

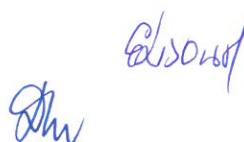
REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UJEŚCISKO” W GDAŃSKU

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 23 listopada 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku,
10. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku,
11. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r., poz. 468 z późn. zm.),
12. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273 z późn. zm.),



II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

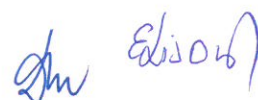
SŁOWNIK

1. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku.
2. **Użytkownik lokalu** – to członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem odrębnego lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć budynek trwale związany z gruntem, wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i objętą jedną księgą wieczystą.
4. **Dostawca ciepła** jest to przedsiębiorstwo energetyczne, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na przesył oraz dostawę energii cieplnej do nieruchomości.
5. **Przyłącze** jest to odcinek sieci ciepłowniczej doprowadzający ciepło wyłącznie do jednego węzła cieplnego albo odcinek zewnętrznych instalacji odbiorczych za grupowym węzłem cieplnym, łączący te instalacje z instalacjami odbiorczymi w budynkach.
6. **Węzeł cieplny** to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z przyłącza oraz regulacji i pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
7. **Grupowy węzeł cieplny** to węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
8. **Urządzeniami pomiarowymi** służącymi do dokonania rozliczeń są: liczniki ciepła, wodomierze ciepłej i zimnej wody.
9. **Podzielnik kosztów** ogrzewania to urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.
10. **Licznik energii cieplnej**- urządzenie służące do pomiaru zużytego ciepła.
11. **Lokal** (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
12. **Lokal nieopomiarowany** jest to lokal nie wyposażony w liczniki energii cieplnej lub podzielniki kosztów ogrzewania.
13. **Koszty zakupu ciepła** to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
14. **Zamówiona moc cieplna** to ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach, utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych oraz prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
15. **Ciepła woda użytkowa** to woda z instalacji wodociągowej, podgrzana w węźle cieplnym ciepłem sieciowym.
16. **Centralne ogrzewanie** to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

17. **Grzejnik** to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
18. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie, którego dokonywane są rozliczenia.
19. **Okresem rozliczeniowym** kosztów dostawy energii cieplnej dla celów **centralnego ogrzewania** jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
20. **Okresem rozliczeniowym** kosztów dostawy energii cieplnej dla celów **podgrzania wody** jest okres od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia.
21. **Zużycie ciepła** to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
22. **Powierzchnia użytkowa lokalu** to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic.

§3

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania. Uwzględnia również rozliczanie kosztów im towarzyszących.
2. Koszty dostawy ciepła obejmują wyłącznie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
3. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
4. **Spółdzielnia** uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe w postaci zaliczki za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody podlegającej rozliczeniu, która jest ustalana przez Spółdzielnię dla danego budynku na dany okres rozliczeniowy w oparciu o rozliczenie poprzedniego sezonu.
6. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
7. Wymiar opłat zaliczkowych za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych jest dokonywany w rozbiciu na:
 - **opłaty za centralne ogrzewanie** – opłata zmienna,
 - **dostarczenie ciepła** – opłaty stałe (CO, CWU),
 - **opłaty za podgrzanie wody**
8. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku **zmiany użytkownika lokalu** w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień



przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.

10. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu lub dnia nabycia lokalu aktem notarialnym. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni lub sprzedaży lokalu i dostarczenia do Spółdzielni aktu notarialnego.
11. Niezależnie od opłat za centralne ogrzewanie użytkownicy lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia ciepła ponoszą przypadające na ich lokale koszty:
 - 1) dokonywania odczytów wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki);
 - 2) wykonania czynności rozliczeniowych przez firmy dokonujące rozliczeń.
12. Koszty o których mowa w ust. 11 nie stanowią kosztów zakupu ciepła.

III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Zasady ustalania kosztów podgrzania wody

1. ozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
3. Do kosztów zmiennych dostawy ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej zalicza się:
 - a) koszty niezależne od zużycia czyli tzw. Koszty cyrkulacji wynikające ze strat ciepła w instalacji ciepłej wody użytkowej poniesione w celu zapewnienia gotowości dostawy ciepłej wody do lokali,
 - b) koszty zależne od zużycia rozliczane według zarejestrowanego na wodomierzach w lokalach zużycia ciepłej wody użytkowej.
4. Spółdzielnia wyposażyla każdy budynek w podlicznik ciepła w węźle cieplnym, w celu ustalenia kosztów zakupu ciepła na ciepłą wodę użytkową.
5. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym regulaminie w przypadku ich braku i będą rozliczane wraz z kosztami zużytej wody w częściach wspólnych z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.
6. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe: od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.

§5

1. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności, jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia w §12 niniejszego regulaminu.
3. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.
4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni, wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu dokonanego przez firmę zewnętrzną.
2. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Różnica ta może być rozłożona na 3-6 rat na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Z nadpłaty powstałej w wyniku rozliczenia Spółdzielnia potrąca użytkownikowi lokalu swoje roszczenia finansowe a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi zgodnie z jego pisemną dyspozycją. Jej brak skutkować będzie zaliczeniem powstałej nadpłaty w poczet przyszłych zobowiązań użytkownika.
4. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§7

1. Łączne koszty ciepła do podgrzania C.W.U. w danym budynku rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z:
 - 1.1. Zależne od zużycia indywidualnego kosztów rozliczanych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lub ryczałtu zużycia ciepłej wody (Regulamin Rozliczania Kosztów Dostawy Zimnej Wody i Ciepłej oraz Odprowadzania Ścieków przez SM "Ujeścisko").
2. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości dwukrotnej średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tej samej nieruchomości w minionym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób:
 - 3.1. Na podstawie zużycia w tym samym okresie w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
 - 3.2. W przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie

gm *Edsout*

zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

§ 8

Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszt centralnego ogrzewania jest sumą kosztów z faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dotyczącym sprzedaży ciepła.
2. Spółdzielnia wyposaża każdy lokal w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w celu ustalenia kosztu ogrzewania odrębnie dla każdego rodzaju opomiarowania.
3. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów ogrzewania ustalone przez Spółdzielnię.
4. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania (opłata stała oraz opłata zmienna) może ulegać zmianie wraz ze zmianą cen jednostkowych składników stanowiących koszty ogrzewania.
5. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Różnica ta może być rozłożona na 3-6 rat na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
6. Z nadpłaty powstałej w wyniku rozliczenia Spółdzielnia potrąca użytkownikowi lokalu swoje roszczenia finansowe a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi zgodnie z jego pisemną dyspozycją. Jej brak skutkować będzie zaliczeniem powstałej nadpłaty w poczet przyszłych zobowiązań użytkownika.
7. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
8. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 30 czerwca następnego roku po okresie rozliczeniowym.
9. Zgodnie z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 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.) wprowadza się do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, obowiązek stosowania podzielników kosztów ogrzewania, w przypadku spełnienia w nieruchomości łącznie poniższych warunków:
 - 1) Występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) Zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - 3) Ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekracza wartości 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku,
 - 4) Węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,

- 5) Przeprowadzona analiza ekonomiczna dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.
 - 6) Powyższych warunków nie stosuje się w budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w niniejszym ustępie, były wyposażone w podzielniki kosztów ciepła.
10. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów dostawy ciepła specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
 11. Współczynniki korekcji ustala się dla całego lokalu mieszkalnego i są one niezmiennie w czasie sezonu grzewczego, o ile cechy techniczne danego budynku pozostają stałe. Współczynniki oceny mogą ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany parametrów urządzeń grzewczych.
 12. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach, w rozliczanych nieruchomościach wykorzystujących wskazania podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z Rozporządzeniem 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) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku ustala się jako 0,5 średniej wartości kosztu zmiennego ciepła wyznaczonego na 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
 - 2) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku ustala się jako 2,5 średniej wartości kosztu zmiennego zakupu ciepła wyznaczonego na 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
 - 3) Jeśli wyliczony koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu jest mniejszy niż określony wg minimalnego zakupu kosztu zmiennego ciepła to lokal zostaje obciążony minimalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła przypadającym na lokal. Natomiast gdy wyliczony koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu jest wyższy niż określony wg maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła to lokal zostaje obciążony maksymalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła przypadającym na dany lokal.
 13. Obowiązek określony w art. 45 c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1385) prawo energetyczne Spółdzielnia spełni poprzez nieodpłatne dostarczenie informacji o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za dany sezon grzewczy.
 14. Zakres przekazywanej informacji, o których mowa w ust. 17 jest określony w § 9 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273 z późn. zm.).

§9

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- 1) nie udostępni ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu (w przypadku braku możliwości zdalnego odczytu – błąd transmisji danych),
- 2) dokona ingerencji w ciepłomierz lub podzielnik kosztów ogrzewania w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,

Spółdzielnia może:

- a) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania, które stanowi iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu,
- b) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu.

2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- 1) samowolnie zdemontuje grzejnik,
- 2) zamontuje grzejnik uniemożliwiający montaż podzielników kosztów ciepła,
- 3) uniemożliwia zainstalowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
- 4) zdemontuje podzielnik kosztów ogrzewania,
- 5) uniemożliwi legalizację lub wymianę legalizacyjną ciepłomierza,
- 6) uniemożliwi wymianę baterii zasilającej podzielnik kosztów ogrzewania lub montaż nowych podzielników kosztów ogrzewania,

do rozliczenia kosztów zmiennych na c.o. stosuje się stawkę wynikającą z ilorazu ciepła zużytego przez węzeł i całkowitej powierzchni ogrzewanej przez ten węzeł. Następnie tak ustaloną stawkę mnoży się przez powierzchnię pomieszczenia lub lokalu, w którym nie dokonano odczytu-

3. Sposobu rozliczenia kosztów zmiennych c.o. zależnych od zużycia w lokalu opisanego w ust. 2 nie stosuje się w razie demontażu grzejnika w pomieszczeniu (za zgodą Spółdzielni), które w wyniku usunięcia ściany działowej zostało połączone z innym pomieszczeniem, przy jednoczesnym zwiększeniu mocy grzejnika w pomieszczeniu, w którym grzejnik pozostał, w sposób gwarantujący zachowanie prawidłowych parametrów cieplnych wszystkich pomieszczeń połączonych.
4. W przypadku braku odczytu zużycia ciepła w ustalonym okresie rozliczeniowym z przyczyn nie dotyczących użytkownika lokalu do rozliczenia kosztów zmiennych c.o. zależnych od zużycia w lokalu stosuje się szacunkowo na podstawie średniego zużycia w jednostkach GJ lub jednostek wskaźnikowych dla danego pomieszczenia z trzech ostatnich sezonów grzewczych.

§ 10

Rozliczanie kosztów ogrzewania dla budynków, w których lokale wyposażone są w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z nadajnikami radiowymi

1. Koszty centralnego ogrzewania dzieli się na trzy składniki:

1. **Koszty stałe** – składające się z opłat stałych pobieranych przez dostawcę ciepła wg taryfy wieloczołowej dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali (m²),

2. **Koszty wspólne** – przeznaczone na ogrzanie powierzchni wspólnych oraz nieopomiarowanych łazienek, piwnic i strychów- stanowiące **50%** kosztów zmiennych ogrzewania budynku, dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali (m^2),
 3. **Koszty zużycia**- stanowiące **50%** kosztów zmiennych ogrzewania budynku - rozliczane przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania.
2. Podziału kosztów ogrzewania na poszczególne mieszkania dokonuje się na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zainstalowanych na grzejnikach w lokalach. Wskazania te są korygowane o wartość współczynników korekcji i współczynników redukcyjnych.
 - 2.1. Jeżeli w budynku mieszkalnym znajduje się lokal usługowy, w którym wszystkie grzejniki są opomiarowane, a w lokalach mieszkalnych grzejniki w łazienkach są nieopomiarowane, udział kosztów wspólnych określa załączona tabela.
 3. Współczynnik korekcji, oznacza w rozliczeniach, jako wsp. oceny, jest określany dla każdego grzejnika oddzielnie i uwzględnia jego wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną, a także typ podzielnika i metodę jego montażu. Na potrzeby rozliczeń kosztów ciepła Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdza wielkość współczynników redukcyjnych R_m dla lokali niekorzystnie położonych wg posiadanych dokumentacji technicznych i finansowych, a specjalistyczna firma rozliczeniowa stosuje je w rozliczeniach.
 4. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania na poszczególnych grzejnikach, są dokonywane automatycznie drogą radiową 31 grudnia o godz. 24:00 a dane cyfrowe rejestrowane są w koncentratorach zainstalowanych w danych budynkach. Wielkość zliczonych jednostek wyświetlana jest na podzielnikach kosztów ogrzewania do końca kolejnego okresu rozliczeniowego.
 5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia spółdzielni o uszkodzeniach i awariach podzielników kosztów ogrzewania.
 6. **W przypadku stwierdzenia awarii podzielnik ciepła w dniu odczytu, rozliczenie kosztów przebiegać będzie na zasadach określonych w § 12**
 7. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu, wyłącznie w okresie odczytu podzielników, w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego odczytu w nieruchomości. Montaż uzupełniający poza okresem między terminem podstawowym i dodatkowym (montaże lub odczyty) w sytuacjach wyjątkowych mogą być wykonane wyłącznie na pisemny wniosek Zarządu Spółdzielni, przy czym w rozliczeniu kosztów ciepła nastąpi oszacowanie zużycia ciepła za okres pomiędzy terminem podstawowym a datą faktycznego zamontowania podzielników kosztów ogrzewania wg § 12
 8. W przypadku dokonania pisemnie uzgodnionych z Zarządem Spółdzielni zmian w instalacji C.O. (np. zmiana lub likwidacja grzejników), Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązany jest do powiadomienia specjalistycznej firmy rozliczeniowej, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników.
 9. W przypadku nie powiadomienia Zarządu przy:
 - a) Zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników, koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o parametry nowych grzejników i odpowiadające im nowe współczynniki oceny,
 - b) Zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników, koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.
 10. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego

zmiany lub zbycia, należy każdorazowo dokonać między odczytu podzielników kosztów ogrzewania potwierdzonego przez stronę zdającą i przejmującą. Rozliczenie na wszystkich użytkowników zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego danej nieruchomości. W przypadku braku między odczytów, całkowite koszty C.O. w lokalu zostaną przypisane ostatniemu przejmującemu.

§ 11

Rozliczanie kosztów ogrzewania dla budynków, w których lokale wyposażone są w liczniki energii cieplnej (ciepłomierze)

1. Koszty centralnego ogrzewania dzieli się na trzy składniki:
 1. **Koszty stałe** – składające się z opłat stałych pobieranych przez dostawcę ciepła wg taryfy wieloczęłkowej dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali (m^2),
 2. **Koszty wspólne** – składają się z zmiennych niezależnych od bezpośredniej wielkości zużycia ciepła w lokalach rejestrowanych przez liczniki energii cieplnej, stanowią 25% kosztów zmiennych ogrzewania budynku i są dzielone proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 3. **Koszty zużycia** – składają się z kosztów zmiennych, zależnych od bezpośredniej wielkości zużycia ciepła w lokalach rejestrowanych przez liczniki energii cieplnej danego lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia spółdzielni o uszkodzeniach i awariach liczników energii cieplnej, bądź uszkodzenia plomb na nich zainstalowanych
2. **W przypadku stwierdzenia awarii podzielnik ciepła w dniu odczytu, rozliczenie kosztów przebiegać będzie na zasadach określonych w § 12**
3. Liczniki energii cieplnej podlegają legalizacji w okresach ustalonych normami prawa. Koszty legalizacji, wymiany lub naprawy licznika energii cieplnej związanego z danym lokalem obciążają dany lokal.

§ 12

Ustalanie kosztów ogrzewania dla lokali, w których nie jest możliwe ustalenie zużycia energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania bądź liczników energii cieplnej

Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia obciąży użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego.

§13

Audyty energetyczne

1. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do danej nieruchomości – budynku w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekroczy:
 - 1) 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku,
 - 2) 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody,zostanie wykonany audyt energetyczny tej nieruchomości w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.
2. Koszty wykonania audytu rozlicza się w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości.
3. Okres, za który zostanie ustalony współczynnik, o którym mowa w ust. 1, rozpoczyna się od 01 lipca, a kończy 30 czerwca następnego roku.

IV.POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 14

1. Integralną częścią tego regulaminu jest załącznik z aktualnym wykazem węzłów cieplnych wraz z przypisanymi im budynkami. W przypadku dezaktualizacji jakichkolwiek informacji w nich zawartych, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do ich natychmiastowego uaktualnienia.
2. Rozliczenie kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach, w których zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje się w oparciu o zainstalowany elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania, którego zakres stosowania, zasada działania, parametry techniczne, miejsce mocowania na grzejniku zgodnie z Polską Normą PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”.

§ 15

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Ujeścisko z siedzibą w Gdańsku w dniu 8.12.2025 r. Uchwałą nr 40/2025 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej Ujeścisko w Gdańsku z dn. 9.12.2024 r.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Lp	Adres	Miejsce zamontowania licznika C.O.
1	Ciechanowska 1	klatka B
2	Ciechanowska 3	klatka B
3	Ciechanowska 5	klatka B
4	Ciechanowska 7	klatka B
5	Gorzowska 1	klatka B
6	Kaliska 3	klatka B
7	Kaliska 4	klatka B
8	Kaliska 4	klatka D
9	Kaliska 8	klatka A
10	Koszalinska 6	klatka B
11	Łódzka 36	klatka B
12	Łódzka 38	klatka C
13	Łódzka 40 WG (42,44,46)	wejscie od frontu
14	Łódzka 48 WG (50,52,54)	wejscie od frontu
15	Płocka 1	klatka A
16	Płocka 1	klatka B
17	Płocka 11	klatka C
18	Płocka 3	klatka A
19	Płocka 3	klatka B
20	Płocka 5	klatka B
21	Płocka 7	klatka B
22	Płocka 7	klatka F
23	Płocka 9	klatka A
24	Przemyska 10,12B	klatka 12B
25	Przemyska 15	klatka B
26	Przemyska 2	klatka B
27	Przemyska 24	hala garazowa
28	Przemyska 30	od szczytu budynku
29	Przemyska 35	hala garazowa
30	Przemyska 39	klatka C
31	Przemyska 4	klatka B
32	Przemyska 41	klatka C
33	Przemyska 43	klatka A
34	Przemyska 47	klatka A
35	Przemyska 49	klatka A
36	Przemyska 51	klatka A
37	Przemyska 6,8	klatka B
38	Radomska 1	klatka D
39	Radomska 3	klatka B
40	Tarnowska 1	klatka A
41	Tarnowska 1	klatka C
42	Tarnowska 1 STACJA GPEC	w budynku

43	Tarnowska 3	klatka B
44	Tarnowska 4	klatka B
45	Zamojska 15	klatka B

ROZLICZENIE c.o.

Lokal Usługowy w budynku mieszkalnym - lokal usługowy w całości opomiarowany

Zgodnie z Regulaminem podział kosztów zmiennych c.o. w proporcji 50/50 - od m2 koszty wspólne/zgodnie z podzielnikami

- lokale mieszkalne bez podzielników w łazienkach

łazienki nieopomiarowane zużywają 50% ciepła od części wspólnych rozliczanych od m2

Należy rozdzielić 50% zżyzcia (część rozliczna od m2 jako koszty wspólne) na:

1/2 łazienki

$0,5 \times 0,5 = 0,25$ (rozliczane do m2 pow. Lokali Mieszkalnych)

1/2 części wspólne budynku $0,5 \times 0,5 = 0,25$ (rozliczane do m2 pow. Lokali Mieszkalnych i Lokali Usługowych)

Tabela powierzchni lokali budynków

Adres	Ilość L.U. [szt.]	L.U. [m2]	L.M. [m2]	Udział L.U. w całej pow.	Udział L.U. w opłacie c.o. od m2 (koszty wsp.)	Udział L.M. w opłacie c.o., od m2 (koszty wsp.)
				[%]	Udział L.U. x 0,25	0,5 - Udział L.U. w opłacie
Łódzka 40	1	45,3	1549,37	2,84	0,01	0,49
Łódzka 42	1	42,76	1547,82	2,69	0,01	0,49
Łódzka 44	1	50,6	1036,7	4,65	0,01	0,49
Łódzka 46	2	97,5	1027,9	8,66	0,02	0,48
Łódzka 50	1	47,13	892,3	5,02	0,01	0,49
Łódzka 52	1	42,1	935,16	4,31	0,01	0,49
Łódzka 54	1	42,3	1348,8	3,04	0,01	0,49

