

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W BRODNICY**

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ  
DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

Wprowadzono do stosowania  
z dniem 1 stycznia 2023 roku.

## I. Postanowienia wstępne

### § 1

1. Regulamin dotyczy zasad rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby:
  - centralnego ogrzewania w mieszkaniach i lokalach użytkowych wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostaticzne, podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła,
  - przygotowania ciepłej wody w mieszkaniach i lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze zużycia ciepłej wody oraz w lokalach bez wodomierzy,
  - centralnego ogrzewania w mieszkaniach i lokalach użytkowych nie wyposażonych w liczniki ciepła oraz podzielniki kosztów ciepła.
2. W Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy obowiązuje system rozliczeń stymulujący energooszczędne zachowania, uwzględniający dbałość o właściwe gospodarowanie energią i prawidłową eksploatację budynków, tj. rozliczanie uwzględniające wskazania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła oraz wodomierze.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.

## II. Podstawy normatywne

### § 2

Podstawy normatywne niniejszego Regulaminu stanowią:

- a) Ustawa z dnia 10.04.1997 roku Prawo Energetyczne (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 1385 z późn. zm.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
- b) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7.12.2021 r. (Dz.U. z 2021 poz. 2273),
- c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- d) Rozporządzenie Ministra spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ. U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- e) Umowa o dostawę i użytkowanie energii cieplnej zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Brodnicy, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Brodnicy, umowy z innymi dostawcami ciepła,
- f) Obowiązująca taryfa dla ciepła Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o., taryfy dla ciepła wytwórcy ciepła, ceny i taryfy innych dostawców ciepła oraz ceny prądu, gazu i oleju opałowego,
- g) Umowy rozliczeniowe zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Brodnicy, a firmami rozliczeniowymi.
- h) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
- i) Ustawa Prawo spółdzielcze
- j) Uchwały Zarządu dotyczących cen i kosztów ciepła,
- k) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

### III. Słowniczek pojęć

#### § 3

1. **Koszty zmienne zakupu ciepła** to koszty zużytej energii na ogrzanie poszczególnych lokali w budynku wielolokalowym, w okresie rozliczeniowym, wynikające z faktur zakupu od dostawcy energii cieplnej (koszty zużytego ciepła i koszty przesyłowe zmienne) lub koszty wytworzenia ciepła w kotłowni Spółdzielni,
2. **Koszty stałe zakupu ciepła** to koszty wynikające z mocy zamówionej, stanowiące sumę kosztów za moc zamówioną, stałych kosztów przesyłowych lub koszty wytworzenia ciepła w kotłowni Spółdzielni.
3. **Sezon grzewczy** to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego;
4. **Powierzchnia ogrzewana** to powierzchnia lokalu ogrzewanego centralnie, do której wlicza się powierzchnie pomieszczeń nie posiadające grzejników, a wchodzące w skład lokali (np. przedpokój, w.c. itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń.
5. **Okres rozliczeniowy** – to 12 - miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 stycznia a kończy się 31 grudnia danego roku.
6. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
8. **Współczynniki wyrównawcze [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie to współczynniki zależne od niekorzystnego położenia lokalu w bryle budynku wyliczone metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zużyciu ciepła poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali. Do wyliczenia współczynników wyrównawczych przyjęto temperaturę na klatkach schodowych 16°C.
9. **Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
10. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielników kosztów ogrzewania
11. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomniejszona/powiększona o odpowiednie wskaźniki
12. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
13. **Cyrkulacja ciepłej wody użytkowej (c.w.)** - instalacja, która zapewnia jej stały obieg od miejsca, w którym jest ona podgrzewana centralnie (na przykład od zasobnika stojącego przy kotle grzewczym, węzeł cieplny, kotłownia lokalna), do

najbardziej oddalonych od kotłowni punktów jej poboru (czyli baterii umywalkowej, prysznicowej lub kuchennej). Koszty cyrkulacji są niezależne od zużycia w lokalu, rozliczane są na wszystkie lokale w budynku.

14. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

#### IV. Postanowienia ogólne

##### § 4

Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody są następujące:

1. Miejscem rozliczeniowym ciepła jest węzeł cieplny indywidualny, węzeł cieplny grupowy, kotłownia lub rozdzielnia ciepła zasilające dane budynki lub budynek.
2. Jeżeli energia cieplna do budynku dostarczana jest z węzła grupowego wówczas podział kosztów energii dostarczonej do węzła na poszczególne budynki dokonuje się w oparciu o urządzenia pomiarowe (podliczniki) zainstalowane na każdym budynku.
3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) danego budynku/budynków do rozliczenia w systemie podzielnikowym, wyposażonych w liczniki ciepła, czy też w przypadku budynków bez podzielników wyliczane są w oparciu o koszty ciepła budynku/budynków pomniejszone o średni koszt c.w..
4. Średni koszt ciepła na cele c.w. wyliczany jest na podstawie ilości ciepła (GJ) w okresie letnim, tj. za miesiące: czerwiec, lipiec i sierpień. Średnie zużycie ciepła (GJ) z okresu letniego pomnożone przez 12 miesięcy stanowi ilość GJ przypadających na c.w.
5. Koszty energii cieplnej przyjętej do rozliczenia uwzględniają wszystkie koszty ciepła zgodnie z obowiązującymi taryfami, umowami oraz wszelkie ponoszone koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach (miedzy innymi: nośniki energii, energia elektryczna, konserwacja, przeglądy, woda).
6. Koszty opłat za moc zamówioną na cele c.o. i c.w. i jej przesył rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku i koszty te wyrażone są w zł/m<sup>2</sup>.
7. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi oraz serwisowymi ustalane są na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
8. Koszty czynności rozliczeniowych nie stanowią kosztów zakupu ciepła, ale są rozliczane w ramach zaliczki na centralne ogrzewanie.

##### § 5

1. Użytkownicy lokali przez cały rok rozliczeniowy wnoszą miesięczne opłaty za każdy m<sup>2</sup> p. u. lokalu na zamówioną moc cieplną c.o. i c.w. i jej przesył oraz zaliczkę na ciepło i ciepłą wodę podlegającą rozliczeniu. Wysokość opłat podawana jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową na wydruku opłat mieszkaniowych.
2. Wielkość zaliczki na poczet kosztów ogrzewania oraz zamówioną moc cieplną ustalana jest przez Zarząd w następujący sposób:
  - a) wysokość zaliczek jest ustalana w równych wielkościach miesięcznych w zł/m<sup>2</sup>,
  - b) wielkość zaliczki na poczet ogrzewania ustalana jest na podstawie kosztów zakupu ciepła dla budynku/budynków zaopatrywanych w ciepło z poszczególnych źródeł ciepła lub dla każdego budynku (mieszkania) odrębnie,
  - c) wielkość zaliczki na poczet ogrzewania ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem wszystkich elementów mających wpływ na ostateczny koszt ciepła między innymi: koszty zakupu ciepła, przewidywany wzrost cen ciepła, przewidywaną wielkość zużycia ciepła, straty ciepła w budynku, długość

- sezonu grzewczego, kosztów innych elementów taryfy dla ciepła, rezerwy na wzrost zużycia ciepła ze względu na warunki pogodowe oraz z uwzględnieniem bezpieczeństwa energetyczno - cieplnego budynku/budynków,
- d) wielkość zaliczki na poczet ogrzewania budynków z własnych kotłowni ustalana jest na podstawie kosztów wytworzenia ciepła z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen zakupu paliw i energii oraz innych kosztów związanych z eksploatacją kotłowni. Należy również uwzględnić przewidywany wzrost cen i kosztów oraz wielkość zużycia ciepła i rezerwę na wzrost zużycia ciepła ze względu na warunki pogodowe, straty ciepła w budynku oraz z uwzględnieniem bezpieczeństwa energetyczno-cieplnego budynku/budynków,
  - e) zapotrzebowanie mocy cieplnej budynku przeliczone jest na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) przyjmuje się zużycie ciepła (GJ) na ogrzewanie (wg klasyfikacji energetycznej budynków wg Stowarzyszenia na rzecz Zrównoważonego Rozwoju Polski dla budynku średnio energetycznego o klasyfikacji energetycznej D) w wysokości 0,45GJ/m<sup>2</sup>/rok powiększone o straty ciepłone budynku w wysokości do 15%,
  - g) koszty zaliczek uwzględniać powinny 10% - 15% rezerwy na nieprzewidywalny wzrost zużycia ciepła.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie na skutek:
    - wzrostu cen energii cieplnej,
    - wzrostu cen gazu i oleju opałowego oraz prądu,
    - wzrostu cen energii elektrycznej
    - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla budynku,
    - wzrostu kosztów/cen elementów zawartych w taryfach dla ciepła,
    - wzrosty kosztów/cen elementów zawartych w umowach na dostawę ciepła,
    - rezerwy ze względu na wzrost zużycia ilości ciepła ze względu na pogodę.
    - konieczności wprowadzenia/uiszczenia opłat środowiskowych i opłat za emisję gazów, pyłów i zanieczyszczeń powietrza.
  4. Zaliczki na centralne ogrzewanie oraz moc zamówioną płatne będą wraz z opłatami mieszkaniowymi w terminie przewidzianym w Statucie.
  5. Zaliczki na centralne ogrzewanie są uśredniane dla wszystkich budynków zasilanych w ciepło z danego/poszczególnego źródła ciepła. Zarząd może podjąć decyzję o indywidualnym ustalaniu zaliczki na każdy budynek odrębnie, bądź na każde mieszkanie odrębnie.
  6. Zarząd może wprowadzić indywidualne zaliczki dla każdego lokalu na poczet zużywanego ciepła ( na cele centralnego ogrzewania i /lub ciepłej wody ).
  7. Zaliczki indywidualne dla lokalu będą równać się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen i stawek opłat energii cieplnej lub gazu z zastrzeżeniem ustępu 3.

## § 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
  - zamontowania urządzeń – podzielników kosztów ogrzewania, licznika ciepła, wodomierzy, zaworów termostatycznych lub usunięcia awarii tych urządzeń,
  - dokonywania odczytów,
  - wymiany podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy lub licznika ciepła, zaworów termostatycznych lub usunięcia awarii tych urządzeń,
  - konserwacji urządzeń pomiarowych, podzielników, termostaworów, grzejników, naprawy lub wymiany urządzeń, pomiarowych, podzielników, termostaworów, wodomierzy, liczników ciepła, grzejników,

- wykonania niezbędnych remontów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
  - kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych, podzielników, termozaworów, grzejników pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
  - odczytu wskazań podzielnika lub wodomierza w przypadku stwierdzonego braku kontaktu radiowego z tymi urządzeniami.
2. Ochrony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem urządzeń (miedzy innymi: termozaworów, podzielników, wodomierzy, liczników ciepła, grzejników i innych).
  3. Natychmiastowego zgłoszenia do administracji:
    - uszkodzenia urządzeń,
    - stwierdzenia niewłaściwego działania,
    - naruszenia plomb.

### § 7

1. Użytkownik lokalu, który zwalnia lokal jest zobowiązany powiadomić administrację Spółdzielni Mieszkaniowej z wyprzedzeniem 7-dniowym przed fizycznym opuszczeniem lokalu w celu dokonania dodatkowego odczytu z urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu roku (sprzedaż, darowizna itp.) rozliczenia dokonuje się na podstawie odczytu dodatkowego przeprowadzonego przez pracownika firmy rozliczeniowej lub przez pracownika administracji Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W sytuacji braku odczytu podział kosztów pomiędzy wyprowadzającym i wprowadzającym się użytkownikiem dokonywany jest na podstawie procentowego udziału w rocznym koszcie ciepła z uwzględnieniem terminów wynikających z aktu notarialnego lub innego prawomocnego dokumentu.
4. Spółdzielnia nie dokonuje odczytów pośrednich w przypadku zmiany podnajemców w lokalach mieszkalnych. Jest to wyłączna gestia właścicieli lokali.
5. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za zużycie ciepła przez podnajemców.

## **V. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby przygotowania ciepłej wody.**

### § 8

1. Zaliczkowe opłaty miesięczne z tytułu zużycia podgrzanej wody podlegają rozliczeniu na koniec każdego kwartału na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach.
2. Niezależnie od rozliczenia kwartalnego na koniec każdego roku kalendarzowego dokonywane będzie rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby c.w. z uwzględnieniem kosztów cyrkulacji.
3. Ustala się miesięczny ryczałt na ciepłą wodę:
  - w lokalach opomiarowanych - 1,0 m<sup>3</sup> / osobę
  - w lokalach nieopomiarowanych - 3,0 m<sup>3</sup>/osobę x wartość zaliczki na c.w. dla danego budynku
4. Koszty opłat za moc zamówioną i jej przesył na cele c.w. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku i koszty te wyrażone są w zł/m<sup>2</sup>.

### § 9

1. Miejscem rozliczeniowym kosztów ciepła jest źródło ciepła (m.in. węzeł cieplny, kotłownia) zasilające dany budynek lub budynki.
2. Odczyt wskazań wodomierzy oraz rozliczenie ryczałtowe ilości zużytej wody w lokalach nieopomiarowanych dokonywane jest po zakończeniu każdego kwartału.
3. Opłaty związane z przygotowaniem ciepłej wody są uśredniane dla wszystkich budynków zasilanych w ciepło z danego/poszczególnego źródła ciepła. Zarząd może podjąć decyzję o indywidualnym ustalaniu zaliczki na każdy budynek odrębnie, bądź na każde mieszkanie odrębnie.

### § 10

Naliczone wpływy z tytułu podgrzania wody oraz za moc zamówioną i jej przesył w danym budynku/budynkach (zarówno z lokali z wodomierzami jak i nieopomiarowanych) są rozliczane w stosunku do rzeczywistego kosztu ciepła na cele c.w. wyliczonego za dwunastomiesięczny okres rozliczeniowy.

### § 11

1. Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne zawiadomienie o kwartalnym rozliczeniu c.w. łącznie z rozliczeniem zimnej wody i ścieków w terminie do 15 dni roboczych po zakończonym kwartale.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje roczne rozliczenie kosztów ciepła na cele c.w. łącznie z rozliczeniem ciepła na cele c.o. w terminie do 31 marca po zakończonym roku rozliczeniowym.

## VI. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania na podstawie podzielników kosztów ciepła.

### § 12

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie odczytów podzielników kosztów ogrzewania (sumy odczytanych jednostek z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i przeliczeniowych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku.
3. **Maksymalny** koszt zmienny zużycia ciepła to wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Obliczany jest jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 300% średniej jednostkowej wartości zużycia.
4. **Minimalny** koszt zmienny zużycia ciepła to wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16°C określonych w przepisach Prawa Budowlanego. Oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 30% średniej jednostkowej wartości zużycia.
5. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku (ilość jednostek odczytanych z podzielników).

### § 13

1. Podzielniki kosztów ciepła są urządzeniami wskaźnikowymi przeznaczonymi do rejestracji emisji cieplnej grzejników pracujących w instalacji centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych.
2. Podzielnik określa udział emisji cieplnej danego grzejnika w lokalu w emisji cieplnej grzejników we wszystkich lokalach. Całkowite zużycie ciepła określa ciepłomierz zamontowany w danym budynku, służący do rozliczeń z dostawcą.
3. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.
4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, za wyjątkiem sytuacji, gdy podzielniki kosztów zużycia energii cieplnej montowane są lub wymieniane w trakcie roku kalendarzowego.
5. Rozliczenia kosztów ciepła po zamontowaniu nowych podzielników kosztów ogrzewania dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. licząc od pierwszego dnia miesiąca w którym nastąpił montaż podzielników (lub nastąpiła wymiana podzielnika, liczników ciepła) do 31 grudnia danego roku.
6. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali do czasu montażu nowych podzielników kosztów ogrzewania odbywa się (na podstawie wskazań dotychczasowych podzielników) według § 16 niniejszego regulaminu.
7. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uniemożliwił lub nie udostępnił lokalu w celu zamontowania nowych podzielników (wymiany podzielników) kosztów ogrzewania to Spółdzielnia Mieszkaniowa dokona rozliczenia zużytego w lokalu ciepła według wyliczonego kosztu maksymalnego zgodnie z § 12 regulaminu.

### § 14

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach.
2. Odczytu wskazań podzielników elektronicznych dokonuje firma rozliczeniowa zdalnie (drogą radiową) bez konieczności wchodzenia do lokalu.  
Nie wolno stosować urządzeń powodujących zakłócenia odczytu radiowego.
3. W przypadku, gdy nie był możliwy odczyt radiowy użytkownik lokalu ma bezwzględny obowiązek udostępnienia lokalu do odczytu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, a osoba udostępniająca lokal poświadcza podpisem odczytane wskazania podzielników na protokole odczytu.
4. W czasie odczytu podzielników elektronicznych należy umożliwić swobodny dostęp do podzielnika.

### § 15

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa poprzez przygotowanie druków rozliczeniowych (rozliczeń) dla użytkownika lokalu w terminie trzech miesięcy od ostatniego dnia miesiąca w którym nastąpił odczyt podzielników.
2. W celu rozliczania kosztów ogrzewania według podzielników kosztów ogrzewania przyjmuje się indywidualne współczynniki wyrównawcze/redukcyjne  $R_m$  wynikające z położenia lokalu w bryle budynku uwzględniające dla każdego lokalu strukturę przegród zewnętrznych (ścian, stropów, okien, drzwi itp.) ustalone na podstawie obliczeń zapotrzebowania na moc cieplną poszczególnych lokali.
3. Do wyliczenia współczynników LAF wyrównawczych/redukcyjnych  $R_m$  przyjęto temperaturę na klatkach schodowych 16°C.
4. Dla podzielników elektronicznych radiowych rozliczanie odbywa się wg radiowego systemu odczytu firmy, której podzielniki są zainstalowane.

5. Szczegółowe zasady stosowania systemów rozliczeniowych określają umowy rozliczeniowe zawierane pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Brodnicy a firmami rozliczającymi.

### § 16

W rocznym rozliczeniu kosztów za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w. stosuje się następujące zasady:

1. Użytkownik otrzymuje pisemne rozliczenie w terminie do 31 marca roku następnego po okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody zawiera informacje zgodne z § 9 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r.
3. Koszty zakupu ciepła na cele c.o. i c.w. ustala się następująco:
  - a) całkowity koszt zakupu (wytworzenie) ciepła pomniejszony o moc zamówioną i jej przesył (dla c.o. i c.w.) dzieli się następująco:
    - 70% - koszt ciepła na potrzeby c.o.
    - 30% - koszt ciepła na potrzeby c.w.
  - b) koszt ciepła na potrzeby c.w. dzieli się następująco:
    - 20% stanowi koszt cyrkulacji wody przeliczany na ilość lokali w budynku,
    - 80% stanowi koszt zużycia c.w. przeliczony w stosunku do zużycia wody w lokalu,
  - c) koszt ciepła na potrzeby c.o. dzieli się następująco:
    - **60%** koszty stałe (wspólne) – tj. 60% kosztów rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez powierzchnię użytkową lokali w danym budynku/budynkach wyliczając w ten sposób opłatę za 1m<sup>2</sup>. Opłatę dla danego lokalu uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej opłatę za 1m<sup>2</sup> przez powierzchnię użytkową lokalu. Koszty stałe odnoszą się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczone są na pokrycie kosztów przenikania ciepła przez piony i przegrody, ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie) oraz ogrzewanie pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalu (łazienki, korytarze, wc).
    - **40%** koszty zmienne – tj. 40% kosztów rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez sumę wskazań podzielników ze wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku (obliczone na podstawie kosztów zużycia GJ według licznika ciepła w węźle cieplnym) z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych/redukcyjnych Rm (o ile występują) oraz współczynników oceny grzejników – wyliczając w ten sposób cenę jednej jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzebę ogrzewania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę jednej jednostki rozliczeniowej przez wskazania podzielników w danym lokalu po zastosowaniu współczynników wyrównawczych/redukcyjnych Rm (o ile występują).
  - d) W każdym okresie rozliczeniowym dla każdego lokalu wylicza się koszt minimalny i maksymalny zużycia ciepła zgodnie z § 12. W przypadku, gdy zużycie ciepła w lokalu jest rażąco niskie, bądź rażąco wysokie wartość zużycia zastępuje się wyliczonym kosztem minimalnym lub maksymalnym. Tak określona skorygowana ilość jednostek stanowi podstawę wyliczenia kosztu jednostkowego.
4. Należności wynikające z rzeczywistego rozliczenia kosztów c.o i c.w. w stosunku do naliczonych zaliczek (nadpłata lub niedopłata) rozliczane są w następujący sposób:
  - a) nadpłata za dany okres rozliczeniowy (koszty c.o. niższe od należnych

wpływów) – jest ona zaliczona na poczet najbliższych opłat mieszkaniowych.

W sytuacji gdy właściciel/najemca nie ma zaległości płatniczych w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na konto w terminie 21 dni od dnia wpływu wniosku.

b) dopłata za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych wpływów naliczonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową) – właściciel/najemca ma obowiązek jej wpłaty w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na indywidualny pisemny wniosek właściciela/najemcy – Zarząd może podjąć decyzje o rozłożeniu płatności na raty.

5. W przypadku złożenia oświadczenia przez min. 55% mieszkańców budynku (ogrzewanych z danego węzła cieplnego, kotłowni lub indywidualnego źródła ciepła) o rezygnacji z rozliczania ciepła na potrzeby c.o. w/g podzielników – do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej, bierze się kwotę powstałą z faktycznego zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym (wg wskazań ciepłomierza) wraz ze wszystkimi kosztami i elementami znajdującymi się w umowach i taryfach dla ciepła, cen gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej wyrażonego w ilości GJ i MW mocy zamówionej, podzielonej przez powierzchnie użytkowe wszystkich mieszkań w budynku (m<sup>2</sup>) i pomnożonej przez powierzchnię użytkową rozliczanego mieszkania (m<sup>2</sup>) oraz średnią cenę 1GJ i MW mocy zamówionej z okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem § 5 regulaminu.
6. W sytuacji, gdy w pojedynczym lokalu nie będzie można dokonać rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, wówczas rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele c.o. przeprowadzone będzie według kosztu maksymalnego zgodnie z § 12 regulaminu
7. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach w rozbieżności za zużyta energię cieplną dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa.  
Pisemne reklamacje należy zgłaszać w terminie 30 dni od dnia dostarczenia lub przesłania na wskazany (pisemnie) adres rozliczenia za zużyte ciepło.  
W przypadku stwierdzenia uzasadnionej konieczności dokonania korekty rozliczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować wynik rozliczenia dla danego lokalu.  
W takim przypadku różnica będzie uwzględniona w kosztach ciepła dla danego budynku/budynków do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym ciepła.
8. W lokalach (mieszkalnych i użytkowych), w których nie wymieniono zaworów termostatycznych (zawór + głowica termostatyczna) na zawory termostatyczne spełniające wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. na zawory z minimalną nastawą 16°C) – reklamacje z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania nie będą uwzględniane.

## § 17

1. Za sprawność podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia wg urządzeń pomiarowych odpowiada firma rozliczająca.  
Jednak w przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadzi do co najmniej jednej z poniższych sytuacji:
  - a) uszkodził płołby w podzielniku kosztów ogrzewania,
  - b) uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania,
  - c) uniemożliwił dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym,
  - d) odmówił rozliczenia się według systemu rozliczeniowego firmy, stosuje się rozliczenie według kosztu maksymalnego określonego w § 12 regulaminu.
2. Dla lokali użytkowych stosuje się zasadę analogiczną.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ppkt. a i b użytkownik pokrywa

dotatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.

4. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik ogrzewania lub uszkodzono plombę a o powyższych zdarzeniach użytkownik lokalu niezwłocznie w formie pisemnej poinformował Spółdzielnię Mieszkaniową w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu lokalowi w wykonanym rozliczeniu przypisuje się ilość jednostek rozliczeniowych odpowiadającą średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w budynku.

Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 16 niniejszego regulaminu

Powyższy zapis stosuje się również w przypadku gdy nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania. W takim przypadku nie jest wymagane pisemne zgłoszenie awarii przez użytkownika lokalu.

5. W przypadku gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub uszkodzono plombę a o powyższych zdarzeniach użytkownik lokalu nie poinformował w formie pisemnej Spółdzielni Mieszkaniowej w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na zasadach określonych według kosztu maksymalnego określonego w § 12 regulaminu.

### § 18

1. Użytkownik ponosi każdorazowo przy okresach rozliczeniowych koszt uwzględniony (w druku rozliczeniowym) z tytułu rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.
  - za czynności rozliczeniowe w mieszkaniu od każdego podzielnika oraz raty wynikające ze spłaty za zakup i montaż podzielnika
2. Koszty wyżej wymienione będą ustalane zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię Mieszkaniową z firmą rozliczeniową.

## **VII. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach z licznikami ciepła – ciepłomierzami (Paderewskiego 4, Paderewskiego 5, Malickiego 3 )**

### § 19

1. Miejscem rozliczenia zużycia ciepła na cele c.o. i c.w. jest licznik ciepła zamontowany w węźle cieplnym – ciepłomierz główny.
2. Koszty ogrzewania są iloczynem ilości zużytej energii cieplnej na cele c.o. zmierzonej przez główny licznik ciepła i ceny ciepła PEC Sp. z o.o. (wg taryfy dla ciepła) i cen energii elektrycznej.
3. Opłaty za c.o. i c.w. wnoszone będą w formie zaliczki w równych ratach miesięcznych ustalanych przez Zarząd.
4. Licznik ciepła zainstalowany dla pomiaru zużycia ciepła przez te lokale traktowany będzie jako podzielnik kosztów ogrzewania w stosunku do licznika ciepła zamontowanego w węźle cieplnym.
5. Różnica pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego w budynku a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

### § 20

Rozliczanie zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania (c.o.).

1. Na koniec roku kalendarzowego dokonane zostanie rozliczenie kosztów ogrzewania budynku.
2. W przypadku gdy koszty zakupu ciepła (na cele c.o.) będą większe niż zaliczki wniesione przez użytkowników lokali różnica ta (niedopłata) rozliczona będzie na

wszystkie lokale w budynku. Różnica ta będzie proporcjonalnie rozliczona do powierzchni użytkowej (jako iloraz wielkości niedopłaty do powierzchni użytkowej lokali w budynku).

3. Dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych rozliczonych zaliczek) – właściciel/najemca ma obowiązek jej wpłaty w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.
4. Nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty c.o. niższe od należnych zaliczek) – są zaliczane na poczet najbliższych lub zaległych opłat mieszkaniowych, w sytuacji gdy nie ma zaległości płatniczych w stosunku do Spółdzielni, na pisemny wniosek właściciela/najemcy nadpłata może zostać przelana na wskazane konto bankowe.
5. Należności za centralne ogrzewanie płatne będą wraz z opłatami mieszkaniowymi.
6. Opłaty zaliczkowe za c.o. ustalane będą przez Zarząd. Wnoszone opłaty mogą ulec zmianie, jeżeli PEC Sp. z o.o. ustali nowe opłaty lub zmieni system opłat.
7. Rozliczenie rzeczywistego zużycia ciepła na cele c.o. będzie następować w okresach rocznych w terminie do 31 marca po zakończonym roku.

### § 21

Rozliczanie zużycia ciepła w celu podgrzania wody (c.w.).

1. Rozliczanie zużycia c.w. odbywać się będzie w okresach kwartalnych na podstawie wskazań wodomierzy w mieszkaniach.
2. Opłaty za podgrzanie wody pobierane będą w formie zaliczkowej ustalonej przez Zarząd. Do wskazania wodomierzy (c.w.) doliczony będzie koszt zimnej wody i ścieki według stawek określonych przez Dostawcę.
3. Na koniec roku kalendarzowego (w terminie do 31 marca po zakończeniu roku) nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody w stosunku do rzeczywistych kosztów poniesionych w danym roku - określonych przez PEC Sp. z o.o. lub innych dostawców ciepła na podstawie faktur. Dla ciepła uzyskanego z wykorzystaniem pomp ciepła w stosunku do rzeczywistych poniesionych kosztów prądu, konserwacji i remontów pomp ciepła.
4. W przypadku gdy opłaty zaliczkowe wnoszone przez użytkowników lokali za podgrzanie wody będą niższe niż rzeczywisty koszt podgrzania wody w danym roku, różnica ta zostanie rozliczona proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody w poszczególnych lokalach. W takim przypadku użytkownicy lokali zostaną obciążeni powstałą niedopłatą.
5. W przypadku gdy opłaty za ciepłą wodę (wnoszone w formie zaliczkowej) przez właściciela/najemcę okażą się wyższe niż całkowity koszt poniesiony na podgrzanie wody w danym roku – nadwyżka zostanie rozliczona jak w ust. 4. Nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat mieszkaniowych.

## **VIII. Rozliczenie kosztów ciepła dla budynków z mieszkaniowymi węzłami ciepła - logotermami (Sienkiewicza 2 i 3, 3 Maja 7, Piwna 3)**

### § 22

1. Jednostką rozliczeniową zużycia ciepła na cele c.o. (centralnego ogrzewania) i c.w. (ciepłej wody użytkowej) jest licznik ciepła zamontowany w węźle cieplnym - ciepłomierz główny.
2. Koszty ogrzewania są ilością mocy zamówionej (MW) i iloczynem ilości zużytej energii cieplnej (GJ) na cele c.o. i c.w. zmierzonej przez główny licznik ciepła i ceny ciepła wg taryfy PEC Sp. z o.o.

3. Różnica pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego w budynku a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
4. Rozliczenie zużycia ciepła (na cele c.o. i c.w.) dla poszczególnych lokali będzie się odbywać w następujący sposób:
  - a) opłaty za ciepło wnoszone będą w formie zaliczki miesięcznej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie cen za ciepło określonej według taryfy PEC Sp. z o.o..
  - b) liczniki ciepła zainstalowane dla pomiaru zużycia ciepła przez te lokale traktowane będą jako podzielniki kosztów ciepła w stosunku do licznika ciepła zamontowanego w węźle cieplnym.
5. Należności wynikające z rzeczywistego zużycia ciepła i poniesionych kosztów na cele c.o. i c.w. w stosunku do naliczonych zaliczek rozliczane będą w następujący sposób:
  - a) na koniec roku kalendarzowego w którym zakończony zostanie sezon grzewczy dokonane zostanie rozliczenie kosztów ogrzewania budynku (suma wszystkich faktur wystawionych za energię cieplną przez PEC Sp. z o.o. dla danego budynku).
  - b) w przypadku gdy koszty zakupu ciepła (na cele c.o. i c.w.) będą większe niż zaliczki wniesione przez użytkowników lokali różnica ta (niedopłata) rozliczona będzie na wszystkie lokale w budynku. Różnica ta będzie proporcjonalnie rozliczona do powierzchni użytkowej (jako iloraz wielkości niedopłaty do powierzchni użytkowej lokali w budynku).
  - c) dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ciepła wyższe od należnych rozliczonych zaliczek) – użytkownik lokalu ma obowiązek jej wpłaty w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.
  - d) nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ciepła niższe od należnych zaliczek) – są zaliczane na poczet najbliższych lub zaległych opłat mieszkaniowych. W sytuacji gdy użytkownik lokalu nie ma zaległości płatniczych w stosunku do Spółdzielni, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na wskazane konto bankowe.
6. Należności za centralne ogrzewanie płatne będą wraz z opłatami mieszkaniowymi.
7. Rozliczenie rzeczywistego zużycia ciepła na cele c.o. i c.w. będzie następowało w okresach rocznych w terminie do 31 marca roku następnego.

## **IX. Rozliczenie kosztów ciepła w przypadku braku urządzeń pomiarowych**

### **§ 23**

1. W mieszkaniach, w których nie zainstalowano podzielników kosztów jednostką rozliczeniową jest  $m^2$  powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania oraz ustalenie zaliczek na następny okres rozliczeniowy dla budynków bez podzielników kosztów dokonuje Zarząd na podstawie średniego zużycia i kosztów zakupu ciepła za rok poprzedni oraz planowanych kosztów zakupu i zużycia ciepła z uwzględnieniem § 5 regulaminu.
3. Rozliczenie zużycia ciepła w budynkach bez podzielników kosztów dokonuje się na podstawie całkowitego kosztu zakupu ciepła danego budynku z uwzględnieniem § 5 regulaminu.  
Różnica między kosztami zakupu ciepła, a wniesionymi zaliczkami obliczana jest jako iloraz kosztów do całkowitej powierzchni budynku i wniesionych zaliczek.
4. W przypadku, gdy zaliczki wniesione przez użytkowników lokali są większe niż

koszt całkowity zakupu ciepła danego budynku, różnica jest zwracana. W przypadku gdy zaliczki wnoszone są niższe niż koszt całkowity zakupu ciepła, użytkownicy lokali zobowiązani są uzupełnić różnicę w terminie 21 dni do daty otrzymania rozliczenia.

5. W miarę wyposażania budynków w zawory termostatyczne grzejnikowe oraz w podzielniki ciepła lub ciepłomierze, rozliczenie zużycia ciepła będzie odbywało się na podstawie wskazań podzielników zgodnie z § 16.
6. Po zamontowaniu zaworów termostatycznych i podzielników w budynku rozliczanie zużycia ciepła odbywać się będzie indywidualnie dla danego budynku na podstawie rzeczywistego kosztu zakupu ciepła w miarę możliwości począwszy od 1 stycznia następnego roku po zamontowaniu zaworów termostatycznych i podzielników.

## X. Postanowienia końcowe

### § 24

1. Na pisemny wniosek właściciela lokalu Zarząd raz w miesiącu udostępni bezpłatnie informacje zgodne z § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r.
2. Dopuszczalne ewentualne zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dotyczą:
  - a) zmian w instalacji centralnego ogrzewania w łazienkach po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej.
  - b) zmian w pozostałych pomieszczeniach wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i wykonane muszą być w ciągu 5 dni od dokonania odczytu podzielników.
  - c) wszelkie koszty robót określonych w ppkt. a i b obciążają użytkownika lokalu.
3. Wszelkie zmiany i remonty instalacji grzewczych przez użytkowników lokali mogą odbywać się po sezonie grzewczym.

### § 25

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu dokonania odczytu ciepłomierzy, wodomierzy lub podzielników kosztów ciepła lub dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań Spółdzielni może:
  - a) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości kosztu maksymalnego wyliczonego zgodnie z § 12 albo
  - b) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
    - $m^3$  kubatury budynku i kubatury lokalu albo
    - $m^2$  powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
2. W stosunku do odbiorców ciepła, którym zostanie udowodniony nielegalny pobór energii cieplnej polegający na poniżej wymienionych sytuacjach mogą zostać zastosowane przez Zarząd Spółdzielni następujące opłaty:
  - a) zamontowanie dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub powiększenie istniejącego – rozliczenia dokonuje się wg kosztu maksymalnego wyliczonego zgodnie z § 12 oraz dolicza się opłatę 250 zł,
  - b) usunięcie lub powiększenie grzejnika - opłata 150 zł
  - c) zmiana nastawy wstępnej zaworu - opłata 25 zł
  - d) spuszczenie wody z instalacji grzewczej - opłata wg cennika dostawcy

ciepła. W przypadku kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej - opłata 150 zł.

Dodatkowo oprócz w/w sankcji użytkownik lokalu ponosi koszty przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.

3. Od decyzji o nałożeniu opłaty użytkownikowi lokalu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania informacji o zastosowaniu sankcji.
4. Z dniem 31.12.2022 r. traci moc Regulamin uchwalony 28.11.2019 roku uchwałą nr 20/2019 wraz z późniejszymi zmianami, tj. uchwałami nr 11/2020 oraz 1/2022.
5. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 roku. Uchwała nr 17/2022 z dnia 15.12.2022 r.