczenia:

$K_{co,s}$  – całkowite koszty stałe budynku

$F$  – powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku

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

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

II. **Część zmienną [  $K_{coz}$  ]** określającą koszt wytworzenia ciepła na który się składają koszty zależne od ilości wytworzonego w kotłowni ciepła w tym:

- koszty za pobrany gaz,
- koszty za pobraną energię elektryczną na potrzeby kotłowni.

#### § 4

Wybiera się, jako metodę rozliczeń części zmiennej [  $K_{co,z}$  ], zgodnie art. 45a ustępem 8 Prawo energetyczne, w części kosztów dotyczących:

- dla kosztów wspólnych ( stanowiących 50% kosztów zmiennych [  $K_{co,z}$  ] ) metodę wskazaną w punkcie 1 lit. b) - Prawa energetycznego – do rozliczenia kosztów pobranego ciepła tj. z wykorzystaniem powierzchni lokali - poprzez proporcjonalny udział w powierzchni w budynku,
- dla kosztów zmiennych ( stanowiących 50% kosztów zmiennych [  $K_{co,z}$  ] ) metodę wskazaną w punkcie 1 lit. a) - Prawa energetycznego – do rozliczenia kosztów pobranego ciepła tj. z wykorzystaniem wskazań indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania.

1. koszty wspólne ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni:

$$k_{co,w,i} = \frac{K_{co,z} * 0,50 * F_i}{F}$$

$$(k_{co,w,i} = \frac{K_{co,z} * 0,50 * Powierzchnia rozliczanego mieszkania}{Powierzchnia budynku - wszystkie mieszkania})$$

gdzie :

$k_{co,w,i}$  – koszty wspólne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

$K_{co,z}$  – całkowite koszty stałe nieruchomości

$F$  – powierzchnia ogrzewania nieruchomości

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

2. koszty zmienne proporcjonalne do oddanego ciepła przez grzejnik wg wskazań p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników korygujących  $R_m$  uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości - o których mowa w art. 45d Prawo Energetyczne ust. 2 pkt 2, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników  $W_{pg}$ ).

$$k_{co,p,i} = \frac{K_{co,z} * 0,50 * \sum_j^{z_j} W_{pg_j} * W_j * R_{mj}}{\sum_i^n \sum_j^{z_j} W_{pg_j} * W_j * R_{mj}}$$

gdzie :

- $k_{co,p,i}$  – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu)  
 $K_{co,z}$  – koszty dostawy ciepła do danej nieruchomości  
 $n$  – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów  
 $i$  – kolejny numer lokalu  
 $j$  – kolejny numer grzejnika i-tym lokalu  
 $z_j$  – liczba grzejników w i-tej jednostce użytkowej ( lokalu )  
 $W_{pgj}$  – całkowity współczynnik oceny dla poszczególnych grzejników w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),  
 $W_j$  – wskazanie poszczególnych podzielników kosztów na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej (lokalu )  
 $R_{mj}$  – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej (lokalu) – współczynnik położenia lokalu w bryle budynku

3. Do ustalenia kosztów ciepła w lokalach mieszkalnych lub ich poszczególnych pomieszczeniach, w których:
- nie zainstalowano podzielników kosztów,
  - podzielniki te (lub jeden z podzielników w danym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego), uległy awarii, uszkodzeniu (również nieumyślnemu) z winy właściciela lokalu mieszkalnego lub zostały zdemontowane przez właściciela lokalu mieszkalnego, podzielniki zaginęły, brakuje plomb na podzielnikach,
  - odczyt wskazań podzielników nie był możliwy w okresie dokonywania odczytów
- stosuje się z godnie z Prawem Energetycznym art. 45a ust 11a pkt 1 metodę odszkodowawczą (opisaną w § 4 pkt 4 niniejszego regulaminu).
4. W przypadkach opisanych w pkt. a, b, c od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
- koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
  - koszty zmienne proporcjonalne do oddanego ciepła przez grzejnik z godnie z art. 45a Prawo Energetyczne ust. 11a,
- dochodzić będzie się odszkodowania od użytkownika tego lokalu w następującej kwocie:

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

gdzie:

- $K_z$  – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)  
 $C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby

$E_{co}$  – centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (zł/GJ)  
 – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), ustalona zgodnie z wzorem

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

gdzie:

$Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW)  
 3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ  
 24 – czas poboru ciepła w ciągu doby  
 $S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni) obliczonych zgodnie z wzorem:

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

$$\Delta t_{obl} = t_i - t_{e_{sr}}$$

gdzie:

$L_d$  - liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym  
 $\Delta t_{obl}$  - różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego  
 $t_i$  - średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu (°C) zgodnie z PN-B-02403  
 $t_{e_{sr}}$  - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z IMGW)

**Wielkość odszkodowania** to suma:

- kosztów stałych,
- kosztów zmiennych wspólnych ,
- kosztów zmiennych zużycia.

$$k_{co,i} = k_{cos,i} + k_{cow,i} + K_z$$

5. W przypadku lokalu nieopomiarowanego zgodnie z art. 45a ust. 12 naliczony zostanie koszt zgodnie z metodologią opisaną w punkcie 4 . Koszt zależy od wielkości zainstalowanych grzejników.
6. Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskaźników podzielników może być zastąpione systemem rozliczeń ryczałtowych (uproszczonym) na podstawie uchwały Zarządu, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 3/4 właścicieli lokali mieszkalnych danego budynku.
7. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla danego budynku może być dokonana najpóźniej na 2 miesiące przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego i dotyczyć tego okresu.
8. Uproszczone rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania danego budynku będzie możliwe po wykonaniu opomiarowania węzłów cieplnych i kotłowni.
9. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym obowiązkowo:
  - a. dla całej nieruchomości:
    - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
    - powierzchnię lub kubaturę budynku,
    - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
    - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
    - koszty stałe zakupu ciepła,
    - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
    - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
    - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,

- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów;

b. dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

10. Zgodnie z § 7 ust. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych

w indywidualnych rozliczeniach będą wyznaczone dla kosztów zmiennych zakupu ciepła następujące wartości:

- a. **koszty zmienne maksymalne** lokalu wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,
- b. **koszty zmienne minimalne** lokalu wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury +16°C.

Koszty zmienne maksymalne i minimalne zakupu ciepła należy wyznaczyć indywidualnie dla każdego sezonu grzewczego, za wyliczenie tych kosztów zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia odpowiedzialna jest firma wykonująca rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła w danym sezonie grzewczym.

## § 5

1. Dokonywanie odczytów wskazań podzielników kosztów rozpoczyna się w styczniu roku następnego po okresie rozliczeniowym.
2. Odczytu wskazań podzielników kosztów oraz w dalszym etapie rozliczenia dokonywać będą pracownicy specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę w tej sprawie.
3. W przypadku braku możliwości odczytu radiowego nastąpi odczyt tradycyjny. W tym przypadku właściciel mieszkania zostanie wcześniej powiadomiony o terminie z możliwością jego zmiany (w uzgodnieniu ze Spółdzielnią).
4. W przypadku wątpliwości co do otrzymanego odczytu możliwa jest kontrola urządzenia (podzielnika) przez pracownika firmy wykonującej rozliczenia. Termin zostanie wcześniej przekazany właścicielowi mieszkania.
5. Uniemożliwienie dokonania odczytu wskazań podzielników lub jego skontrolowania (w terminach określonych w pkt. 3 i 4), przez właściciela lokalu mieszkalnego lub odmowa parafowania odczytu – spowoduje, że rozliczenie kosztów ogrzewania dla takiego mieszkania –

nastąpi wg zasad opisanych w § 4 pkt. 4 niniejszego Regulaminu i jest jednoznaczne z dokonaniem ryczałtowego rozliczenia. Nieobecność właściciela lokalu mieszkalnego w czasie dokonywania odczytów – będzie traktowana, jako uniemożliwienie dokonania odczytu lub kontroli jego wskazań.

6. W odniesieniu do lokali użytkowych może być wprowadzony inny system rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania np.: wprowadzenie dodatkowych składników lub wprowadzenie rozliczenia na podstawie podzielników ciepła po ich zainstalowaniu stosownie do Uchwały Zarządu.
7. W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w okresie rozliczeniowym, koszty ogrzewania i rozliczenia obciążają członka posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania odczytów.
8. W przypadku zmiany właściciela lokalu po dniu dokonania odczytu, a przed jego rozliczeniem, koszty ogrzewania i rozliczenia obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Dotyczy to również zwrotów ewentualnych nadpłat.

## § 6

1. Właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem, zniszczeniem, demontażem oraz do systematycznej obserwacji prawidłowości działania tych podzielników ciepła i niezwłocznego pisemnego zgłoszenia ewentualnych nieprawidłowości (w czasie trwania okresu rozliczeniowego) do Spółdzielni. Za okres niesprawności podzielnika do momentu jego wymiany, rozliczenie następuje ryczałtem ze średniego zużycia rocznego danego lokalu.
2. Stwierdzone uszkodzenia podzielnika lub jego zaginięcie należy niezwłocznie zgłosić pisemnie do Spółdzielni.
3. Koszty wymiany uszkodzonego z winy właściciela podzielnika lub jego części, przełożonego podzielnika po wymianie grzejnika a także innych nieuzasadnionych czynności serwisowych ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Spółdzielnia ma prawo do wykonania kontrolnych odczytów oraz komisyjnego sprawdzenia stanu podzielników i instalacji w trakcie trwania sezonu grzewczego. W przypadku odmowy w/w kontroli rozliczenie sezonu grzewczego zostanie dokonane zgodnie z zapisem w § 4 pkt.4.

## § 7

1. Właściciele lokalu mieszkalnego wnoszą co miesiąc opłaty zaliczkowe na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w terminie ustalonym przez Spółdzielnię dla opłat eksploatacyjnych.
2. Wysokość zaliczki, która jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych wynika z ustalonej przez Radę Nadzorczą wysokości średnich kosztów ogrzewania 1m<sup>2</sup> mieszkania w skali całej Spółdzielni. Możliwe jest wprowadzenie indywidualnych stawek zaliczki dla wszystkich lokali mieszkalnych na podstawie rozliczenia zużycia ciepła w latach poprzednich, biorąc pod uwagę wielkość nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość zaliczki dla lokali użytkowych ustala się przy zastosowaniu współczynnika wynikającego z udziału powierzchni lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej budynku, z uwzględnieniem powierzchni wspólnych.
4. Różnice powstałe pomiędzy dokonanymi przedpłatami, a obliczeniami faktycznych należności za ogrzewanie, będą rozliczone nie później niż do dnia 31 marca roku następnego po okresie rozliczeniowym:
  - a. **nadpłata** – do wysokości jednomiesięcznego wymiaru opłat eksploatacyjnych lokalu zostaje zaliczona na poczet opłaty miesięcznej za ten lokal w następnym miesiącu po rozliczeniu,
  - b. **różnica** między kwotą nadpłaty a wymiarem jednomiesięcznego czynszu jest wypłacana członkowi na jego pisemny wniosek. W przypadku braku takiego wniosku w terminie 14 dni od odbioru rozliczenia, Spółdzielnia jest upoważniona do zaliczenia nadpłaty na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych,
  - c. **w odniesieniu** do użytkowników lokali zalegających z opłatami eksploatacyjnymi, nadpłaty z tytułu rozliczenia c.o. przeznacza się na pokrycie zadłużenia, powiększonego o należne odsetki,
  - d. **niedopłatę** do wysokości jednomiesięcznego wymiaru opłat za użytkowanie lokalu Należy wnieść w terminie 14 dni od odbioru rozliczenia. Spłata niedopłaty wyższej, może być na wniosek członka, rozłożona przez Spółdzielnię na trzy raty w okresie następujących po sobie 3 miesięcy.

## § 8

1. Reklamacje rozliczeń kosztów c.o. należy zgłosić pisemnie do Działu Gospodarki Ciepłej W.S.M. „Jasień” w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.
2. Reklamacje dotyczące rocznych rozliczeń kosztów c.o. rozpatrzy i udziela na nie odpowiedzi w terminie 2 miesięcy firma dokonująca rozliczenia.
3. Reklamacja nie zwalnia członka z obowiązku dokonania opłaty za c.o. w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
4. Reklamacja uznana wynika z błędu w rozliczeniu lub regulaminu obciąża koszty c.o. następnego okresu rozliczeniowego.

## § 9

Wyniki rozliczeń kosztów c.o. podlegają analizie i ocenie przez Radę Nadzorczą.

## § 10

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do okresu rozliczeniowego od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku i w latach następnych.

## § 11

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w dniu 17.04.2023 r. Uchwałą Nr 11/2023.  
Traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 97/2006 w dniu 11.12.2006 r., zmieniony w dniu 22.11.2021 r. Uchwałą Nr 20/2021.