

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ORAZ USTALANIA OPŁAT**  
**OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY DLA LOKALI MIESZKALNYCH I**  
**UŻYTKOWYCH**  
**LWSM "Zaspa" w Gdańsku**

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2022r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o efektywności energetycznej (*Dz. U. z 2021r. poz. 2166*).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020r. poz. 718 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz.2273).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74/99 poz. 8 3 6)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75/02 poz. 690 z późniejszymi zmianami)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.
8. Umowa zawarta z Dostawcą ciepła.

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale, ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody użytkowej w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez LWSM "Zaspa".
2. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali korzystających z dostawy ciepła za pośrednictwem LWSM "Zaspa", bez względu na ich status prawny. Koszty zakupu ciepła do węzła grupowego, gdzie umiejscowiony jest punkt rozliczeniowy z Dostawcą ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w budynkach zasilanych z węzła grupowego, do którego ciepło dostarcza Dostawca ciepła.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się: członka spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność; członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu; najemcę lokalu; właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni; osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:
  - budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundamenty i dach oraz jest wpisany w ewidencji środków trwałych spółdzielni jako budynek.
  - lokal - mieszkalny; lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.

- rozliczenie indywidualne - podział kosztów zakupu ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali i rozliczenie tych kosztów z naliczonymi zaliczkami miesięcznymi.
- grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt.
- obiekt - budynek lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
- system pomiarowo-rozliczeniowy - stanowią ciepłomierz zainstalowany w grupowym węźle cieplnym, ciepłomierze centralnego ogrzewania zainstalowane w budynkach oraz podzielniki kosztów centralnego ogrzewania (p.k.o.) w lokalach. Wskazania ciepłomierzy stanowią podstawę do ustalenia rzeczywistych kosztów zużycia ciepła, a wskazania p.k.o. stanowią podstawę do podziału tych kosztów.
- wodomierz - przyrząd pomiarowy służący do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła.
- ciepło - pobrana energia cieplna na centralne ogrzewania (c.o.) i podgrzanie ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) wyrażona w GJ rozliczana odrębnie wg wskazań liczników ciepła. Ilość zużytego ciepła w węźle grupowym jest podstawą do ustalenia opłat zmiennych z Dostawcą ciepła.
- zamówiona moc cieplna - ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
  - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
  - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji. Moc cieplna węzła grupowego (c.o. i c.w.u.) wyrażona w MW. - Wielkość mocy zamówionej jest podstawą do ustalenia opłat stałych z Dostawcą ciepła.
- koszty (opłaty) stałe - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody obejmująca składniki opłat niezależnych od zużycia ciepła. Stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej i ceny jednostkowej za zamówioną moc cieplną oraz usługę przesyłową i jest płatna przez cały rok w 12-miesięcznych ratach.
- koszty zużycia ciepła (opłaty zmienne) - stanowią część całkowitych kosztów zakupu faktycznie dostarczonego ciepła do węzła grupowego, w tym do budynków z niego zasilanych, wykorzystanego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody naliczony według wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego w węźle grupowym w okresie rozliczeniowym.
- koszty wspólne zużycia ciepła - część całkowitych kosztów zakupu ciepła poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte podczas jego transportu w instalacji (piony, poziomy, gałazki), na cyrkulację ciepłej wody oraz na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
- koszty indywidualne zużycia ciepła - część całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku zużytego bezpośrednio na ogrzewanie poszczególnych lokali w tym budynku.
- koszty przygotowania ciepłej wody - część kosztów zakupu ciepła do budynku zużytego na podgrzanie wody od temperatury wody zimnej do zadanej temperatury na zaworach czerpalnych.
- koszty zakupu ciepła - całkowite koszty za dostarczone ciepło do węzła grupowego na podstawie wystawionych faktur, zgodne z cenami i stawkami zawartymi w taryfie Dostawcy.
- koszty rozliczenia ciepła - koszty nie związane z kosztami zakupu ciepła, a wynikające z nakładów na podział kosztów zakupu ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych.
- nadmierna energochłonność - w przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku

wielolokalowego w ciągu 12 kolejnych miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> przygotowanej ciepłej wody to budynek jest nadmiernie energochłonny.

- współczynniki korekcyjne (wyrównawcze)

- a) LAF - współczynnik usytuowania lokalu w bryle budynku, - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, który wynika ze strat ciepła przez przegrody (ściany) zewnętrzne i wewnętrzne tworzące dany lokal.
- b) UF - współczynniki przeliczeniowe uwzględniające rodzaje, wielkości oraz wydajności cieplne poszczególnych grzejników.

Wielkość współczynników przeliczeniowych ustala firma rozliczająca

- Okres rozliczeniowy - należy przez to rozumieć okres 12 miesięcy, pomiędzy dniem 01 czerwca a 31 maja następnego roku

5. Regulamin dostosowany został do zapisów 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, poprzez:

- a) zastosowanie ciepłomierzy na każdy budynek wielolokalowy;
- b) zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania na poszczególne lokale;
- c) zastosowanie wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej;
- d) określenie metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynku wielolokalowym;
- e) określenie zakresu informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną lub wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym wg zapisów § 9 pkt 2) przedmiotowego rozporządzenia.

6. Z uwagi na fakt wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania, regulamin określa:

- a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalny koszt ogrzania lokalu wyliczany jest wg wzoru:

*Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu =  $\Sigma$  maksymalnych jednostek zużycia x LAF*  
gdzie:

*LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.*

Maksymalne jednostki zużycia =  $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$

gdzie:

*E<sub>co</sub> -użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];*

*E<sub>co</sub> =  $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^6 \times (t_i - t_{eśr}) / (t_{io} - t_{eo})$*

gdzie:

$Q_{co}$ - moc zainstalowana grzejników [W]

N- liczba dni okresu grzewczego

24- czas poboru ciepła w ciągu doby

$3,6 \times 10^{-6}$  – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ

$t_i$  - maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C]

$t_{e,s}$  - średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym

$t_{io}$  - obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu w e-warunków technicznych [20°C];

$t_{eo}$  - obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej)

277.77 - współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;

0.951 - współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokali wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

- b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym - 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 wydanych na podstawie art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w budynku wielolokalowym 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 prawa.

*W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.*

7. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 134. ust.6, temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16° C.
8. W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych od 16° C, czego konsekwencją będzie wskazanie podzielników kosztów (p.k.o) na poziomie „0” dla lokalu, w rozliczeniu kosztów zmiennych zakupu ciepła na lokale przyjęty zostanie do rozliczenia dla przedmiotowego lokalu maksymalny poziom p.k.o. w przeliczeniu na m<sup>2</sup> dla danego typu lokalu tj. umiejscowienia lokalu w bryle budynku, w którym lokal jest umiejscowiony.

### III. PODZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

1. Koszty zakupu ciepła (Kzc) obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dla Dostawcy ciepła wg faktur wystawionych przez Dostawcę, w oparciu o wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego w punkcie rozliczeń, tj. węźle grupowym.
2. Zadaniem spółdzielni jest rozliczanie kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki zasilane z węzła grupowego a następnie na poszczególne lokale w budynku.
3. Przyjmuje się podział kosztów zakupu ciepła (Kzc) na:
  - a) koszty stałe (Kszc) zakupu ciepła - niezależne od zużycia ciepła w budynku i lokalu, rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. Do kosztów stałych zaliczane są opłaty za moc zamówioną, opłaty stałe za przesył ciepła, opłaty za nośnik ciepła.
  - b) koszty zmienne (Kzzc) zakupu ciepła - obliczane według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w węźle grupowym w okresie rozliczeniowym, następnie rozliczane na poszczególne budynki i lokale zgodnie z rozdziałem IV niniejszego regulaminu. Do kosztów zmiennych zaliczane są opłaty za pobrane ciepło oraz opłaty zmienne za przesył ciepła.

Koszty zakupu ciepła określa równanie:

$$Kzc = Kszc + Kzzc$$

### IV. PODZIAŁ KOSZTÓW ZMIENNYCH ZAKUPU CIEPŁA

1. Koszty zmienne zużycia ciepła z węzła grupowego dzielone są na poszczególne budynki wg udziałów wskazań ciepłomierzy na poszczególnych budynkach, w okresach (miesiącach) gdy wszystkie ciepłomierze są sprawne. W przypadku, gdy w miesiącu, którykolwiek z ciepłomierzy na budynek nie wskazywał poprawnie ilości zużycia ciepła do podziału przyjmowany jest udział powierzchni budynku do sumarycznej powierzchni budynków zasilanych z węzła grupowego.
2. Koszty zmienne zakupu ciepła (Kzzc) przypisane na budynki dzielone są następująco:
  - a) koszty zmienne wspólne (Kzw) zużycia ciepła, które zostało przeznaczone na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (nieopomiarowanych pomieszczeń sanitarnych), emisję ciepła przez piony i gałązki, zużycie przy dystrybucji ciepła w budynku, zużycie ciepła przy cyrkulacji ciepłej wody, wymianę ciepła pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami wewnętrznymi, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszty te stanowią udział procentowy kosztów zmiennych z III. pkt.3.b), wyliczony w oparciu o sumę powierzchni wspólnych, innych niż powierzchnie użytkowe ogrzewanych lokali do całkowitej powierzchni.
  - b) *Koszt zmienny cyrkulacji ciepła, pomiędzy węzłem grupowym a rozdzielaczami w budynkach (Kzc) - udział 30 % ciepła w kosztach zmiennych nieruchomości przeliczone na m<sup>2</sup> budynku.*
  - c) łączne koszty indywidualnego zużycia ciepła (Kzi) przeznaczonego na ogrzewanie pomieszczeń w lokalach poszczególnych użytkowników oraz koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, które łącznie stanowią różnicę pomiędzy 100% a udziałem obliczonym na podstawie zapisu IV. 2.a.b. kosztów zmiennych z III. pkt.3.b).
3. Koszty indywidualnego zużycia ciepła rozdzielane są następnie na koszt ciepła do ogrzania lokali (c.o.) - Kzico oraz na podgrzanie ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) - Kzicwu, dokonuje się zgodnie z rozdziałem V niniejszego regulaminu.

Koszty zmienne zakupu ciepła określa równanie:

$$K_{zcc} = K_{zw} + K_{zc} + (K_{zico} + K_{zicwu})$$

## V. PODZIAŁ KOSZTÓW INDYWIDUALNEGO ZUŻYCIA CIEPŁA

1. Koszt ciepła podgrzania wody ( $K_{zicwu}$ ) na potrzeby c.w.u. dla budynku określa się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalach (w oparciu o odczyty wodomierzy ciepłej wody) i ustalonego jednostkowego kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, wg wzoru:

$$k_{jpw} = 0,3 \text{ [GJ/m}^3\text{]} \times C_c \text{ [zł/GJ];}$$

gdzie:  $C_c$  -cena ciepła Dostawcy ciepła;

2. Koszty zużycia ciepła ( $K_{zico}$ ) na centralne ogrzewanie stanowią różnicę kosztów indywidualnego zużycia ciepła w budynku oraz kosztów ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody obliczonego jak w pkt.1.

$$K_{zico} = K_{zi} - K_{zicwu}$$

3. Istotą indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła do lokali jest powiązanie wysokości opłat poszczególnych użytkowników lokali ze zużyciem ciepła tj. ze wskazaniem podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Koszty zużycia ciepła na ogrzewanie lokali poprzez grzejniki lokalowe są rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania (p.k.o.) i stanowią koszty indywidualnego zużycia ciepła w lokalu.

$$K_{zicoiok} = (p.k.o.iok / 1 p.k.o.) \times K_{zico}$$

5. Montażu p.k.o. oraz rozliczeń dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie wymienionych prac.
6. Lokator jest zobowiązany udostępnić swój lokal w/w pracownikom, w wyznaczonym terminie, w celu dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli prawidłowej eksploatacji p.k.o.
7. Rozliczenia  $K_{zico}$  wg odczytów p.k.o. dokonane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Odczytu wskazań p.k.o. dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią. Spółdzielnia w okresie grzewczym może zlecić firmie odczytującej p.k.o kontrolę prawidłowości wskazań podzielników w lokalach.
9. Na podstawie odczytów i przyjętych współczynników korekcyjnych dla usytuowania lokalu firma rozliczeniowa dokonuje rozdziału kosztów indywidualnego zużycia ciepła, w tym ustala wartość wskazań p.k.o w lokalu z uwzględnieniem współczynników umiejscowienia lokalu w bryle budynku, przy czym rozliczenie uwzględnia zapis pkt.7 II rozdz.
10. W każdym rozliczeniu kosztów ciepła zostaną uwzględnione koszty odczytów p.k.o., koszty rozliczenia kosztu dzierżawy p.k.o.

## VI. OKRES ROZLICZENIOWY I OPŁATY ZALICZKOWE

1. Koszty zakupu ciepła do budynku, w tym koszty wynikające z pkt. 10 rozdz. V, pokrywane są w opłatach zaliczkowych pobieranych od użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz w opłatach za podgrzanie wody użytkowej. Wysokość tych opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła w węźle grupowym.

2. Wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali i pobiera się przez cały rok kalendarzowy.
3. Podstawą ustalenia wysokości zaliczkowej opłaty miesięcznej za centralne ogrzewanie lokali w budynku jest prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym powiększonym o procentowy wzrost kosztów ogrzewania spowodowany zmianami taryfy przez Dostawcę ciepła.
4. Wysokość stawki zaliczki opłaty miesięcznej za c.o. [zł/m<sup>2</sup>] oraz wysokość stawki opłaty za c.w.u. [zł/m<sup>3</sup>] ustala się na okres rozliczeniowy. Opłata zaliczkowa za c.o. na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych przez cały rok kalendarzowy. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość stawek za c.o i c.w.u. może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego, m.in. w przypadku stwierdzenia istotnego wzrostu zużycia ciepła lub ciepłej wody użytkowej w stosunku do analogicznego okresu z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w przypadku istotnego kolejnego wzrostu cen ciepła w taryfie Dostawcy.
6. Wysokość stawki jednostkowej miesięcznej (zaliczki) za c.o. a także wysokość jednostkowego kosztu podgrzania wody w zł/m<sup>3</sup> zatwierdza Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej przez służby spółdzielni.
7. Stawki jednostkowe opłaty zaliczkowej za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych dla danego budynku lub zespołu budynków są ustalane na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - aktualnych cen ciepła,
  - analizy zużycia ciepła na ogrzewanie w poprzednim sezonie grzewczym,
  - szacunkowego poboru ciepła w aktualnym sezonie grzewczym.
8. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu kolejnych miesięcy licząc od 01 czerwca do 31 maja roku następnego, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła do poszczególnych budynków z wniesionymi przez użytkowników lokali zaliczkami.
9. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki oraz pomieszczeń bez grzejników c.o. wchodzących w skład lokali ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (przedpokój, łazienka, hol, korytarz, ubikacja itp.). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów.
10. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej w lokalach użytkowych piwnic, jeżeli piwnica nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.
11. Jednostką zaliczkową kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu liczony z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>.
12. Jeżeli do naliczenia zaliczki na poczet kosztów zakupu ciepła jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu to powierzchnię tę przyjmuje się wg dokumentacji technicznej, a w razie jej braku oblicza się wg zasad określonych normą PN-70/B-02365.
13. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz jednostkowego kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody.

14. Ciepłą wodę użytkową rozlicza się indywidualnie na każdy lokal. Za podstawę do naliczenia kosztów ciepła zużytego na podgrzanie c.w.u. przyjmuje się ilość m<sup>3</sup> wody wskazaną przez wodomierz c.w.u. w lokalu.
15. Wartość kosztu jednostkowego podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na potrzeby c.w.u. jest wyliczana jako wartość uśredniona dla całych zasobów (jednakowa dla wszystkich lokali spółdzielni). Jest ona ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie aktualnych cen ciepła i wskaźnika zużycia ciepła na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody zimnej [GJ/m<sup>3</sup>], a wartość stawki jest korygowana po każdym okresie rozliczeniowym.
16. *Stawka jednostkową za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> c.w.u. ustala się na podstawie iloczynu ilości pobranej ciepłej wody w lokalach w ujęciu okresu rozliczeniowego (w oparciu o odczyty wodomierzy ciepłej wody) i ustalonego jednostkowego kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, wg wzoru:*  
$$k_{jpw} = 0,3 \text{ [GJ/m}^3\text{]} \times C_c \text{ [zł/GJ]};$$
  
*gdzie: C<sub>c</sub> -cena ciepła Dostawcy ciepła;*
17. Odczytów wodomierzy dokonuje się nie rzadziej niż jeden raz w roku.
18. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zabezpieczenia wodomierzy przed uszkodzeniem mechanicznym oraz umożliwienia bieżącej kontroli wskazań wodomierzy.

## VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w przeciągu 60 dni, opłaty z pobranych zaliczek na poczet c.o. i c.w.u. zostaną rozliczone w oparciu o rzeczywiste koszty zakupu ciepła od Dostawcy ciepła.
2. Rozliczenie końcowe tj. obliczenie nadpłaty lub niedopłaty następuje poprzez porównanie:
  - a) pobranych dla danego lokalu zaliczek na c.o. i pobranych opłat za c.w.u.;
  - b) kosztów rzeczywistych zakupu ciepła w węźle grupowym wyliczonych dla danego lokalu w oparciu o zasady podziału określone w rozdziałach III, IV i V niniejszego regulaminu.
3. Ustalone po rozliczeniu kosztów ogrzewania:
  - a) niedopłaty - (gdy pobrane zaliczki nie pokrywają rzeczywistych kosztów ogrzewania) użytkownik lokalu obowiązany jest do uregulowania różnicy w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku dużych niedopłat przekraczających 300 zł możliwa jest spłata ratalna w sposób uzgodniony z Zarządem Spółdzielni.
  - b) nadpłaty - przeznaczają się na pokrycie wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu wobec spółdzielni; Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który powinien być złożony w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia, kwota nadpłaty po potrąceniu nieuregulowanych zobowiązań wobec spółdzielni zostanie zwrócona na wskazany rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku. W przypadku niezłożenia wniosku kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet opłat za lokal.
4. Lokator po zakończeniu okresu rozliczeniowego otrzyma informacje w zakresie i w oparciu o §9 pkt.2) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia w niniejszym regulaminie dostosowuje system rozliczeń zakupu ciepła do zapisów art.45.a ust.7 ustawy Prawo energetyczne.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni koszty zakupu ciepła przypadające na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników lokalu proporcjonalnie do ilości dni trwania w okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokal (zbycie, zamiana, realizacji roszczenia itp.) strony powinny w akcie notarialnym lub w stosownych oświadczeniach określić osobę uprawnioną do odbioru nadpłaty lub do dokonania dopłaty powstałej z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. W razie braku takich ustaleń wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w tym uprawnienie do otrzymania nadpłat lub obowiązek dokonania dopłaty przechodzą na nabywcę lokalu będącego jego użytkownikiem na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Lokator zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu p.k.o. lub zerwaniu z nich plomb. Przedstawiciel Spółdzielni dokona sprawdzenia w ciągu 4 dni od zgłoszenia. W przypadku stwierdzenia winy lokatora za okres niesprawności p.k.o. potwierdzony protokółarnie przez przedstawiciela Spółdzielni i lokatora, lokator wnosi opłatę w wysokości 3 krotności średniej budynkowej ogrzania  $\text{lm}^2$  pomnożonej przez powierzchnię lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu braku p.k.o., uszkodzenia p.k.o., uszkodzenia plomb, lub stwierdzenia prób ingerencji w system pomiarowy p.k.o. i niezgłoszenia tego faktu do Spółdzielni, lokator będzie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg stawki ustalonej w pkt. 4 niniejszego rozdziału.
6. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni. Stwierdzenie samowolnej przeróbki a zwłaszcza próby demontażu p.k.o. lub nieudostępnienie lokalu w celu weryfikacji zgodności wykonanych zmian spowodują obciążenia lokatora za koszty c.o. wg stawki ustalonej jak w pkt. 4 niniejszego rozdziału.
7. Koszty usunięcia uszkodzeń i usterek spowodowanych celowo lub powstałych z winy użytkownika albo spowodowane przez zdarzenia nie podlegające ubezpieczeniu ponosi lokator.
8. W okresie grzewczym tj. od października do maja, zabrania się wykonywania wszelkich prac remontowych związanych z instalacją centralnego ogrzewania w mieszkaniach lokatorów tj. wymiany grzejników i zaworów grzejnikowych oraz demontażu grzejników.
9. Świadczenia uzyskane od Dostawcy ciepła (kary umowne, upusty, zwroty z tytułu niedotrzymania warunków umowy) nie powodują automatyczne zmniejszenia kosztów zakupu ciepła. Zarząd Spółdzielni może na okres 3 lat wyłączyć je z rozliczenia indywidualnego lokali mieszkalnych i przekazać na odrębne konto rozrachunkowe celem zabezpieczenia dotychczasowej stabilizacji stanu opłat za centralne ogrzewanie na wypadek:
  - a) wzrostu cen i stawek opłat taryfy Dostawcy ciepła.
  - b) niekorzystnych warunków pogodowych w najbliższych sezonach grzewczych.
10. Decyzje o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

*Traci ważność regulamin przyjęty do stosowania w LWSM „Zaspa” uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 11/2023 z dnia 24.04.2023 roku.*

*Niniejszy regulamin został przyjęty do stosowania w LWSM „Zaspa” uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2025 z dnia 29.09.2025 roku.*

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....  
Lucyna Szymańska

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

.....  
Radosław Skwierawski