

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku**

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

- [1] Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
- [2] Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
- [3] Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- [4] Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- [5] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
- [7] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- [8] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- [9] Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
- [10] ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
- [11] Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- [12] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- [13] Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- [14] Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- [15] Ustawa z dn. z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – tekst jednolity Dz. U. z dn. 21.06.2022 r. poz. 1297
- [16] Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.

## **Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA**

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, **który rozpoczyna 1 czerwca a kończy się 31 maja każdego roku.**
3. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania lub centralnej ciepłej wody, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy; przez **jednostkę rozliczeniową** należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody i c.o. odbywa się dla kilku budynków łącznie w jednym źródle ciepła, np. węźle grupowym.
4. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
5. **Obowiązek informacyjny** - zakres przekazywanych informacji dotyczący rozliczeń kosztów zakupu i zużycia ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym w rozumieniu [3].
6. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
7. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
8. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
9. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
10. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
11. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia

do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 70/50/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.

12. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
13. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [ 6 ] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
14. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
15. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
16. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
17. **Opłata stała** – część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności tj.: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe.
18. **Koszt stały c.w.u.** – opłata stała oraz część opłaty zmiennej.
19. **Koszt zmienny c.w.u.** – iloraz kosztu podgrzania wody obliczonego jako iloczyn ilości ciepła ustalonego na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz taryfowych cen ciepła, oraz łącznej ilości m<sup>3</sup> ciepłej wody ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy w jednostce rozliczeniowej.
20. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
21. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
22. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku.

## Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, **które trwają od 1 czerwca do 31 maja każdego roku.**
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w nieruchomościach Spółdzielni następuje w terminie **do trzech** miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - e) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
  - f) *ponoszenia kosztów:*
    - rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
    - serwisów podzielników c.o.
    - montażu nowych lub wymiany podzielników kosztów c.o. po okresie użytkowania
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu zdalnego leży po stronie użytkownika, odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejął następcą.
15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.

### Rozdział III ZASADY OGÓLNE – CIEPŁOMIERZE

1. Montaż ciepłomierzy ich odczyt i rozliczenia wykonywane są przez zarządcę lub firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, **które trwają od 1 czerwca a kończą się 31 maja każdego roku.**
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali następuje w terminie **do trzech miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/ papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu.
5. Ciepłomierze montowane są na zasileniu, bądź powrocie instalacji c.o. w jednopunktowym układzie zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w lokalu w szachtach instalacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników (w razie konieczności),
  - b) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - c) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w tym szczególności ciepłomierzy i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - d) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika,
  - e) *ponoszenia kosztów:*
    - rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
    - serwisów ciepłomierzy,
    - montażu nowych lub wymiany ciepłomierzy po okresie legalizacji.
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
8. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania ciepłomierzy Zarządca dokonuje odczytów manualnie.
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejął następcą.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.

### Rozdział IV ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają **od 1 czerwca do 31 maja każdego roku.**
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie **do trzech miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej / papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu.
4. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w szachtach instalacyjnych zlokalizowanych na klatkach schodowych lub w lokalach użytkowników.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, wymiany, kontroli, odczytu, naprawy wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
  - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
  - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

- d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej i zimnej wody lub naruszeniu plomb.
6. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej i zimnej wody oraz rozliczenie kosztów w przypadku zmiany ceny.
  7. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale XII, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
  8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej i zimnej wody, Spółdzielnia dokona odczytu manualnego.
  9. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
  10. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  11. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
  12. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
  13. *Koszt montażu nowych lub wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody (łącznie z nakładką radiową) po okresie legalizacji będzie finansowany z funduszu remontowego*

## Rozdział V KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej ( opłata stała )
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - opłatę abonamentową
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - za zużyty energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

## Rozdział VI PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY

1. Koszty zakupu ciepła w jednostce rozliczeniowej rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów pomiarowo-rozliczeniowych.
3. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania, z uwzględnieniem sprawności węzła.
4. W przypadku braku możliwości ustalenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na podstawie pkt 3 koszt podgrzewu wody zostanie ustalony na podstawie układu pomiarowo-rozliczeniowego dostawcy ciepła z miesięcy letnich.

## Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa zgodnie z:

- a) umową rozliczeniową zawartą pomiędzy firmą rozliczeniową a Spółdzielnią,
  - b) niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej następuje dla węzła cieplnego wg podziału na:
- a) koszty niezależne od zużycia wody, w skład których wchodzi:
    - koszty stałe ( $K_{cw,s}$ ) niezależne od zużycia energii (opłata stała wynikająca z mocy zamówionej na cele cw.)
    - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji ciepłej wody w nieruchomości ( $K_{cyr,z}$ )**dzielone proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości**
  - b) koszty zależne od zużycia wody ( $K_{cw,p}$ ) **dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody**, które ustalone będą jak niżej:

$$K_{cw,z} = K_{cw,p} + K_{cyr,z}$$

$K_{cw,z}$  – całkowite koszty zmienne podgrzania wody określone fakturą dostawcy ciepła lub obliczone na podstawie układów pomiarowo-rozliczeniowych,

$K_{cw,p}$  – całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej wody

$K_{cyr,z}$  – całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji

$$K_{cw,p} = E \cdot \sum_{i=1}^n V_i \cdot C_{JG}$$

$$K_{cw,p,i} = E \cdot V_i \cdot C_{JG}$$

$K_{cw,p}$  - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej wody

$K_{cw,p,i}$  - koszty zmienne podgrzania zużytej w i-tej jednostce użytkowej (lokalu) wody

$E$  - ilość ciepła niezbędnego do 1m<sup>3</sup> wody zasilającej wymienniki

$V_i$  - ilość zużytej wody w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)

$C_{JG}$  - średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody PLN/GJ

$$K_{cyr,z} = K_{cw,z} - K_{cw,p}$$

gdzie:  $K_{cyr,z,i} = \frac{K_{cyr,z}}{i}$

$K_{cyr,z}$  - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji ciepłej wody w nieruchomości

$K_{cyr,z,i}$  - koszty zmienne utrzymania cyrkulacji i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

$K_{cw,z}$  - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + cyrkulacji)

$K_{cw,p}$  - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w nieruchomości wody

$F_i$  - powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

$i$  - ilość lokali w nieruchomości

3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
4. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczeniową.

## Rozdział VIII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O. (wszystkie budynki w Spółdzielni za wyjątkiem bud. przy ul. Transportowej 12)

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią
  - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - a) koszty stałe (**opłata stała**), które stanowią:
    - opłata stała wynikająca z mocy zamówionej na potrzeby c.o.
    - koszty wspólnego zużycia**dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali**
  - b) koszty zmienne (opłata zmienna) dzielone proporcjonalnie do wskazań podzelników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
3. Koszty wspólnego zużycia przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych oraz pionów łazienkowych, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF). Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla

którego współczynnik jest wyznaczany.

5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - a) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie dodatkowych wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych,
  - b) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
  - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
8. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale X niniejszego regulaminu.

## Rozdział IX ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE CIEPŁOMIERZY (BUDYNEK PRZY UL. TRANSPORTOWEJ 12)

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych na zasileniu, bądź powrocie instalacji c.o. z jednopunktowym układem zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w lokalu będzie wykonane przez Spółdzielnię zgodnie z niniejszym regulaminem lub umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla węzła cieplnego wg podziału:
  - 2.1\_koszty stałe - **opłata stała** obejmująca:
    - opłata za moc zamówioną na cele c.o.
    - opłata za ogrzewanie części wspólnych nieruchomości - część opłaty zmiennej będącej różnicą pomiędzy zużyciem z ciepłomierza głównego c.o. a sumą zużyć wszystkich ciepłomierzy lokalowych c.o. dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. Koszty zmienne (**opłata zmienna**) będąca iloczynem ilości zużytej energii obliczonej w oparciu o zainstalowany ciepłomierz lokalowy pomnożona przez cenę za GJ
3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - a) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania,
  - b) są zainstalowane ciepłomierze do lokali umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
  - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
8. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

## Rozdział X SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

### 1. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu:

- nie udostępnił podzielników w celu dokonania ich sprawdzenia i odczytu, w szczególności w przypadkach określonych w rozdziale XIII ust. 2 lit. a, b, c, d, ust. 9 lit. a, b, c, d, g, ,h i regulaminu,
- dokona ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- nie udostępnia lokalu lub pojedynczych pomieszczeń w lokalu w celu:
  - zainstalowania lub wymiany podzielników, w szczególności usunięcia awarii podzielników poprzez demontaż wadliwych oraz zainstalowanie sprawnych,

- doraźnej kontroli wskazań podzielników  
ustala się, że od użytkownika, **dochodzone będzie odszkodowanie** w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu jak niżej:

$$KZ = CGJ \times ECO \text{ gdzie:}$$

KZ koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];  
CGJ średnia taryfowa opłata zmienna ( koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];  
Eco zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem;  
$$Eco = (Qco \times 3,6 \times 24 \times Sd) / (\Delta t_{obl} \times \eta_{H,tot})$$

gdzie:

Qco moc zainstalowana grzejników [MW];  
3,6 współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;  
24 czas poboru ciepła w ciągu doby;  
Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:  
$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_{e, \text{sr}}(m))$$

gdzie:

L(m) liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];  
t<sub>i</sub> średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];  
t<sub>e, sr</sub>(m) średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu  
Δt<sub>obl</sub> różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;  
η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie wzorem:  
$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,e} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

η<sub>H,tot</sub> średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;  
η<sub>H,g</sub> średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;  
η<sub>H,e</sub> średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;  
η<sub>H,d</sub> średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;  
η<sub>H,s</sub> średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

## 2. Rozliczenie zamienne będzie stosowane w przypadku gdy:

- nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>,
- nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.
- przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego zostanie złożony wniosek na piśmie przez co najmniej 60 % ogółu użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej oraz analiza techniczno-ekonomiczna opłacalności stosowania podzielników kosztów ogrzewania posiadających funkcję zdalnego odczytu wykaże nieopłacalność ich stosowania – rozliczenie nastąpi wg powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej.**

## 3. Rozliczenie kosztów przy zmianach w instalacji c.o.:

- Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
- Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni – przyjmuje się koszty szacowane ( średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
- W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników. Koszty wykonania usługi ponosi użytkownik.
- Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## Rozdział XI WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Przed przystąpieniem do rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. Spółdzielnia ustala dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego):

- Maksymalną opłatę zmienną zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w jednostce rozliczeniowej (tj. pomniejszoną o koszty wspólnego zużycia) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wysokość tej

opłaty dla każdej jednostki rozliczeniowej wyliczona zostaje jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

- Minimalną opłatę zmienną zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w jednostce rozliczeniowej (tj. pomniejszoną o koszty wspólnego zużycia) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wysokość tej opłaty wylicza się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach.

- Koszty wspólnego zużycia są szacowane według wzoru:

$$K_{wz} = J_{wz} \cdot C_{J_{kWh}}$$

gdzie:

$K_{wz}$  – koszty wspólnego zużycia

$J_{wz}$  – jednostki wspólnego zużycia [kWh]

$C_{J_{kWh}}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej PLN/kWh w jednostce rozliczeniowej)

$$J_{wz} = J_z - (J_p \cdot E_b)$$

gdzie:

$J_z$  – liczba jednostek [kWh] wynikająca z kosztu zmiennego [GJ] na potrzeby c.o. w jednostce rozliczeniowej/budynku

$J_p$  – liczba jednostek zużycia w jednostce rozliczeniowej zgodnie z rozliczeniem dokonany na podstawie niniejszego regulaminu

$E_b$  – czułość bazowa podzielnika elektronicznego (wartość stała ustalana dla podzielnika przez jego producenta)

## Rozdział XII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

Przy rozliczeniu rocznym:

- Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez właścicieli lokali w Spółdzielni norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 15 m<sup>3</sup> na lokal.
- W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
- W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.
- W innych nie określonych wyżej przypadkach Zarząd Spółdzielni rozpatruje reklamacje indywidualnie.

## Rozdział XIII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

- Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
- Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
  - wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - ujawnienia nielegalnego poboru wody.
- Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
- Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak



wskazania), zaworu termostaticznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
  - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
  - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

#### **Rozdział XIV ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są w oparciu o wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt. 2, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XV pkt. 3 litera b oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.
4. *W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do naliczonych zaliczek użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek za okres, w którym naliczono zaliczki. Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek użytkownikowi lokalu z tytułu niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia tych kosztów w okresie jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.*
5. *Nadpłata wynikająca z rozliczenia naliczonych zaliczek do poniesionych kosztów będzie rozliczona użytkownikowi lokalu w następujący sposób:*
  - a) *w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynszowych), a następnie w sposób określony w pkt b, c,*
  - b) *do wysokości 1-miesięcznego wymiaru opłat za lokal zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych (czynszowych),*
  - c) *przekraczającą 1-miesięczną opłatę za użytkowanie lokalu zostanie zwrócona użytkownikowi na jego wniosek przelewem na podane przez niego konto bankowe w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.*

#### **Rozdział XV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest co najmniej raz w roku.
2. W związku z wykonywaniem rozliczeń w standardzie zgodnym z rozporządzeniem Ministra Klimatu i

Środowiska z dn. 7 grudnia 2021 r. dokonywanie korekt zużycia wody i ciepła do celów podgrzania wody co do zasady nie będzie dokonywane ze względu na konieczność dokonania korekty rozliczenia dla całej grupy użytkowników zasilanej z danego węzła cieplnego (korekta zużycia wody powoduje zmianę ilości GJ/m<sup>3</sup> a tym samym ceny jednostkowej w zł/m<sup>3</sup>). Dokonanie korekty rozliczenia wykonane będzie jeżeli spełnione są łącznie następujące przesłanki:

- a) użytkownik lokalu wniósł reklamację w przewidzianym terminie (14 dni od daty wystania).
- b) niezgodność stanów wodomierzy powstała nie z winy użytkownika (np. błędne stany wodomierzy wygenerowane z systemu zdalnego odczytu).

Do wykonania korekty nie uprawnia w szczególności:

- a) nie podanie stanów wodomierzy przez użytkownika lokalu (rozliczenie dokonywane jest wówczas na podstawie szacowania z ostatnich czterech okresów rozliczeniowych)
  - b) nie dostarczenie protokołu odczytu wodomierzy w przypadku zmiany właścicieli lokali.
3. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
  4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
    - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
    - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
  4. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
  5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
  6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

## Rozdział XVI ZIMNA WODA I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

1. Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków stanowi suma wskazań liczników zimnej i ciepłej wody, pomnożona przez obowiązującą cenę zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Metoda szacowania zużycia wody (z ostatnich czterech okresów rozliczeniowych) będzie stosowana w następujących przypadkach:
  - a) awarii wodomierza lub nakładki radiowej,
  - b) nie podania stanów wodomierzy przez użytkownika lokalu.
3. Właściciele lokali wnoszą comiesięczne zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalone w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody z sumy wskazań liczników zimnej i ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie zaliczek miesięcznych następuje w okresach nie krótszych niż półroczne, natomiast w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków, rozliczenie nastąpi w terminie zmiany tej ceny.
5. *W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w stosunku do naliczonych zaliczek użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek za okres, w którym naliczono zaliczki. Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek użytkownikowi lokalu z tytułu niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia tych kosztów w okresie jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.*
6. **Roczne rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, będzie dokonywane według metody: różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (w tym ryczałtów), podzielona zostaje na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej.**

## Rozdział XVII ENERGIA ELEKTRYCZNA

1. Koszty energii elektrycznej stanowią:
  - a) energia elektryczna używana do celów oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy piwnic, holi garażowych, pomieszczeń gospodarczych i administracyjnych, zasilania węzła cieplnego itp.
  - b) energia elektryczna do celów oświetlenia terenu.
2. Koszty wyszczególnione w pkt. 1, rozlicza się na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w nieruchomości.
3. Zaliczkę na dostawę energii elektrycznej, ustala się dla poszczególnych lokali na okres roczny na podstawie:
  - a) kosztów dostawy energii elektrycznej w roku poprzednim w przeliczeniu na udziały nieruchomości,
  - b) aktualnie obowiązującej ceny dostawy energii elektrycznej z uwzględnieniem przewidywanego

wskaźnika podwyżki dostawcy wobec Spółdzielni.

4. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej, dokonuje się według faktycznie poniesionych kosztów w roku kalendarzowym w danej nieruchomości.
5. Koszty dostawy energii elektrycznej, stanowią odrębną pozycję opłat za użytkowanie lokali w danej nieruchomości.

#### **ROZDZIAŁ XVIII OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI**

1. Wysokość miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta Białegostoku zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią odrębną pozycję opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

#### **ROZDZIAŁ XIX Rozliczanie kosztów dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu**

1. Koszty dostawy gazu ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdego budynku w nieruchomości proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w danym budynku.
3. Opłatę za dostawę gazu ustala się dla poszczególnych lokali mieszkalnych zaliczkowo na okres roczny na podstawie:
  - a) kosztów dostawy gazu w roku poprzednim w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w budynkach wyposażonych w gazomierze centralne,
  - b) aktualnie obowiązującej ceny dostawy gazu z uwzględnieniem przewidywanego wskaźnika podwyżki wobec Spółdzielni przez dostawcę gazu.
4. Po upływie każdego roku rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na dany lokal zgodnie z pkt 1.
5. Koszty dostawy gazu stanowią odrębną pozycję opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i dotyczą budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty z rozliczenia kosztów dostawy gazu użytkownik lokalu nie może rościć praw do naliczenia odsetek za okres, w którym naliczano zaliczki. Spółdzielnia nie będzie naliczać użytkownikowi lokalu odsetek z tytułu niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia tych kosztów w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów dostawy gazu za każdy okres rozliczeniowy w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Zarząd Spółdzielni może niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów dostawy gazu rozłożyć na raty w terminie przekraczającym okres jednego miesiąca tylko na uzasadniony wniosek członka.
8. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów dostawy gazu będzie rozliczona użytkownikowi lokalu w następujący sposób:
  - a) w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynszowych), a następnie w sposób określony w pkt b, c,
  - b) do wysokości 1-miesięcznego wymiaru opłat za lokal zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych (czynszowych),
  - c) przekraczająca 1-miesięczną opłatę za użytkowanie lokalu zostanie zwrócona użytkownikowi w gotówce lub przelewem na podane przez niego konto bankowe w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 7 z dn. 25.02.2025 r. Rady Nadzorczej SM „Elemencik”

Z dniem 25.02.2025 r. traci moc regulamin zasad rozliczania kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w SM „Elemencik” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 25 z dn. 25.04.23 r z późniejszymi zmianami.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
*Adam J. Duchnowski (...)*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
*Czesław S. Piotrowski (...)*