

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń**  
**z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej**  
**w zasobach Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie**

**I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (**Dz.U. z 2021 r. poz.648 t.j., z późn.zm.**).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( **Dz.U. z 2023 r., poz. 438 t.j.**).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( **Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 t.j., z późn.zm.**).
4. Statut Spółdzielni.
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach ( **Dz.U. z 2021 r., poz. 2273**).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz.1225 t.j.).

**II. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, a także budynków, w których wyodrębnioną własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd w oparciu o zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia - Powszechną Spółdzielnię Mieszkaniową w Chrzanowie.
2. Rada Nadzorcza - Radę Nadzorczą Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.
3. Zarząd - Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.
4. Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. Okres rozliczeniowy:
  - dla kosztów centralnego ogrzewania - okres kolejnych dwunastu miesięcy - rozpoczynający się dnia 1 lipca danego roku kalendarzowego, a kończący się 30 czerwca następnego roku),

- dla kosztów podgrzewania wody użytkowej - okresy sześciomiesięczne tj. od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca i od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego).
- 6. Osoby zamieszkałe w lokalu – osoby, o których mowa w rozdziale III § 6 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie.
- 7. Podzielnik kosztów ogrzewania - urządzenie umożliwiające rozliczanie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN - EN 834.
- 8. Wodomierz ciepłej wody – przyrząd pomiarowy w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach, który w związku z tym podlega ustawowemu obowiązkowi legalizacji co 5 lat.
- 9. Jednostka zużycia - jest to niemianowana wartość wskazania podzielnika kosztów ogrzewania,
- 10. Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynniki UF i LAF.
- 11. Współczynnik UF – współczynnik przeliczeniowy uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu.
- 12. Współczynnik korekcyjny (  $R_m$  ) LAF – dla lokali z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, o którym jest mowa szczegółowo w § 7 ust. 6 niniejszego regulaminu.

### § 3

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

1. opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
2. eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła. W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### § 4

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
- powierzchnię użytkową lokalu użytkowego oraz ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

Powierzchnię użytkową określa się według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi)

oraz ustalania opłat za używanie lokali w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie”.

## § 5

1. Rozliczenia z użytkownikami poszczególnych lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej prowadzone są w systemie zindywidualizowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane:
  - 1) w przypadku zakupu ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej:
    - a) ciepłomierz mierzący ilość ciepła dostarczonego do instalacji c.o.,
    - b) urządzenia wskaźnikowe niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali (podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze lokalowe),
    - c) wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości podgrzewanej wody użytkowej, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
  - 2) w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej wbudowanej - urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali tj. podzielniki kosztów ogrzewania.
2. W budynkach niespełniających warunków określonych w ust. 1 rozliczenia za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej z użytkownikami poszczególnych lokali mają charakter zryczałtowany. Rozliczenia z użytkownikami poszczególnych lokali prowadzi się: dla centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku podgrzewania wody proporcjonalnie do ilości osób).

## § 6

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku, w podziale na koszty ciepła zużytego na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali w zindywidualizowanym systemie rozliczeń ciepła jest:
  - 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - w odniesieniu do kosztów stałych centralnego ogrzewania.
  - 2) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - w odniesieniu do kosztów stałych podgrzewania wody.
  - 3) wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania – w odniesieniu do kosztów zmiennych centralnego ogrzewania.
  - 4) wskazania wodomierzy lokalowych wody ciepłej – w odniesieniu do kosztów zmiennych podgrzewania wody.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali w zryczałtowanym systemie rozliczeń ciepła jest:
  - 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali - dla celów centralnego ogrzewania,
  - 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu - dla celów podgrzewania wody.
4. Rozliczenia zryczałtowane z użytkownikami poszczególnych lokali prowadzi się w taki sposób, by opłata za dostawę ciepła była ustalana z uwzględnieniem różnic, jakie występują w danym budynku w odniesieniu do wielkości strat ciepła w lokalach, wynikających z odmiennego przeznaczenia (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale biurowe, lokale handlowe).

### **III Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

## § 7

1. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
  - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
  - 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni; nieopomiarowanych łazienek i ubikacji oraz koszty ciepła oddanego przez inne nieopomiarowane części instalacji (piony grzewcze i gałazki przyłączeniowe grzejników),
  - 3) koszty zmienne ogrzewania lokali nie pokryte opłatami ich użytkowników wskutek zastosowania zasady określonej w ust. 7,
  - 4) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 18, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła
  - 5) korekty dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, po dostarczeniu rozliczeń do użytkowników lokali.
2. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.

Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich kubatury.
3. W budynkach objętych zryczałtowanym systemem rozliczeń całość kosztów zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup.

Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich kubatury.
4. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń 45% opłat zmiennych pobieranych przez dostawcę ciepła za ciepło do ogrzewania budynku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali jako pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2).
5. Rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, 7, 8.
6. W systemie zindywidualizowanych rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne ( $R_m$ ) LAF dla lokali z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku. Jako niekorzystnie położone uważa się lokale, które znajdują się między innymi pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nieogrzewanymi piwnicami, prześwitami, przejazdami, a także narożne. Współczynniki te określone są indywidualnie, z uwzględnieniem cech usytuowania poszczególnych lokali w budynku oraz określonych w dokumentacji technicznej budynku współczynników strat ciepła.
7. Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się ustawową regułę maksymalnego i minimalnego kosztu indywidualnego na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania kosztów zmiennych ogrzewania danego lokalu:
  - 1) koszt maksymalny ustalony na podstawie wyliczeń, czyli większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej niż dwukrotność (2,0) kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w wysokości dwukrotności (2,0) kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku,
  - 2) koszt minimalny ustalony na podstawie wyliczeń, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej niż 0,3 średniego kosztu dla wszystkich lokali w danym budynku to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wysokości 0,3 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku,

3), jeżeli wskutek zastosowania wyżej wymienionych zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania lokali w budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów określonej według ust. 5 to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku.

## § 8

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez specjalistyczną firmę. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) dokonywane są na przestrzeni 21 kolejnych dni i nie mogą przekraczać ostatniego dnia okresu rozliczeniowego.
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowych nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu i wymiany kapilar. Termin ten nie może jednak wykraczać poza systemowe 21 kolejnych dni, o których mowa w ust.2. Wniosek ten winien być złożony w administracji osiedla lub w siedzibie Spółdzielni z określeniem oczekiwanego przez wnioskodawcę terminu odczytu. Koszt odczytu w dodatkowym terminie pokrywa odrębnie wnioskodawca w ramach rozliczenia kosztów ogrzewania.
4. Terminy odczytu podzielników kosztów ogrzewania dla każdego budynku, wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni. Terminy odczytu są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków Spółdzielni, dla
  - a. odczytu podstawowego - z wyprzedzeniem 14 - dniowym,
  - b. odczytu dodatkowego - z wyprzedzeniem 7- dniowym.Dla obu terminów związanych z odczytami podzielników będą uwzględniane także godziny popołudniowe.
5. Terminowy odczyt i serwis podzielników kosztów ogrzewania jest warunkiem koniecznym rozliczenia kosztów ogrzewania wg zindywidualizowanego systemu rozliczeń. W przypadku podzielników elektronicznych z radiowym systemem odczytów odczyty dokonywane są bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym przez firmę terminie. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, który nie może przekraczać ostatniego dnia okresu rozliczeniowego, przy czym w takim przypadku do kosztu rozliczenia zostaną doliczone koszty dodatkowe za odczyt według cennika usług firmy rozliczeniowej.
6. Serwis podzielników kosztów ogrzewania odbywa się raz w roku i obejmuje następujące czynności:
  - 1) dla podzielników wyparkowych:
    - sprawdzenie stanu umocowania podzielników i plomb,
    - odczyt poziomu cieczy,
    - wymiana ampułki na nową,
    - umieszczenie ampułki poprzedniej w kontrolnym gnieździe podzielnika,
    - zamknięcie i zaplombowanie podzielnika.
  - 2) dla podzielników elektronicznych:
    - sprawdzenie stanu umocowania podzielników i plomb,
    - odczyt wartości wskazań podzielnika,
    - przygotowanie podzielnika do rejestracji zużycia ciepła w nowym okresie rozliczeniowym.

## § 9

1. Jeżeli łączna powierzchnia lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania przekroczy 25% łącznej powierzchni lokali w budynku, to rozliczenie kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w tym budynku następuje w systemie zryczałtowanym.
2. Przez nie funkcjonujące podzielniki kosztów ogrzewania rozumieć należy następujące przypadki:
  - 1) lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów,
  - 2) lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż 12 miesięcy (chyba że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku),
  - 3) lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminów, będących w dyspozycji użytkowników systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, ani też w dodatkowym terminie uzgodnionym indywidualnie nie dokonano odczytów, wskutek niedostępności podzielników w celu dokonania ich odczytów,
  - 4) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie (np. zamalowanie farbą) więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
  - 5) lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika lokalu zmierzającą do zafałszowania wskazań (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika).

## § 10

1. Nieodczytanie jednego podzielnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie wyklucza lokalu z systemu zindywidualizowanych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla takiego podzielnika będzie zaliczone maksymalne wskazanie podzielnika w takim samym pomieszczeniu w danym pionie mieszkań budynku.

2. Nieodczytanie jednego podzielnika z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika lokalu nie wyklucza lokalu z systemu zindywidualizowanych rozliczeń. Jako wskazanie zastępcze dla takiego podzielnika będzie zaliczone wskazanie podzielnika w tym samym pomieszczeniu z ubiegłego okresu rozliczeniowego.

## §11

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania winno nastąpić przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14-tu dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
3. Niedostępność lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę nie może podlegać reklamacji.
4. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania zawierać będzie wszystkie informacje, których zakres określony został w § 9 pkt. 2) i 3) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.
5. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwi raz w miesiącu uzyskanie przez użytkownika lokalu niżej wymienionych informacji:
  - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
  - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

## § 12

Użytkownik lokalu, w którym nie funkcjonują indywidualne urządzenia pomiarowe, o których mowa w § 9 ust. 2, obowiązany jest ponosić opłaty za centralne ogrzewanie obliczone następująco:

- 1) koszty stałe – według zasad określonych w § 7,
- 2) koszty zmienne – jako odszkodowanie ustalone jako iloczyn energii cieplnej wyliczonej dla tych lokali oraz ceny jednostkowej zakupu energii (zł/GJ), nie więcej jednak niż w wysokości dwukrotności kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku.

Ilość energii zostanie obliczona według poniższego wzoru:

$$Q = \frac{Q_{g \max} * 3,6 * 24 * N * (t_i - t_{esr})}{(t_i - t_{e \min})} * \frac{P_n}{(P_n + P_o)}$$

gdzie:

Q – obliczona ilość energii cieplnej do rozliczenia na lokale mieszkalne z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania,

$Q_{g \max}$  - godzinowe max zapotrzebowanie ciepła dla budynku (moc zamówiona), [MW]

$t_i$  - temperatura obliczeniowa w lokalu mieszkalnym;  $t_i = + 20^{\circ}\text{C}$ ,

$t_{esr}$  - średnia temperatura zewnętrzna dla okresu rozliczeniowego uzyskana od dostawcy ciepła,

N - rzeczywista ilość dni ogrzewania budynku w danym okresie rozliczeniowym,

$t_{e \min}$  - temperatura obliczeniowa zewnętrzna dla III strefy klimatycznej;  $t_{e \min} = - 20^{\circ}\text{C}$ ,

$P_n$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali (objętych dostawą ciepła) z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania,

$P_o$  - łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana (objętych dostawą ciepła), w których zamontowano podzielniki i dokonano odczytów.

#### IV. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej

##### § 13

1. Do kosztów stałych podgrzewania wody użytkowej w danym budynku zalicza się opłaty pobierane przez dostawcę za dostarczenie ciepła w celu podgrzewania wody użytkowej z uwzględnieniem bonifikat w opłatach za podgrzewanie wody przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w §18, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła oraz korekty dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, po dostarczeniu rozliczeń do użytkowników lokali.
2. Do kosztów zmiennych podgrzewania wody użytkowej w danym budynku zalicza się opłaty pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego w celu podgrzewania wody użytkowej.
3. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej, której koszt zużycia określa odrębny regulamin.
4. Użytkownik lokalu spełniającego warunki techniczne wymienione w § 5 obowiązany jest ponosić opłaty za podgrzewanie wody użytkowej wg zindywidualizowanego systemu rozliczeń.
5. Suma kosztów podgrzewania wody wodociągowej poniesionych w okresie rozliczeniowym w danym budynku pomniejszona o opłaty od użytkowników lokali nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, podlega rozliczeniu między użytkownikami lokali wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych ciepłej wody wg wzoru:

$$K_{CL} = \frac{K_{CO}}{V_{CO}} * V_{CL} \quad [\text{zł}]$$

gdzie:

- $K_{CL}$  - koszty podgrzewania wody wodociągowej w lokalu poniesione w okresie rozliczeniowym [zł],  
 $K_{CO}$  - koszty podgrzewania wody wodociągowej w danym budynku [zł],  
 $V_{CO}$  - suma wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w lokalach w danym budynku w okresie rozliczeniowym [ $m^3$ ],  
 $V_{CL}$  - wskazania wodomierza lub wodomierzy ciepłej wody w lokalu za okres rozliczeniowy [ $m^3$ ].
6. Pisemne rozliczenie kosztów podgrzewania wody wraz rozliczeniem kosztów wody wodociągowej i kanalizacji winno nastąpić przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
  7. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14-tu dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
  8. Pisemne rozliczenie kosztów podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynku zawierać będzie informacje, których zakres określony został w § 9 pkt. 2) i 3) Rozporządzenia Ministra Klimatu i środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.
  9. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwi raz w miesiącu uzyskanie przez użytkownika lokalu informacji:
    - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
    - b) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

#### § 14

1. W przypadku lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, rozliczenie kosztów podgrzewania wody następuje dla umownego zużycia w wysokości 2,4  $m^3$ /miesiąc na osobę zamieszkałą w lokalu.
2. W przypadku niesprawności wodomierza wody ciepłej, koszty podgrzewania wody w lokalu ustalone zostaną na podstawie średniego zużycia wody ciepłej w tym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, poprzedzającym niesprawność wodomierza.  
Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.
3. W przypadku stwierdzenia w lokalu ingerencji użytkownika lokalu w wodomierze ciepłej wody w celu zafałszowania ich wskazań, między innymi poprzez:
  - spowodowanie niesprawności wodomierza przez użytkownika lokalu,
  - utratę ważności cechy legalizacyjnej wodomierza, zawinionej przez użytkownika lokalu, przez co najmniej jeden z użytkowanych w lokalu wodomierzy,
  - uszkodzenie plomb montażowej założonej przez Spółdzielnię lub przez firmę wymieniającą wodomierze na zlecenie Spółdzielni na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu uszkodzenia plomb na połączeniu wodomierza z modułem, obciążenie tego lokalu kosztami podgrzania wody użytkowej dokonuje się jako odszkodowanie w wysokości umownego zużycia, o którym mowa w ust. 1,
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytów wodomierzy wody ciepłej obciążenie tego lokalu kosztami podgrzewania wody użytkowej dokonuje się jako odszkodowanie:
  - w pierwszym i drugim okresie rozliczeniowym średnim zużyciem z ostatniego okresu, za który dokonany był odczyt wodomierzy,
  - w trzecim i ewentualnych następnym okresach rozliczeniowych według umownego zużycia wody, o których mowa w ust. 1.

#### **V. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej**



## § 15

1. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej i wniesionych przez użytkownika lokalu zaliczek, Spółdzielnia na pisemny wniosek obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia, z zastrzeżeniem postanowień ust.2
2. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę, o której mowa w ust. 1 zalicza się w pierwszej kolejności na poczet wymagalnego zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za lokal.
3. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej i wniesionych przez użytkownika lokalu zaliczek użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
4. Na wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, zapłata kwoty, niedopłaty, o której mowa w ust. 3 może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 16

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualną różnicę pomiędzy opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez dotychczasowego użytkownika a rzeczywistymi kosztami ogrzewania i podgrzewania wody wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (w chwili dokonywania rozliczenia) użytkownik lokalu.
2. W przypadku postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni opłaty zaliczkowe wnoszone przez użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia dokona odczytu podzielników oraz wodomierzy wody ciepłej i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia późniejszego, indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. Rozliczenie z użytkownikiem zwalniającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 1.

## VI. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

### § 17

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania i kosztów rozliczeń oraz kosztów podgrzewania wody użytkowej.
2. Wysokość zaliczki miesięcznej ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu:
  - a) w części, dotyczącej zakupu ciepła w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom w danym budynku, na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego zużycia ciepła po powiększeniu o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen ciepła,
  - b) w części dotyczącej kosztów obsługi podzielników kosztów ogrzewania i rozliczeń zindywidualizowanych w wysokości określonej umową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to możliwa jest zmiana wysokości zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody do lokali. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku budynków nowo oddanych i nabytych część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła E, wynikającego z dokumentacji technicznej.

5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
6. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami miesięcznymi za lokal.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

## **VII. Bonifikaty w opłatach za ciepło**

### § 18

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
  - a. temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
  - b. temperatura podgrzewanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1:
  - 1) w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 1 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącą równowartość:
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
  - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
    - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody, jeżeli temperatura ciepłej wody nie była niższa od 40°C,
    - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody, jeżeli temperatura ciepłej wody była niższa od 40°C.
3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej.

## **VIII. Prawa i obowiązki**

### § 19

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. montaż urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym budynku (części budynku) oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach (w budynkach mieszkalnych) wraz z ponoszeniem kosztu montażu i konserwacji tych urządzeń,
2. montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach w budynkach mieszkalnych,
3. prowadzenie obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą,
4. informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów ogrzewania w lokalach danego budynku (części budynku),

5. niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,
6. dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy mieszkaniowych wody ciepłej na koniec okresu rozliczeniowego i w przypadku zmiany cen ciepła i wody.

#### § 20

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. udostępnienie lokalu na odczyty, w jednym z planowanych terminów. Przez udostępnienie lokalu na odczyty należy rozumieć obecność w lokalu w terminach określonych i podanych do wiadomości zgodnie z § 8 niniejszego regulaminu użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej i umożliwienie przez tą osobę dokonania odczytu oraz potwierdzenie tych czynności podpisaniem „kwitu odczytowego”,
2. umożliwienie dojścia do podzielników i wodomierzy wody ciepłej, przez co należy rozumieć zapewnienie osobom dokonującym odczytów swobodnego dostępu do grzejników, na których zamontowane są podzielniki kosztów lub swobodnego dostępu do miejsc w których znajdują się wodomierze,
3. umożliwianie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do zainstalowanych urządzeń,
4. udostępnianie Spółdzielni każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń,
5. zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy – zgodnie z instrukcją użytkownika,
6. niezwłoczne informowanie administracji osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, wodomierza, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę,
7. przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

#### § 21

1. W przypadku uniemożliwienia odczytu poprzez w szczególności uszkodzenia podzielników, polegającego na trwałym zamalowaniu skal i pokryw lub trwałego zakłócenia możliwości dokonania odczytu radiowego, uszkodzenia te są usuwane odpłatnie przez pracowników firmy rozliczeniowej wg stawek ustalonych ze Spółdzielnią. Koszty naprawy podzielnika pokrywa bezpośrednio użytkownik lokalu.
2. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.

### **IX. Postanowienia końcowe**

#### § 22

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
  - 2) demontaż grzejników w całości lub w części,
  - 3) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - 4) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
  - 5) usunięcie lub uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jak też kosztów podgrzania wody użytkowej,stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w ust. 1 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzie.

### § 23

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został uchwałą Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie nr 28/16/2023 z dnia 20.07.2023 r. i wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023r.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/12/2006 z dnia 22.06.2006 r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej : nr 63/12/2013 z dnia 27.06.2013 r., nr 80/23/2014 z dnia 27.11.2014 r., nr 17/12/2018 z dnia 28.06.2018 r. i nr 35/26/2022 z dnia 15.12.2022 r.,z zastrzeżeniem postanowień ust.3.3. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu, o którym mowa w ust.2 zostanie rozliczony okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania 2022/2023 rok oraz sześciomiesięczny - od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 30 czerwca 2023 r. okres rozliczeniowy kosztów podgrzania wody użytkowej.

Rada Nadzorcza PSM w Chrzanowie