

# **REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ NA PODGRZANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBACH LWSM MORENA**

## **§ 1**

### **Postanowienia ogólne**

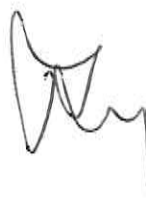
Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do wszystkich nieruchomości znajdujących się w zasobach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku (zwany dalej Regulaminem).

## **§ 2**

### **Definicje**

Na potrzeby niniejszego Regulaminu ustala się następujące definicje:

1. Spółdzielnia / Odbiorca – Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morena” w Gdańsku.
2. Użytkownik lokalu – pod tym pojęciem rozumie się:
  - a. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
  - b. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c. członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu;
  - d. właściciel lokalu – nie będący członkiem Spółdzielni;
  - e. osoba posiadająca zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych;
  - f. osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
3. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
4. Nośnik ciepła – woda uzdatniona służąca do przekazywania ciepła z węzła cieplnego do poszczególnych lokali.
5. Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym na grzejnikach nie są zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów c.o. z odczytem zdalnym, nie zamontowano ciepłomierza indywidualnego albo Użytkownik lokalu zrezygnował z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że co najmniej jeden podzielnik został uszkodzony lub zdemontowany, rozliczenie kosztów ogrzewania tego lokalu w tym okresie rozliczeniowym zostanie dokonane jak dla Lokalu nieopomiarowanego.
6. Lokal opomiarowany – lokal, w którym na wszystkich grzejnikach (za wyjątkiem łazienki) zamontowano podzielniki kosztów c.o. z odczytem radiowym, lub ciepłomierz indywidualny, a Użytkownik lokalu nie zrezygnował z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.
7. Taryfa dla ciepła – taryfa zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki określająca ceny energii cieplnej służące do rozliczeń pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią.
8. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania – okres 12 miesięcy, za który należy dokonać rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła z użytkownikami i trwa od 01.05.roku bieżącego do 30.04.roku następnego.



9. Ciepłomierz – urządzenie (licznik) zliczające ilość zużytej energii cieplnej w GJ.
10. Elektroniczny podzielnik kosztów – urządzenie elektroniczne z odczytem radiowym montowane na grzejniku.
11. Nieruchomość – budynek lub zespół budynków, powiązanych trwale z gruntem, wydzielony wspólnym urządzeniem pomiarowym.

### **§ 3**

#### **Rozliczanie kosztów ciepła z jego dostawcą**

1. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy o dostawę energii cieplnej.
2. Koszt dostawy ciepła składa się z:
  - a. kosztów niezależnych od zużycia – koszty stałe;
  - b. kosztów zależnych od zużycia – koszty zmienne.Koszty te i ich podział wynikają bezpośrednio z należności objętych fakturami wystawianymi przez dostawcę ciepła.
3. Po otrzymaniu faktury od dostawcy ciepła pracownicy Działu Rozliczeń Mediów sprawdzają prawidłowość wystawionej faktury i po zatwierdzeniu pod względem merytorycznym przekazują ją do Działu Księgowości.
4. Dział Rozliczeń Mediów jest zobowiązany do kontroli prawidłowości zawartych umów i otrzymanych faktur pod względem merytorycznym, z uwzględnieniem prawidłowości użytych taryf oraz ich zgodności z dokonanymi odczytami ilości zużytego ciepła oraz wielkości mocy zamówionej.

### **§ 4**

#### **Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

1. Zmiana Użytkownika lokalu zostanie odnotowana i wprowadzona do bazy danych prowadzonej przez Spółdzielnię. Koszty podstawowe i dodatkowe dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania. Koszty zużycia dzieli się zgodnie z podpisanym przez strony oświadczeniem (opcja do wyboru):
  - a. zgodnie z odczytem pośrednim;
  - b. przypisuje się całe koszty jednemu z Użytkowników lokalu.
2. W przypadku zgłoszenia przez Użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów c.o. (w danym okresie rozliczeniowym i po wykonaniu jego naprawy), rozliczenie kosztów ogrzewania tego okresu rozliczeniowego zostanie dokonane przez Spółdzielnię szacunkowo.
3. Koszty dostawy ciepła w podziale na zmienne i stałe ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej Nieruchomości. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podliczników lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.
4. Na koszty zmienne ciepła składają się :



- a. koszty zmienne centralnego ogrzewania (c.o.);
  - b. koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej.
5. Koszty zmienne c.o. dzielą się na:
- a. koszty podstawowe - w skład kosztów podstawowych wchodzi między innymi ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, pralni, suszarni, innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz zyski z pionów c.o., zyski/straty wynikające z migracji ciepła między pomieszczeniami wewnętrznymi o zróżnicowanej temperaturze wynikającej ze sposobu użytkowania lokalu;
  - b. koszty zużycia - rozlicza się proporcjonalnie do wskazań zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania.
6. W rozliczeniu kosztów zmiennych c.o. za okres rozliczeniowy przyjęto zasady:
- a. w Lokalach nieopomiarowanych rozliczanie według maksymalnych kosztów ogrzewania powierzchni użytkowej nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić koszt niższy niż maksymalny. Koszty lokali nieopomiarowanych są kosztami ryczałtowymi;
  - b. w Lokalach opomiarowanych przyjęto:

Koszt ogrzewania danego lokalu zależy liniowo od liczby jednostek odczytanych ze wszystkich podzielników w danym lokalu i powierzchni lokalu:

$$Y_i = a \cdot x_i + b \cdot m_i \text{ [zł]}.$$

Na uśrednione proporcje podziału kosztów ogrzewania dla całych zasobów Spółdzielni składają się:

- 59 % koszty podstawowe;
- 41 % koszty zużycia.

Szczegółowy podział dla poszczególnych budynków zależy od kosztów jednostki podzielnikowej w danym budynku – koszt jednostki nie może przekraczać trzykrotnej wartości średniej dla wszystkich budynków w danym sezonie rozliczeniowym.

*Koszty zużycia pomniejszone są o wartość kosztów ryczałtowych*

$$a = \left( \frac{K_0 \cdot 0,41}{\sum x_i} - \bar{a} \right) \cdot n + \bar{a} \text{ [zł]}$$

$$b = \frac{K_0 - a \cdot \sum x_i}{\sum m_i} \left[ \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \right]$$




gdzie:

$$n = \frac{2\bar{a}}{a_{max} - \bar{a}}$$

$Y_i$  – obliczone koszty w i- tym lokalu;

$a$  i  $b$  – współczynniki stałe, obliczane oddzielnie dla każdego budynku po każdym sezonie grzewczym;

$\bar{a}$  – średnia wartość współczynnika  $a$  dla wszystkich budynków;

$a_{max}$  – maksymalna wartość współczynnika  $a$ , występująca w danym sezonie, przy uśrednionych proporcjach podziału 59 % koszty podstawowe, 41 % koszty zużycia;

$x_i$  – wskazania podzielników w i-tym lokalu (po korekcie współczynnikiem mocy grzejnika  $W_{pg}$  oraz wyrównawczym  $R_m$ );

$m_i$  – powierzchnia i-tego lokalu;

$K_o$  – sumaryczne koszty zmienne budynku dzielone na poszczególne lokale;

$R_m$  - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyznaczony na podstawie projektowego zapotrzebowania na ciepło.

Spółdzielnia przy rozliczeniu c.o. zobowiązana jest do stosowania  $R_m$  dla całości zasobów.

Przy czym wartość współczynnika " $R_m$ " będzie wynosić jeden dla lokali użytkowych, Lokali nieopomiarowanych, a także w przypadku, gdy wskazania podzielników nie będą stanowiły podstawy do rozliczeń c.o.

$W_{pg}$  - współczynniki korekcyjne wynikające z rodzaju i wielkości grzejników -ujęte w systemie rozliczeniowym stosowanym przez Spółdzielnię, wyznacza dostawca (producent) podzielników ciepła w oparciu o moc grzejnika ustaloną na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji grzejników w lokalach.

## § 5

### **Szczegółowe zasady rozliczania kosztów stałych c.o.**

1. Użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc zaliczki na pokrycie całkowitych kosztów opłaty stałej zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz za straty ciepła wynikające z cyrkulacji ciepłej wody w instalacji oraz ewentualne straty przesyłu.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste koszty opłaty stałej dla Nieruchomości (naliczone zgodnie z Taryfą dla ciepła) w przeliczeniu na  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.

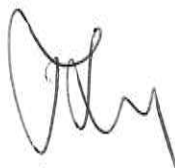


3. Wymiar opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
  - a. zmiany Taryfy dla ciepła;
  - b. zmiany wielkości mocy zamówionej.
4. Po każdym zakończeniu okresu rozliczeniowego zamówiona moc cieplna podlega analizie jej wielkości w stosunku do rzeczywistego zapotrzebowania w terminie do 30 listopada (termin ewentualnej zmiany wielkości mocy zamówionej u dostawcy ciepła).

## § 6

### **Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zmiennych c.o.**

1. Na koszty zmienne c.o. poniesione w Nieruchomości składają się następujące elementy:
  - a. poniesione koszty zużycia energii cieplnej na cele c.o. (GJ) w poszczególnych budynkach według odczytów liczników ciepła w nich zamontowanych i według obowiązującej Taryfy dla ciepła;
  - b. poniesione koszty uzupełnienia czynnika grzewczego;
  - c. koszty wynikające z uznanych reklamacji dotyczących rozliczenia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych wykonywane jest przez Spółdzielnię w oparciu o:
  - a. zaliczki naliczone na cele c.o. w okresie rozliczeniowym;
  - b. wyniki odczytów podzielników kosztów c.o. w lokalach;
  - c. koszty zmienne c.o. poniesione przez poszczególne budynki w okresie rozliczeniowym.
3. Koszty zużycia rozliczane w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania, związane z ilością zużytego ciepła w lokalu, będą ustalone w następujący sposób:
  - a. odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są za pomocą systemu stacjonarnego wykorzystującego infrastrukturę radiową, umożliwiającego zdalny odczyt wskazań podzielników w poszczególnych lokalach;
  - b. suma wyników odczytów podzielników kosztów ogrzewania z danego lokalu (modyfikowanych przez współczynnik korekcyjny grzejnika Wpg oraz współczynnik wyrównawczy Rm stosowany ze względu na położenie mieszkania w bryle budynku) zawiera jednostki zużycia przypadające na rozliczenie kosztów zużycia danego lokalu. Dopuszcza się korektę jednostek podzielnikowych w przypadku stwierdzenia pracy podzielników ciepła w tzw. trybie jednoczynnikowym;
  - c. suma zmodyfikowanych jednostek zużycia ze wszystkich podzielników kosztów ogrzewania z nieruchomości zawiera jednostki zużycia przypadające na rozliczenie kosztów zużycia całej nieruchomości;
  - d. koszt zużycia dla lokalu zostaje ustalony jako udział danego lokalu w kosztach zużycia budynku proporcjonalnie do udziału jednostek zużycia przypadających na dany lokal w sumie jednostek zużycia przypadających na całą nieruchomość.
4. Koszty podstawowe lokalu stanowią odpowiedni udział danego lokalu w kosztach podstawowych budynku. Ten udział ustala się jako stosunek powierzchni użytkowej tego lokalu do sumy powierzchni użytkowej lokali rozliczanych w budynku.
5. Koszt zmienny ogrzewania lokalu stanowi sumę kosztu podstawowego i kosztu zużycia.
6. Na potrzeby kosztów zmiennych ogrzewania Użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Zaliczki ustalone będą





- indywidualnie dla każdego budynku na podstawie zużycia poprzednich okresów rozliczeniowych. Mogą one ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku:
- a. zmiany Taryfy dla ciepła;
  - b. gdy wnoszone opłaty zaliczkowe nie pokrywają kosztów faktycznego zużycia energii cieplnej;
  - c. gdy Użytkownik ustali indywidualny wymiar zaliczki w zależności od kosztów poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych.
7. Rozliczenie kosztów ogrzewania uwzględnia wysokość zaliczek naliczonych na koncie Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym.

## **§ 7**

### **Wydruk rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania**

Na wydruku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania widnieją następujące dane:

1. Imię i nazwisko Użytkownika, adres lokalu.
2. Okres rozliczeniowy, okres użytkowania lokalu.
3. Zestawienie jednostek zużycia w danym lokalu w okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem współczynników Wpg oraz Rm oraz ewentualnych korekt.
4. Zestawienie roczne sumy kosztów zamówionej mocy cieplnej i jej przesyłu dla danego budynku oraz strat ciepła wynikających z cyrkulacji.
5. Zestawienie roczne kosztów zmiennych ciepła dla danego budynku.
6. Zestawienie roczne kosztów dla rozliczanego mieszkania z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
7. Wskazanie terminu wpłaty należności w przypadku wystąpienia niedoboru w rozliczeniu oraz terminu składania reklamacji.

## **§ 8**

### **Zasady rozliczania kosztów podgrzewania ciepłej wody użytkowej**

1. Jako koszt podgrzewania ciepłej wody użytkowej w danym budynku ustala się stałą ilość ciepła zużytą do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na 0,22 GJ i cenę jednostkową ciepła zgodnie z obowiązującą Taryfą dla ciepła (uwzględniając szacunkową stratę ciepła w instalacji w ilości ok. 15% bez strat cyrkulacji).
2. Jednostkowy koszt podgrzania wody zatwierdzany jest przez Zarząd.
3. Koszt podgrzania wody rozlicza się zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach LWSM.



## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
  - a. zamontowania urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania z odczytem zdalnym lub ciepłomierzy z odczytem zdalnym w przypadku gdy pozwala na to infrastruktura techniczna);
  - b. dokonywania odczytów kontrolnych oraz plombowania podzielników;
  - c. konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń;
  - d. kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego;
  - e. ponownego montażu podzielników kosztów po uszkodzeniu lub wymianie grzejników.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty:
  - a. montażu podzielników kosztów ciepła ze zdalnym odczytem wraz z infrastrukturą do przesyłu, odczytu i rozliczeń kosztów ogrzewania;
  - b. wymiany lub naprawy uszkodzonych z winy Użytkownika lokalu podzielników kosztów lub plomb;
  - c. ponownego montażu podzielników po wymianie grzejników;
  - d. interwencji Spółdzielni na skutek nieuzasadnionej reklamacji Użytkownika lokalu.
3. Użytkownicy lokali użytkowych nie korzystający z c.o., a posiadający indywidualne ogrzewanie w budynku objętym opomiarowaniem, pokrywają koszty opłaty stałej w budynku (np. klatka schodowa, korytarze, piwnice).
4. Dla każdego lokalu w danym okresie rozliczeniowym zostaną wyliczone minimalne i maksymalne koszty ogrzewania lokali zróżnicowane w poszczególnych budynkach.
5. Każdy Użytkownik lokalu ma prawo wglądu w rozliczenie kosztów ciepła (c.o.) dokonane dla jego budynku za cały okres rozliczeniowy, przy uwzględnieniu przepisów prawa odnoszących się do ochrony danych osobowych.
6. Każdy Użytkownik lokalu ma prawo wglądu do rozliczeń między dostawcą ciepła a Spółdzielnią za dostarczone do jego budynku ciepło.
7. Każdy Użytkownik lokalu ma prawo wglądu w zestawienia współczynników wyrównawczych „Rm” przyjętych do rozliczeń kosztów c.o dla danej Nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
8. Termin rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z dostawcą ciepła po uwzględnieniu warunków pogodowych i ich prognoz. Istnieje możliwość zmiany terminu rozpoczęcia lub zakończenia sezonu grzewczego na pisemny wniosek Użytkowników lokalu, potwierdzony podpisem przez co najmniej  $\frac{3}{4}$  Użytkowników lokalu danej Nieruchomości z zastrzeżeniem, iż z każdego lokalu uprawniona do złożenia wniosku jest jedna osoba.
9. Ogrzewanie na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnych jest włączane i wyłączane przez Administrację osiedla (budynku) uwzględniając temperaturę na klatce oraz w pomieszczeniach wspólnych i temperaturę zewnętrzną lub na wniosek  $\frac{3}{4}$  Użytkowników lokali danej Nieruchomości z zastrzeżeniem, iż z każdego lokalu uprawniona do złożenia wniosku jest jedna osoba.
10. Temperatura na klatce nie powinna spaść poniżej 8°C.
11. W nieruchomościach, w których zamontowano podzielniki ciepła na pisemny wniosek Użytkowników lokalu (potwierdzony podpisem przez co najmniej  $\frac{3}{4}$  Użytkowników lokalu danej Nieruchomości z zastrzeżeniem, iż z każdego lokalu uprawniona do złożenia wniosku



- jest jedna osoba) możliwe jest rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali. Wniosek ważny jest dla jednego okresu rozliczeniowego i powinien zostać dostarczony do Spółdzielni przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, którego dotyczy.
12. Koszty ogrzewania wynajętych ogrzewanych pomieszczeń wspólnych, zabudowanych korytarzy itp. ponoszą użytkownicy lub najemcy tych pomieszczeń, wg stanu ich opomiarowania. W sytuacji braku technicznej możliwości opomiarowania, koszt ogrzewania tych pomieszczeń naliczany będzie w wymiarze kosztu ogrzania powierzchni użytkowej lokalu metodą ryczałtową z zastosowaniem współczynnika 1,0. Pomieszczenia pozospowowe traktowane są jako pomieszczenia nieogrzewane.
  13. W przypadku niemożności dokonania odczytów zdalnie, Spółdzielnia poinformuje Użytkownika lokalu o konieczności odczytu podzielników w Jego lokalu. Pracownik Spółdzielni ustali z użytkownikiem termin.
  14. Spółdzielnia zdalnie monitoruje działanie podzielników oraz alarmy związane z próbą ingerencji w pracę podzielnika. Po zawiadomieniu Użytkownika lokalu pracownik Spółdzielni może sprawdzić stan podzielnika w lokalu.
  15. Rozliczenie następuje nie później niż do 30 września. Wydruk rozliczenia dostarczony będzie do Użytkowników lokali poprzez indywidualne skrzynki pocztowe ze skutkiem doręczenia, chyba że zgłoszono inną jego formę.
  16. Wszelkie reklamacje rozliczeń kosztów energii cieplnej za ogrzewanie powinny być dokonywane pisemnie, w terminie czterech tygodni od dnia otrzymania rozliczenia.
  17. Reklamacje uznane, wynikające z niniejszego Regulaminu, obciążają koszty danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
  18. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po ustalonym terminie.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
LWSM „MORENA”

Stanisław Lizakowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
LWSM „MORENA”

Lechon Cатуń