REGULAMIN
rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz ustalania opłat z tytułu centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

* Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2026r. poz. 521)
* Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024r. poz. 558, z 2025r. poz. 1077, z 2026r. poz. 39)
* Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021r. poz. 1048, z 2023r. poz. 1688, z 2026r. poz. 39)
* Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2024r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi
* Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 868)
* Rozporządzanie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiary ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273)
* Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie efektywności energetycznej (*Energy Efficiency Directive*) - EED (UE) 2023/1791 z 20.09.2023r. (Dz.U.U.E. nr L 231)
* Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2026r. poz. 524, 605)
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75 poz. 690, tekst jedn. Dz.U. z 2022r. poz. 1225)
* Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 248)
* 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 ze zm. Dz.U. z 2009r. nr 205 poz. 1584)
* Polska Norma PN-EN 834: 2013-12 z dnia 31 grudnia 2013r. - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną
* Polska Norma PN-82/B-02402 - Ogrzewnictwo. Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach
* Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. nr 8 poz. 70)
* Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. poz. 2063)
* Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2025r. poz. 1071, 1172, 1508, z 2026r. poz. 184, 507)
* Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725)
* Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem.

I. Podstawowe pojęcia i definicje

1. CENTRALNE OGRZEWANIE - ogrzewanie, w którym ciepło potrzebne do ogrzewania zespołu pomieszczeń otrzymywane jest z jednego źródła ciepła i jest doprowadzone do ogrzewanych pomieszczeń za pomocą czynnika grzejnego.
2. INSTALACJA ODBIORCZA - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody.
3. WĘZEŁ CIEPLNY - zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.
4. JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA (JR) - obiekt lub grupa obiektów (budynek, nieruchomość wielobudynkowa) w obrębie określonej jednostki organizacyjnej zasilana w ciepło i/lub centralną ciepłą wodę, w obrębie której następuje rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym.
5. INDYWIDUALNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA (RI) – rozliczenie indywidualne, stanowiące podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej (budynku, nieruchomości wielobudynkowej) pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także o innym przeznaczeniu. Rozliczenie indywidualne odbywa się w odniesieniu do naliczanych miesięcznych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym.
6. LOKALE OPOMIAROWANE W ZAKRESIE C.O. – lokale, w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub posiadają indywidualne ciepłomierze.
7. UKŁAD POMIAROWO-ROZLICZENIOWY - dopuszczone do stosowania urządzenie (ciepłomierze) do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła, zainstalowane na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, których wskazania (odczyty) stanowią podstawę do obliczeń należności z tytułu dostarczonego ciepła od Dostawcy.
8. ELEKTRONICZNY PODZIELNIK KOSZTÓW OGRZEWANIA - urządzenie wskaźnikowe (niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych), posiadające certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące między innymi jednostki zużycia proporcjonalne do ciepła wyemitowanego przez grzejnik w trakcie sezonu grzewczego, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów przypadające na jednostkę rozliczeniową. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe jednostki i wykorzystywane są jako podstawa do ustalenia względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania nieruchomości. Urządzenie posiada swój numer fabryczny.
9. WODOMIERZ CIEPŁEJ WODY – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
10. SEZON GRZEWCZY – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
11. OKRES ROZLICZENIOWY – 12 miesięczny okres roczny, liczony od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
12. WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE (LAF) – służą do korygowania jednostek rejestrowanych przez podzielniki i/lub ciepłomierze w celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających wyłącznie z ich położenia w bryle budynku i niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
13. WSPÓŁCZYNNIK OCENY GRZEJNIKA (UF) - współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej (typu i nominalnej mocy). Wartość UF jest wielkością fizyczną zależącą od rozmiarów i rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj) oraz od metody montażu i typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.

14. JEDNOSTKA ZUŻYCIA – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
15. OBLICZENIOWA JEDNOSTKA ZUŻYCIA - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
16. TARYFA - zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonych ustawą Prawo Energetyczne.
17. 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. Całkowite koszty zakupu ciepła stanowią wydatki związane wyłącznie z zakupem energii cieplnej, wynikające z faktur dostawcy i obejmują: opłaty stałe (określone w pkt. 18) oraz opłaty zmienne (określone w pkt. 19).
18. OPŁATY STAŁE kosztów zakupu:
    - opłaty za zamówioną moc cieplną - [zł/MW]
    - opłaty za usługi przesyłowe zamówionej mocy cieplnej – [zł/MW]
19. OPŁATY ZMIENNE za faktycznie pobraną energię cieplną:
    - opłata za usługi przesyłowe – [zł/GJ]
    - opłata za dostarczone ciepło wg układu pomiarowo-rozliczeniowego – [zł/GJ].
20. PODZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ – koszty wynikające z faktur dostawcy dzieli się na:
    - koszty centralnego ogrzewania (KCO) - koszty związane z opłatą stałą plus koszty zmienne, stanowiące różnicę między pełną kwotą za pobrane ciepło od dostawcy (ustaloną na podstawie wskazań głównego licznika ciepła na budynku), a kwotą przypadającą na koszty podgrzania i cyrkulacji centralnej ciepłej wody użytkowej (ustaloną na podstawie wskazań licznika ciepła centralnej ciepłej wody użytkowej),
    - koszty na podgrzanie i cyrkulację centralnej ciepłej wody użytkowej (KCWU) - koszty związane z opłatą stałą plus koszty zmienne (ustalone na podstawie wskazań licznika ciepła centralnej ciepłej wody użytkowej).
21. POWIERZCHNIA OGRZEWANA CENTRALNIE – powierzchnia użytkowa całego lokalu, tj. pomieszczeń w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń: balkonów, loggii, klatek schodowych, piwnic, strychów, wózkowni, pralni i suszarni.
22. WSPÓŁCZYNNIK KUBATUROWY LOKALU – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość lokali w danej nieruchomości (dla lokali o standardowej wysokości jest równy 1,0).
23. POWIERZCHNIA OBLICZENIOWA LOKALU – powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie pomnożona przez współczynnik kubaturowy i/lub współczynnik proporcjonalny do długości okresu rozliczeniowego (w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego).
24. 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.
25. MINIMALNA TEMPERATURA W POMIESZCZENIACH - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą temperaturę użytkowania pomieszczeń

nie niższą niż 16°C.

26. UŻYTKOWNICY LOKALU – członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali, członkowie posiadający odrębną własność lokalu oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub posiadające prawo odrębnej własności lokalu, jak również osoby, posiadające lokal mieszkalny w najmie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, a także zamieszkujące (zajmujące lokal) bez tytułu prawnego do tego lokalu mieszkalnego.

II. Zasady ogólne

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pardałówka" w Zakopanem, stosownie do art. 45a ust. 9 ustawy Prawo Energetyczne, będzie dokonywać rozliczanie całkowitych kosztów dostarczania ciepła do poszczególnych lokali mieszkalnych w danym budynku oraz lokali użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania lub w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach, będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem, jak też zarządzanych przez Spółdzielnie z mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w taki sposób, aby wybrana metoda rozliczania zapewniała zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, kreowała energooszczędne zachowania, a przede wszystkim umożliwiała ustalanie opłat za dostarczane ciepło w sposób odpowiadający pełnym kosztom energii na centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie dla wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Pardałówka" w Zakopanem, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych pokrywają koszty związane z dostawą ciepła do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Koszty zakupu ciepła obciążają wszystkich użytkowników wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
4. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczenie, powierza się zewnętrznej firmie rozliczeniowej.
5. Montaż wodomierzy ciepłej wody użytkowej powierza się firmie zewnętrznej. Ich odczyt i rozliczenie dokonuje Spółdzielnia we własnym zakresie.
6. Rozliczenia indywidualnego kosztów zużycia ciepła na ogrzanie mieszkań oraz na podgrzanie ciepłej wody użytkowej z użytkownikami poszczególnych lokali w obrębie danej jednostki rozliczeniowej (nieruchomości, budynku) dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu wszystkich koniecznych do rozliczenia danych, jednak nie później niż 3 miesiące od końca okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu winien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej, zawierające informacje opisane w §§ 18-19 Rozdziału VIII niniejszego regulaminu.
7. W przypadku lokali użytkowych, za dostarczanie energii cieplnej na cele ogrzania lokalu, rozliczenie kosztów ciepła następuje poprzez wystawienie przez Spółdzielnię faktur na danego użytkownika lokalu użytkowego.

III. Jednostki stosowane w rozliczeniach

§2

1. Podstawowymi jednostkami stosowanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali w zakresie kosztów dostarczania ciepła do lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, są:
   - m^2 powierzchni użytkowej lokalu w przypadku centralnego ogrzewania (przez opłatę od powierzchni użytkowej rozumie się koszt za określone świadczenia przypadający na dany lokal, liczony proporcjonalnie do jego powierzchni wyrażonej w m^2);
   - m^3 zużytej ciepłej wody użytkowej w przypadku centralnej ciepłej wody użytkowej (w oparciu o wskazania urządzenia pomiarowego – wodomierza);
2. Ponadto jako jednostki pomocnicze (uzupełniające) dopuszcza się:
   - osoba zamieszkała w lokalu (przez opłatę „od osoby" rozumie się koszt za określone świadczenie przypadający na lokal mieszkalny, liczony w ten sposób, że całość kosztów za dane świadczenie dzielona jest przez liczbę osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni lub danym budynku, a wynik ilorazu mnożony jest przez liczbę osób w danym lokalu mieszkalnym);
   - norma zużycia na osobę (ustalona w przypadku braku wodomierza lub jego awarii, w oparciu o *Tabelę nr 1: przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych*, stanowiącą załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 w sprawie określenia norm zużycia wody – Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu).

§3

1. Szczegółową wielkość powierzchni użytkowej lokalu stanowią Uchwały Zarządu określające przedmiot odrębnej własności lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich sposób przeznaczenia i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane itp.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanej centralnie nie wlicza się powierzchni zabudowanych loggii, balkonów lub innych pomieszczeń przyległych do lokalu, chyba, że na powierzchniach tych zamontowano grzejniki centralnego ogrzewania.

§4

1. Stan osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ustala się w oparciu o dane meldunkowe uwzględniając zameldowanie na pobyt stały lub czasowy lub w oparciu o dane podane przez właściciela lokalu w formie oświadczenia.
2. Zmiany stanu osobowego w poszczególnych lokalach mieszkalnych uwzględniane są od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany stanu osób zamieszkałych.
3. W lokalach mieszkalnych, w których nie są zameldowane lub zgodnie z oświadczeniem nie zamieszkują żadne osoby za podstawę naliczania kosztów przyjmuje się jedną osobę.

IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

§5

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu oraz z zawartą ze Spółdzielnią umową rozliczeniową.
2. **Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania stanowią Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.**
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie, prowadzone są w budynkach, w których:

- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby c.o. lub ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby c.w.u.
- na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
- zainstalowane zostały zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach.

4. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
5. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
6. 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 §7 niniejszego regulaminu.

§6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

a) dbałości o stan techniczny podzielników i ochronę przed uszkodzeniem,

b) niezwłocznego informowania Spółdzielni o stwierdzonych uszkodzeniach podzielnika lub pojawiających się komunikatach na podzielnikach. Użytkownik po stwierdzeniu takich komunikatów powinien niezwłocznie zawiadomić firmę rozliczeniową za pośrednictwem administracji Spółdzielni. W przypadku naruszenia plomby podzielnika odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.

c) umożliwienia przeprowadzenie kontroli prawidłowości eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania i podzielników przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczającej.

§7

Rozliczanie kosztów ogrzewania w nieruchomościach z podzielnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych:

1.1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zamontowanie podzielników i będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię cieplną do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w JR opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), użytkownikom takich lokali nalicza się koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników w danej JR w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

a) koszty stałe obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,

b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych odpowiednich kosztów zmiennych lokalu. Jednostek obliczeniowe kosztów zmiennych obliczane będą na podstawie iloczynu powierzchni lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek obliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1 m^2 lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m^2, w obrębie danej JR.

1.2. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyraził zgody na zamontowanie podzielników w jednym z pomieszczeń i będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię cieplną do ogrzewania danego pomieszczenia, użytkownikom takich lokali nalicza się koszty zmienne dla tego pomieszczenia ogrzewania obliczane będą proporcjonalnie do powierzchni tego pomieszczenia i liczby jednostek obliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1 m^2 lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m^2, w obrębie danej JR.

2.1. Jeżeli użytkownik lokalu:

a) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik, wymieni na nieopomiarowany lub dokona jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania (zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie, zainstalowanie dodatkowych

grzejników lub ogrzewania podłogowego podłączonego do instalacji centralnego ogrzewania, itp.).

b) zdemontuje podzielnik/i z grzejnika/ów,

c) uszkodzi choćby jeden podzielnik, jego plombę lub kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłącze grzejnika lub dokona innej niepożądanej ingerencji w urządzenie, mającej wpływ na wskazania podzielnika/ów,

d) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu przeprowadzenia ich kontroli, odczytu lub dokona ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,

e) nie udostępni mieszkania do przeprowadzenia kontroli podzielników lub instalacji centralnego ogrzewania w trakcie sezonu grzewczego,

użytkownikom takich lokali nalicza się koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 1.1. niniejszego paragrafu.

2.2. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 2.1. a), b), c) i d) użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.

2.3. Stwierdzenie faktu manipulacji określonych w punkcie 2.1. a), c) i d) itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego w sprawie nielegalnego poboru energii cieplnej (kradzież ciepła).

3.1. W lokalach, gdzie 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^2

3.2. W przypadku, gdy nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika na grzejniku lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników nastąpi wg średniego zużycia w lokalu na m^2.

3.3. Rozliczanie pojedynczych grzejników z uszkodzonym zaworem termostatycznym odbywa się według wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania na danym grzejniku.

4. W przypadku opomiarowanych grzejników w łazienkach, koszty ogrzewania łazienek rozliczane są według wskazań tych podzielników.

5. Zgodnie z zapisami §§7-8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021r. dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) firma rozliczeniowa wyznacza maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, zależny od jego zużycia w lokalach w rozliczanych nieruchomościach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni ogrzewanej. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, a minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określone w przepisach §134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6.1. W przypadku gdy wyliczony koszt zużycia dla danego lokalu na podstawie zarejestrowanych wskazań podzielników jest większy niż wyznaczony maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, dokonuje się korekty, rozliczając ten lokal według wyznaczonego maksymalnego zużycia dla tego lokalu.

6.2. W przypadku gdy wyliczony koszt zużycia dla danego lokalu na podstawie zarejestrowanych wskazań podzielników jest niższy niż wyznaczony minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, dokonuje się korekty, rozliczając ten lokal według wyznaczonego minimalnego zużycia dla tego lokalu.

7. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

§8

1. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych:
   1.1 Podstawę do określenia zaliczkowego obciążenia lokalu zużyciem energii na centralne ogrzewanie stanowi zadeklarowane przez użytkownika lokalu miesięczne zużycie energii na c.o.
   1.2 Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet pokrycia kosztów stałych i zmiennych centralnego ogrzewania ustala się jako sumę :
   - iloczynu deklarowanego miesięcznego zużycia energii na centralne ogrzewanie i aktualnego kosztu 1 GJ energii w danej nieruchomości,
   - iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i aktualnego kosztu opłaty stałej za centralne ogrzewanie przypadającej na 1 m^2 powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
   1.3 Do ustalenia kosztu opłaty stałej za centralne ogrzewanie przypadającej na 1 m^2 powierzchni użytkowej stosuje się podział opłaty stałej na c.o. i c.w.u. proporcjonalnie do ilości zużytej energii na c.o. i c.w.u. w 12 miesiącach poprzedzających miesiąc ustalania wysokości zaliczek.
   1.4 Po dokonanym rozliczeniu kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy oraz po analizie historii rozliczeń kosztów ogrzewania danego lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych, Zarząd Spółdzielni może zwiększyć w trakcie okresu rozliczeniowego wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych w stosunku do zadeklarowanej, aby nie powstała znacząca niedopłata. Ustalona przez Zarząd wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych nie może być wyższa niż 120 % miesięcznego kosztu ogrzewania danego lokalu, wyliczonego w oparciu o średnie koszty ogrzewania [zł/m^2] w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym.
   1.5 W przypadku wystąpienia wzrostu cen nośnika ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie wyniku na kosztach centralnego ogrzewania dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego tj. na dzień 31 grudnia. W przypadku gdy łączne wydatki poniesione na zakup energii cieplnej na poczet kosztów centralnego ogrzewania lokali są wyższe (niedopłata) lub niższe (nadpłata) od opłat zaliczkowych pobieranych w ciągu roku, to powstała różnica podlega ostatecznemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odpowiednio dopłacie lub zwrotowi.

§9

1. Reklamacje użytkowników lokali dotyczące rozliczenia kosztów c.o. za pośrednictwem podzielników elektronicznych:
   a) powinny być zgłoszone w Spółdzielni w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika lokalu za pośrednictwem Spółdzielni lub poczty. Składana reklamacja musi zawierać kopię rachunku indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania oraz uzasadnienie w postaci krótkiego opisu reklamowanego elementu rozliczenia.
   b) zgłoszone reklamacje, w zależności od reklamowanego elementu rozliczenia rozpatruje:
   - Spółdzielnia – sprawy dotyczące zapisów regulaminu rozliczanie kosztów ogrzewania oraz danych wyjściowych do obliczeń (np. powierzchni lokali, zaliczek na poczet kosztów ogrzewania, wysokości kosztów ogrzewania itp.)
   - Firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę – sprawy dotyczące wskazań podzielników oraz matematycznych obliczeń poszczególnych kosztów.
2. Zmiany w wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania:

- Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
- Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni i powinny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej,
- Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO,
- Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
- W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o zakończonej wymianie grzejników w celu przemontowania podzielników i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.
- W przypadku niezachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

V. Rozliczanie kosztów dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej

§10

1. Podstawą ustalenia opłat za zużycie ciepłej wody użytkowej są w lokalach wskazania urządzeń pomiarowych, w szczególnych przypadkach norma zużycia na osobę.
2. W lokalach opomiarowanych rozliczenie odbywa się wg wskazań urządzeń pomiarowych.
3. **Zasady rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej stanowią Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.**
4. Różnicę zużycia wody ciepłej stwierdzoną pomiędzy wskazaniem wodomierzy indywidualnych w lokalach, a wskazaniami wodomierza głównego ciepłej wody rozlicza się przy rozliczeniu wody zimnej proporcjonalnie do zużytej wody zimnej wg wskazań indywidualnych wodomierzy wody zimnej pomiędzy poszczególne lokale.

§11

Rozliczanie kosztów dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej w przypadkach szczególnych:

1. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych (nieposiadających wodomierzy ciepłej wody) ustala się koszt zużytej wody ciepłej w wysokości ryczałtowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8 poz. 70).
2. W przypadku zgłoszonej przez użytkownika, ale niezawinionej przez niego awarii wodomierza, zużycie ciepła na przygotowanie c.w.u. będące podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na przygotowanie c.w.u., zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego odczytu do momentu wymiany wodomierza jako średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym (średnie zużycie dzienne x ilość dni).

3. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza c.w.u., a odczytami zdalnymi, decyduje odczyt bezpośredni (wzrokowy) wodomierza.
4. W przypadku poboru wody za pomocą wodomierza, którego okres legalizacji minął, a jego wymiana nie została dokonana z winy właściciela lokalu, rozlicza się koszty zużytej wody jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia, a w okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja, koszty zużycia będą rozliczane według norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
6. Nieudostępnienie wodomierza do odczytu, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie według norm zużycia jak dla lokalu nieopomiarowanego.

§12

1. Ustalanie opłat za ciepłą wodę użytkową do lokali mieszkalnych i użytkowych:
   1.1 Podstawę do określenia zaliczkowego obciążenia lokalu zużyciem centralnej ciepłej wody użytkowej stanowi zadeklarowane przez użytkownika lokalu miesięczne zużycie ciepłej wody.
   1.2 Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet pokrycia kosztów ciepłej wody użytkowej ustala się jako sumę :
   - iloczynu deklarowanego miesięcznego zużycia ciepłej wody i kosztu podgrzania 1 m^3 wody zimnej w danej nieruchomości, wyliczonego dla 12 miesięcy poprzedzających miesiąc ustalania wysokości zaliczek
   - iloczynu deklarowanego miesięcznego zużycia ciepłej wody i kosztu opłaty stałej za podgrzanie 1 m^3 wody zimnej w danej nieruchomości, wyliczonej dla 12 miesięcy poprzedzających miesiąc ustalania wysokości zaliczek.
   1.3 Do ustalenia kosztu opłaty stałej na podgrzanie 1 m^3 wody zimnej stosuje się podział opłaty stałej na c.o. i c.w.u. proporcjonalnie do ilości zużytej energii na c.o. i c.w.u. w 12 miesiącach poprzedzających miesiąc ustalania wysokości zaliczek.
   1.4 Po analizie deklarowanego zużycia ciepłej wody w danym lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych w stosunku do faktycznego zużycia, Zarząd Spółdzielni może zwiększyć w trakcie okresu rozliczeniowego wysokość miesięcznego zużycia ciepłej wody w stosunku do zadeklarowanego, aby nie powstała znacząca niedopłata. Ustalona przez Zarząd wysokość miesięcznego zużycia ciepłej wody nie może być wyższa niż 110 % średniego zużycia ciepłej wody w danym lokalu w okresie wskazanym przez użytkownika lokalu.

VI. Rozliczenie opłat z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

§13

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku.
2. W uzasadnionych przypadkach tj. np. w przypadku drastycznych zmian cen wody lub energii do jej podgrzania, rozliczenia zużycia ciepłej wody użytkowej dokonuje się w terminie do 30 dni od terminu zmiany ceny.
3. Po dokonaniu rozliczenia, indywidualne rozliczenia, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty, przekazywane są niezwłocznie przez administrację Spółdzielni użytkownikom lokali.

§14

1. W przypadku rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody użytkowej obowiązek zapłaty powstaje z dniem wskazanym przez Spółdzielnię w stosownym

rozliczeniu lub, jeśli tego nie określono, w terminie wpłaty opłaty eksploatacyjnej w miesiącu następnym po miesiącu dokonania rozliczenia. W przypadku zaistnienia nadpłaty Spółdzielnia zmniejsza wysokość opłaty eksploatacyjnej najbliższej po dacie dokonania rozliczenia.

2. W przypadku zaistnienia nadpłaty w opłatach za centralne ogrzewanie lub zużycie ciepłej i zimnej wody, Zarząd Spółdzielni ma prawo zaliczyć stwierdzone nadpłaty na poczet długu najdawniej wymagalnego oraz kosztów naliczonych odsetek. O powyższym Zarząd informuje osoby będące użytkownikami lokali.
3. W przypadku zaistnienia nadwyżek opłat wniesionych nad zobowiązaniami, nie są one zwracane, lecz zaliczane na poczet przyszłych zobowiązań. Osoby będące użytkownikami lokali w szczególnych przypadkach mogą złożyć inną dyspozycję co do sposobu przeznaczenia nadpłaty.

§15

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania i/lub wodomierze ciepłej wody użytkowej, zobowiązania wzajemne z tytułu kosztów c.o. i/lub c.w.u., użytkownicy regulują między sobą (poprzedni użytkownik z następnym), a wszelkie powstałe nadpłaty lub niedopłaty rozliczane są użytkownikiem następnym.
2. Istnieje możliwość, aby nowy użytkownik otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do końca okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony zgłoszą taką wolę na piśmie do Spółdzielni. Koszty odczytu pośredniego obciążają jedną ze wskazanych przez nich stron (poprzedniego lub następnego użytkownika).

VII. Obowiązki Spółdzielni

§16

W ramach opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

a) w zakresie eksploatacji i remontów pomieszczeń oraz urządzeń służących wytwarzaniu energii cieplnej - utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz sprawną obsługę administracyjną;
b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej czynnika grzewczego w instalacji c.o., pozwalającej na indywidualne dostosowanie temperatury wewnątrz lokalu do swoich potrzeb i komfortu cieplnego,
c) w zakresie centralnej ciepłej wody użytkowej – utrzymywanie temperatury normatywnej w punktach czerpalnych w przedziale 55°C – 60°C (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 45°C) z okresowym przegrzewem do 70°C w celu przeprowadzania dezynfekcji termicznej instalacji.

§17

W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m^2 ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m^3 przygotowanej ciepłej wody, Zarządca (Spółdzielnia) wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tę nieruchomość.

VIII. Informacja o kosztach zakupu i zużyciu ciepła

§18

1. Stosownie do art. 45c ust. 1 Prawa Energetycznego, Spółdzielnia jako zarządca budynku wielolokalowego, dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku.

2. Zgodnie z §9 pkt 2) ppkt a) i ppkt b) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021r. oraz Dyrektywą EED 2023/1791 w sprawie efektywności energetycznej, zakres informacji o rozliczeniu kosztów energii cieplnej winien zawierać:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na $1m^2$ powierzchni lokali lub $1m^3$ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania
8. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na $1m^2$ powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na $1m^2$ powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
9. porównanie zużycia ciepłej wody w m^3 do zużycia ciepłej wody w m^3 w nieruchomości w formie tabelarycznej
10. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej
11. porównanie kosztów podgrzania wody/m^3 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

§19

1. Stosownie do art. 45c ust. 2 Prawa Energetycznego, Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2 Prawa Energetycznego.
2. Zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021r. oraz Dyrektywą EED 2023/1791 w sprawie efektywności energetycznej, zakres informacji o zużyciu energii cieplnej winien zawierać:
   1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz

przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

IX. Postanowienia końcowe

§20

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania postanowienia zawarte w aktach wyższego rzędu oraz w Statucie Spółdzielni i innych obowiązujących regulaminach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem.
2. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danej JR (nieruchomości, budynku) stanowią Załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.

§21

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr ..... Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem z dnia 25.11.2026 i obowiązuje od dnia 25.11.2026.
2. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczenia bieżącego okresu rozliczeniowego i następnych okresów rozliczeniowych.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc *„Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka"*, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka" w Zakopanem, Uchwałą nr 13/2023 z dnia 17.12.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej *Przewodniczący Rady Nadzorczej*

Załącznik nr 1
do Regulaminu rozliczania kosztów
zakupu ciepła oraz ustalania opłat
z tytułu centralnego ogrzewania
i dostawy ciepłej wody użytkowej

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Roczna opłata stała dla danej JR, t.j. suma kosztu mocy zamówionej i kosztu przesyłu mocy, dzielona jest na c.o. i c.w.u. proporcjonalnie do rocznej ilości zużytej energii na c.o. i rocznej ilości zużytej energii na c.w.u. w tej JR.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
   2.1. część rocznej opłaty stałej przypadająca na c.o. – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
   2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) – dzielona w proporcji:
   - 50 % koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
   - 50 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty stałe wspólne związane są z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), pionów i gałązek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. 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.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

Załącznik nr 2
do Regulaminu rozliczania kosztów
zakupu ciepła oraz ustalania opłat
z tytułu centralnego ogrzewania
i dostawy ciepłej wody użytkowej

Zasady rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej

Dla potrzeb ustalenia kosztów wytworzenia i dystrybucji wody ciepłej uwzględnia się następujące elementy:

- koszt zakupu wody zimnej przeznaczonej do podgrzania
- koszt podgrzania wody do temperatury zgodnej z normą (55°C – 60°C)
- koszt opłaty stałej

Wyliczenie kosztu energii zużytej do podgrzania wody :

1. Ilość energii zużytej do podgrzania wody w danej JR odczytuje się z ciepłomierza c.w.u.
2. Roczny koszt energii zużytej do podgrzania wody w danej JR, oblicza się mnożąc miesięczną ilość zużytej energii, wyrażoną w GJ, przez cenę 1 GJ energii w danym miesiącu, a następnie sumując miesięczne koszty. Koszt 1 GJ energii cieplnej wytworzonej i przesłanej do odbiorcy w danym miesiącu ustala się na podstawie faktur od dostawcy.
3. Koszt podgrzania 1 m^3 wody w danej JR oblicza się dzieląc roczny koszt energii zużytej do podgrzania wody przez roczną ilość podgrzanej wody. Roczną ilość podgrzanej wody oblicza się ze wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w danej JR.
4. Koszt podgrzania wody w danym lokalu oblicza się mnożąc koszt podgrzania 1 m^3 wody przez ilość podgrzanej wody. Ilość podgrzanej wody w lokalu oblicza się ze wskazań wodomierzy w lokalu.

Wyliczenie kosztu opłaty stałej

1. Roczna opłata stała dla danej JR, t.j. suma kosztu mocy zamówionej i kosztu przesyłu mocy, dzielona jest na c.o. i c.w.u. proporcjonalnie do rocznej ilości zużytej energii na c.o. i rocznej ilości zużytej energii na c.w.u. w tej JR.
2. Użytkownik posiadający w obrębie lokalu przyłącze ciepłej wody, zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu kosztu opłaty stałej.
3. Koszt rocznej opłaty stałej za podgrzanie 1 m^3 wody w danej JR oblicza się dzieląc część rocznej opłaty stałej przypadającą na c.w.u. przez roczną ilość podgrzanej wody w danej JR. Roczną ilość podgrzanej wody oblicza się ze wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w danej JR.
4. Koszt rocznej opłaty stałej na c.w.u. dla danego lokalu ustala się mnożąc koszt rocznej opłaty stałej za podgrzanie 1 m^3 wody w danej JR przez roczną ilość podgrzanej wody w danym lokalu. Ilość podgrzanej wody w lokalu oblicza się ze wskazań wodomierzy w lokalu.
5. W przypadku zmiany wysokości opłaty stałej w trakcie okresu rozliczeniowego, wynikającej ze zmiany cen 1 MW mocy zamówionej i przesłanej, okres rozliczeniowy dzieli się na okresy o stałej cenie 1 MW i dokonuje się rozliczenia oddzielnie dla każdego z okresów. Do obliczeń stosuje się odpowiednio zasady opisane w pkt. 3 i 4, a wyniki obliczeń dla poszczególnych okresów sumuje się.
6. W przypadku niekorzystania z c.w.u., koszt rocznej opłaty stałej na c.w.u. dla danego lokalu (i wysokość zaliczki) ustala się jak dla c.o., t.j. proporcjonalnie do powierzchni lokalu :
a) koszt rocznej opłaty stałej przypadającej na 1 m^2 powierzchni lokalu w danej nieruchomości oblicza się dzieląc część rocznej opłaty stałej przypadającą na c.w.u. przez sumę powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości
b) koszt rocznej opłaty stałej na c.w.u. dla danego lokalu oblicza się mnożąc powierzchnię lokalu przez koszt rocznej opłaty stałej przypadającej na 1 m^2 powierzchni lokalu.

Załącznik nr 3
do Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz ustalania opłat z tytułu centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowe

Tabela 1

Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych

Lp.	Wyposażenie mieszkania w instalacje	Przeciętne normy zużycia wody	
		dm^3/mieszkańca · dobę	m^3/mieszkańca · miesiąc
1	2	3	4
1	Wodociąg bez ubikacji i łazienki (brak kanalizacji), pobór wody ze zdroju podwórzowego lub ulicznego	30	0,9
2	Wodociąg, ubikacja bez łazienki	50 -60*	1,5-1,8*
3	Wodociąg, zlew kuchenny, wc, brak łazienki i ciepłej wody	70-90*	2,10-2,70*
4	Wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy – gaz z butli, elektryczny, bojler)	80 -100*	2,4-3,0*
5	Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	140-160*	4,2-5,4*

* Wartości niższe odnoszą się do budynków podłączonych do zbiorników bezodpływowych na terenach nieskanalizowanych, a wartości wyższe odnoszą się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnych.