

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIE ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne oraz Statut Spółdzielni.

II. Słownik pojęć

1. p.k.o. – podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
2. Ciepłomierz – całkujący przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej w [GJ].
3. Wodomierz – zimnej wody i ciepłej wody, urządzenia pomiarowe zużycia wody
4. C.O. – Centralne ogrzewanie.
5. C.w.u. – Ciepła woda użytkowa.
6. COBRTI INSTAL - Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL.
7. Przedsiębiorstwo energetyczne – Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni (OPEC), dostawca ciepła na potrzeby Centralnego ogrzewania (C.O.) i podgrzania wody zimnej (C.w.u.).
8. Odbiorca końcowy – odbiorca ciepła C.O. i C.w.u. w lokalu: mieszkalnym, użytkowym, najemca lokalu Spółdzielni.
9. Lokal nieopomiarowany – w lokalu brak jest wodomierzy, ciepłomierzy lub p.k.o.
10. System pomiarowo-rozliczeniowy - składa się z ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania (p.k.o.) w ilości 1 szt./grzejnik w lokalach, wodomierzy wody zimnej i ciepłej.
11. Współczynniki korekcyjne LAF - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniające niekorzystne, pod względem energetycznym, położenie lokalu mieszkalnego w bryle budynku na podstawie tabeli współczynników redukcji COBRTI INSTAL dla budynków wybudowanych po 1983 roku – załącznik 1. Tabela LAF.
12. Współczynnik grzejnikowy UF – wartość współczynnika obliczona jest wzorem $F=Q \cdot K_c$, gdzie Q-obliczeniowa moc grzejnika, K_c - współczynnik sprzężenia (uwzględnienia różnice w przewodzeniu ciepła między różnymi materiałami).

Wartości współczynnika K_c przyjęte w obliczeniach:

rodzaj grzejnika	wsp. Sprz. [K_c]
żeliwny żeberkowy	1,03
płytowy z pionowym profilem	1,106
drabinkowy (łazienkowy)	1,353
alumiowy	1,149
członowy stalowy	1,043
członowy żeliwny "ruski"	1,252
płytowy gładki	1,054
członowy rurowy	1,05
favier	1,089

13. Współczynnik rozliczenia – zagregowany współczynnik: iloczyn LAF i UF.
14. Moc zamówiona: moc umowna ciepła z Przedsiębiorstwem energetycznym na podstawie umowy.
15. Koszty zmienne C.O. - koszty odebranego ciepła na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego w okresie rozliczeniowym.
16. Koszty Ogólne Centralnego Ogrzewania - koszty ciepła do ogrzania części wspólnych, koszty pomieszczeń nieopomiarowanych, ciepło pionów instalacji C.O.,
17. Koszty stałe C.O. - Σ kosztów mocy zamówionej na potrzeby C.O. w okresie rozliczeniowym.

18. Koszty zmienne C.w.u. - koszty ciepła na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego w okresie rozliczeniowym do podgrzania wody zimnej.

19. Koszty stałe C.w.u. - Σ kosztów mocy zamówionej na potrzeby C.w.u. w okresie rozliczeniowym

III. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.

2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

3. Wskazania ciepłomierza stanowią podstawę do ustalenia ilości i kosztu zużycia energii cieplnej a wskazania p.k.o. stanowią podstawę do podziału kosztów energii cieplnej.

4. Montażu urządzeń o jednolitych parametrach w całych zasobach Spółdzielni, inwentaryzacji instalacji, ustalenia współczynników korekcyjnych - dokonuje dostawca p.k.o.

5. Odczytów wskazań ciepłomierzy, wodomierzy, p.k.o. i rozliczenia kosztów ciepła dokonuje Spółdzielnia.

6. Odbiorca końcowy jest obowiązany udostępnić swój lokal w wyznaczonym terminie, w celu dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli prawidłowej eksploatacji p.k.o.

7. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami do Przedsiębiorstwa energetycznego. Informacje o kosztach są udostępniane nieodpłatnie na żądanie.

8. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych.

9. Rozliczenie kosztów ciepła dotyczy wszystkich odbiorców końcowych.

10. Okresem rozliczeniowym jest:

a) rok kalendarzowy – rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,

b) 6 miesięcy – rozliczenie kosztów ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody,

11. Do rozliczania Kosztów Stałych C.O. stosuje się metodę wykorzystującą powierzchnię lokali mieszkalnych/ lokali użytkowych wyrażoną [m^2].

12. Dla potrzeb rozliczania Kosztów Stałych C.w.u. stosuje się metodę wykorzystującą powierzchnię lokali mieszkalnych/ lokali użytkowych wyrażoną [m^2].

13. Koszty zmienne C.O.: Koszty pomieszczeń opomiarowanych rozliczane są na podstawie wskazań p.k.o. a w przypadku braku p.k.o. udziałem powierzchni lokalu w powierzchni wszystkich lokali w budynku.

14. Koszty zmienne C.w.u. rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy a w przypadku braku wodomierzy metodą udziału liczby zamieszkałych w lokalu osób do ogólnej liczby osób w budynku.

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynku A, E, i B przyjmuje się:

a) Koszty stałe C.O.,

b) Koszty zmienne C.O. w podziale na:

i. Koszty ogólne C.O. - 80% z Σ kosztów zmiennych C.O.,

ii. Koszty pomieszczeń opomiarowanych – 20% z Σ kosztów zmiennych C.O.

2. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynku C przyjmuje się:

a) Koszty stałe C.O.,

b) Koszty zmienne C.O.

3. Koszty stałe C.O. rozlicza się na odbiorców końcowych wg. powierzchni lokali proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w budynku

4. Koszty zmienne ogrzewania budynku:

a) budynku A, E i B rozlicza się na podstawie wskazań p.k.o

b) budynku C na podstawie wskazań ciepłomierzy,

5. Przy rozliczeniu kosztów na podstawie p.k.o. uwzględnia się współczynnik rozliczenia.

6. W sytuacji, gdy lokal nie posiada opomiarowania lub nie został udostępniony w celu odczytu urządzeń pomiarowych (p.k.o.), naliczana jest opłata ryczałtowa. Opłatę tę oblicza się, mnożąc powierzchnię lokalu przez średni koszt ciepła, który jest wyznaczany na podstawie 10 lokali o najwyższym zużyciu ciepła (według wskazań urządzeń p.k.o.) w budynku, wyrażonym w złotych na metr kwadratowy [zł/m²].

7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu uszkodzenia p.k.o., uszkodzenia plomb, lub stwierdzenia prób ingerencji w system pomiarowo-rozliczeniowy i nie zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni, rozliczenie nastąpi zgodnie z pkt. 6.

8. Dopuszcza się rozliczenie kosztów zmiennych ciepła w wykorzystaniem udziału powierzchni mieszkalnej lokali proporcjonalnie do powierzchni całkowitej lokali w budynku jeżeli 50% lokali nie będzie posiadało p.k.o.

9. Ustala się termin rozliczenia: 31-grudnia danego roku za okres rozliczeniowy od 01-stycznia do 31-grudnia

10. Spółdzielnia ustala nieodpłatny zakres informacji udostępnianych odbiorcy końcowemu na żądanie:

a) dla lokali opomiarowanych:

- i. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ii. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- iii. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- iv. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

b) dla lokali nieopomiarowanych:

- i. powierzchnia lokalu,
- ii. koszt ogrzewania lokalu,
- iii. wysokość zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania
- iv. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

V. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Koszty podgrzania wody dzieli się na stałe i zmienne.

2. Koszty zmienne podgrzania 1 m³ wody rozlicza się w oparciu o rzeczywiste koszty ciepła zużytego do podgrzania wody zimnej w okresie rozliczeniowym.

3. Koszty stałe podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni każdej z tych grup lokali.

4. Jeśli odbiorca końcowy uniemożliwi montaż wodomierzy lub nie udostępni Spółdzielni możliwości odczytu wskazań wodomierza w wyznaczonych terminach okresu rozliczeniowego (do 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku), lokal ten zostanie potraktowany jako nieopomiarowany w danym okresie. W takiej sytuacji odbiorca zostanie obciążony ryczałtowymi kosztami zużycia ciepłej wody, odpowiadającymi maksymalnemu zużyciu ciepłej wody zarejestrowanemu w tym okresie w innym lokalu (w przeliczeniu na osobę).

5. W przypadku wskazania przez wodomierz C.w.u. stanu niższego od poprzedniego, rozliczenie nastąpi na podstawie zużycia w okresie poprzedzającym lub na podstawie średniego zużycia w okresie rozliczeniowym.

6. W przypadku wystąpienia niedoboru pomiędzy wodomierzem głównym wody zimnej do podgrzania i Σ wskazań indywidualnych wodomierzy C.w.u., będzie ona rozliczona na odbiorców końcowych wg. klucza: po równo na lokal.

7. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się w systemie półrocznym,: I termin 30-czerwca danego roku za okres od 01-stycznia do 30-czerwca, II termin 31-grudnia danego roku za okres od 01-lipca do 31-grudnia.

VI. Ustalanie opłat za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody.

1. Opłaty za ciepło są ustalane w formie zaliczek na pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem:

- a) aktualnych cen ciepła,
- b) kosztów mocy zamówionej
- c) pozostałych kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzewaniem wody.

2. Odbiorca końcowy w lokalu mieszkalnym zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe z tytułu C.O. oraz C.w.u w okresach miesięcznych przez cały rok kalendarzowy łącznie z

pozostałymi opłatami za używanie lokalu w terminach określonych Statutem Spółdzielni, Odbiorca końcowy w lokalu użytkowym zgodnie z terminem wskazanym na fakturze.

3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące zmianę kosztów, to dopuszczalna jest korekta ustalonych zaliczek opłat na ciepło. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Wymiar opłat w formie zaliczki na pokrycie kosztów stałych i zmiennych C.O. ustalany jest jako iloczyn pow. mieszkalnej lokalu i prognozowanych kosztów ciepła wyrażonych w [zł/m² powierzchni lokalu].

5. Wymiar opłat w formie zaliczki na pokrycie kosztów C.w.u.:

a) Na pokrycie kosztów zmiennych ustala się:

i. dla lokali opomiarowanych: jako iloczyn wody ciepłej [m³] i

szacowanego kosztu podgrzania 1 m³ wody w okresie rozliczeniowym,

ii. dla lokali nieopomiarowanych: jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i opłaty ryczałtowej za 1 osobę.

b) kosztów stałych jako iloczyn powierzchni mieszkalnej lokalu i szacowanego kosztu mocy zamówionej wyrażonego w [zł./m² powierzchni lokalu].

VII. Rozliczenie Odbiorcy końcowego.

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki ciepłej w okresie rozliczeniowym. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie lub za pośrednictwem e-mail Odbiorcom końcowym lokali.

2. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych zaliczek przez Spółdzielnię opłat w formie zaliczek na ciepło, Spółdzielnia obowiązana jest uznać nadpłatę Odbiorcy końcowemu. Decyzje o przeznaczeniu nadpłaty podejmuje Odbiorca końcowy

3. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez Spółdzielnię opłat w formie zaliczek na ciepło, Odbiorca końcowy obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie wskazanym w rozliczeniu.

VIII. Przepisy końcowe.

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w Systemie pomiarowo-rozliczeniowym bez pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Spółdzielni.

2. Koszty usunięcia uszkodzeń i usterek spowodowanych celowo lub powstałych z winy Odbiorcy końcowego albo spowodowane przez zdarzenia nie podlegające ubezpieczeniu ponosi Odbiorca końcowy.

3. W okresie grzewczym tj. od września do maja zabrania się wykonywania wszelkich prac remontowych związanych z instalacją C.O. w lokalach mieszkalnych i użytkowych tj. wymiany grzejników i zaworów grzejnikowych oraz demontażu grzejników, remontów i przebudowy instalacji.

4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zamknięcie zaworów na dopływie zimnej i ciepłej wody w przypadku dłuższej nieobecności (urlop, delegacja, pobyt za granicą itp).

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni uchwałą nr 2./2025 z dnia 18-03-2025 roku i obowiązuje z dniem podjęcia.

Załącznik 1 - Tabela LAF wg. COBRTI INSTAL

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1	1	0,9
0,9	1	1	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

tablice COBRTI INSTAL; budynki wybudowane od
01.01.1983r.