

UCHWAŁA Nr .....<sup>1</sup>

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -  
Własnościowej „Politechnik” w Szczecinie  
z dnia 26.02.2018r.

w sprawie: **zatwierdzenie zasad rozliczania kosztów energii  
cieplnej**

§ 1

Na podstawie § 47 ust. 1 pkt. 18 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza  
zatwierdza „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i  
dostawy ciepłej wody” w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejszy „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i  
dostawy ciepłej wody” wchodzi w życie z mocą obowiązującą od  
01.01.2018.....

§ 3

Tracą moc „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy  
ciepłej wody” uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 11.03.2004r.

**Wynik głosowania:**

|                |   |                               |
|----------------|---|-------------------------------|
| Za uchwałą     | - | ..... <sup>8</sup> ..... osób |
| Przeciw        | - | ..... <sup>0</sup> ..... osób |
| Wstrzymało się | - | ..... <sup>0</sup> ..... osób |

  
SEKRETARZ R.N.

  
PRZEWODNICZĄCY R.N.

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Na podstawie:

- ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. 2017 poz. 220 z późn. zm.),
- ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (Dz.U. 2017 poz. 1560 z późn. zm.),
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. 2013 poz. 1222 z późn. zm.),
- ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. 2015 poz. 1892 z późn. zm.)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Politechnik” w Szczecinie

wprowadza się niniejszy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

### § 1

1. Koszty wytworzenia i dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła, eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
2. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach nie mogą być zaliczone do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Koszty wytworzenia i dostawy ciepła ewidencjonowane są z podziałem na:
  - a) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - b) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - c) koszty stałe zakupu ciepła na podgrzanie wody użytkowej,
  - d) koszty zmienne zakupu ciepła na podgrzanie wody użytkowej.
4. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się w rozbiciu na poszczególne nieruchomości ogrzewane centralnie i podłączone do jednego węzła cieplnego lub kotłowni własnej.
5. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się na poszczególne lokale z podziałem na:
  - a) koszty stałe c.w.u. obejmujące koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.w.u.,
  - b) koszty zmienne c.w.u. obejmujące koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby c.w.u.



6. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale z podziałem na:
  - a) koszty stałe c.o. obejmujące:
    - koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o.,
    - koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych,
  - b) koszty zmienne c.o. obejmujące koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby c.o.

## § 2

1. Koszty stałe c.w.u. i c.o. rozlicza się według powierzchni użytkowej lokali.
2. Do obliczenia powierzchni użytkowej lokali stosuje się zasady określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa i architektury (a w przypadku braku takiego rozporządzenia, w Polskiej Normie PN-ISO 9836 lub normie ją zastępującej) aktualnym na dzień przyjęcia danego lokalu do zasobów spółdzielni.
3. Za powierzchnię użytkową lokalu użytkowego i garażu objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu użytkowego i garażu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

## § 3

1. Podziału kosztu zakupu ciepła z kotłowni obcych na centralne ogrzewania i dostawę ciepłej wody dokonuje się w proporcjach wynikających z umów zawartych z dostawcami energii cieplnej i stanu liczników zamontowanych w węźle cieplnym.
2. Do kosztów wytworzenia i eksploatacji własnych źródeł ciepła (kotłowni gazowych) zalicza się koszty gazu oraz koszty energii elektrycznej poniesione na potrzeby funkcjonowania kotłowni.
3. Podziału kosztów wytworzenia i eksploatacji własnych źródeł ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dokonuje się proporcjonalnie do wskazań odpowiednich podliczników zamontowanych w kotłowniach przy czym koszty energii elektrycznej w całości zalicza się do kosztów centralnego ogrzewania.
4. Rozliczenia kosztów wytworzenia i eksploatacji własnych źródeł ciepła na podgrzanie wody dokonuje się w podziale na koszty stałe i koszty zmienne wg poniższych proporcji:
  - a) koszty stałe – 30 %
  - b) koszty zmienne – 70 %
5. Rozliczenia kosztów wytworzenia i eksploatacji własnych źródeł ciepła na centralne ogrzewanie dokonuje się w podziale na koszty stałe i koszty zmienne w taki sposób, że koszty energii elektrycznej w całości zalicza się do kosztów stałych a koszty gazu dzieli się wg poniższych proporcji:
  - a) koszty stałe – 30 %
  - b) koszty zmienne – 70 %
6. Do rozliczenia nieruchomości z własnym źródłem ciepła nie stosuje się zapisów § 5 i § 10 a zapisy § 7 i § 13 stosuje się odpowiednio.

## II. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

### § 4

1. Zużycie ciepłej wody rozliczane będzie:
  - a) w lokalach objętych dostawą ciepłej wody i wyposażonych w wodomierze, wg wskazań wodomierzy,
  - b) w lokalach objętych dostawą ciepłej wody, a nie wyposażonych w wodomierze, w przeliczeniu na osobę.
2. Dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła wyposażonych w wodomierze jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła zużywanego na podgrzanie wody jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych,
  - b) ilość m<sup>3</sup> pobranej wody cieplnej wg odczytów indywidualnych wodomierzy
3. Dla lokali z nieopomiarowanym zużyciem ciepła jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła zużywanego na podgrzanie wody jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych,
  - b) ryczałtowa ilość zużycia m<sup>3</sup> wody w odniesieniu do kosztów zmiennych.
4. Do celu ryczałtowego rozliczania kosztów podgrzania wody przyjmuje się zużycie wody ciepłej w ilości 4 m<sup>3</sup> miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu. W przypadku lokali usługowych przyjmuje się średnią wyliczoną na podstawie zużycia ciepłej wody w lokalu z 3 ostatnich okresów rozliczeniowych, gdzie podstawą do ustalenia opłaty był dokonany odczyt wodomierzy.

### § 5

Koszty podgrzania wody dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne wg proporcji wynikających z faktur od dostawcy ciepła w następujący sposób

- a) koszty stałe:  
pozycje z faktur dotyczące mocy zamówionej CW i innych opłat stałych CW (za MW)
- b) koszty zmienne:  
pozycje z faktur za zamówione ciepło CW i inne opłaty zmienne CW (za GJ).

### § 6

1. Koszty stałe rozliczane są na poszczególne lokale przy zastosowaniu wzoru:

$$O_s = K_s : P_n \times P_u$$

gdzie:

- O<sub>s</sub> – opłata stała przypadająca na lokal rozliczany,  
K<sub>s</sub> – koszty stałe podgrzania wody rozliczanej nieruchomości,  
P<sub>n</sub> – powierzchnia użytkowa rozliczanej nieruchomości,  
P<sub>u</sub> – powierzchnia użytkowa rozliczanego lokalu.

2. Koszty zmienne c.w.u. rozliczane są na poszczególne lokale przy zastosowaniu wzoru:

$$O_z = K_z : C_n \times C_w$$

gdzie:

- O<sub>z</sub> – opłata zmienna przypadająca na lokal rozliczany,  
K<sub>z</sub> – koszty zmienne podgrzania wody rozliczanej nieruchomości,  
C<sub>n</sub> – zużycie wody wg wskazań wodomierzy CW w całej rozliczanej nieruchomości,



Cw – zużycie wody wg wskazań wodomierzy CW lub ryczałtowa wielkość zużycia CW w rozliczanym lokalu.

### § 7

1. Koszty podgrzania wody przypisane do lokalu stanowią sumę opłat opisanych w § 6 oraz koszty rozliczenia i odczytu wynikające z umowy zawartej z firmą rozliczeniową i ewentualnych kosztów odczytów wykonanych poza terminem odczytu.
2. Koszty podgrzania wody w lokalu porównuje się z wniesionymi przez użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego zaliczkami na poczet kosztów podgrzania wody. Stwierdzoną dopłatę do kosztów podgrzania wody użytkownik jest zobowiązany wpłacić na wskazane w rozliczeniu konto spółdzielni w terminie 30 dni od daty wykonania rozliczenia. Stwierdzona nadpłata zostaje zaliczona na poczet należności czynszowych, chyba że użytkownik lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia zgłosi pisemnie inną dyspozycję dotyczącą tej kwoty.

### § 8

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie administrację Spółdzielni.
2. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 lub odmowa przez użytkownika dokonania odczytu wodomierza spowoduje rozliczenie zużycia wody w wysokości odpowiadającej zużyciu wody wg podwójnej stawki ryczałtowej, określonej w § 4 ust. 4.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb, Spółdzielnia rozliczy zużycie wody wg zasad określonych w ust. 2, a kosztami naprawy obciąży użytkownika.
4. Brak odczytu lub uszkodzenie wodomierza nie zawinione przez użytkownika, spowoduje rozliczenie zużycia wody wg średniego zużycia w danym lokalu wyliczonego na podstawie zużycia w 3 ostatnich okresach rozliczeniowych, gdzie podstawą do ustalenia opłaty był dokonany odczyt wodomierzy.

## III. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 9

1. Dla lokali wyposażonych w liczniki lub podzielniki kosztów jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na centralne ogrzewanie jest:
  - a)  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych i kosztów zmiennych dotyczących ogrzewania pomieszczeń wspólnych i ciepła uzyskanego z instalacji nieopomiarowanych,
  - b) ilość ciepła wg odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych w odniesieniu do kosztów zmiennych dotyczących instalacji opomiarowanych.
2. Dla lokali z nieopomiarowanym zużyciem ciepła jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania jest:
  - a)  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów stałych,

- b) średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danej nieruchomości w ostatnim okresie rozliczeniowym.

### § 10

Koszty centralnego ogrzewania dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne wg proporcji wynikających z faktur od dostawcy ciepła w następujący sposób

- a) koszty stałe:  
pozycje z faktur dotyczące mocy zamówionej CO i innych opłat stałych CO (za MW)
- b) koszty zmienne:  
pozycje z faktur za zamówione ciepło CO i inne opłaty zmienne CO (za GJ) pomniejszone o koszty przypisane lokalom rozliczanym ryczałtem.

### § 11

1. Do rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania w lokalach z opomiarowanym zużyciem ciepła na centralne ogrzewanie stosuje się współczynniki korekcyjne dla grzejników (zwane dalej UF) w zależności od typu grzejnika, jego mocy, usytuowania podzielnika na grzejniku i innych czynników uwzględnianych przez firmę rozliczeniową przy wyliczeniu współczynnika. Nie dotyczy to lokali rozliczanych według wskazań ciepłomierzy.
2. Do rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania w lokalach z opomiarowanym zużyciem ciepła na centralne ogrzewanie stosuje się współczynniki korygujące, wynikające z lokalizacji lokalu (zwane dalej LAF), obliczone w oparciu o dokumentację projektową z uwzględnieniem uzysku ciepła z pionów i przenikania ciepła pomiędzy lokalami – zgodnie z art. 45a ust. 9 ustawy Prawo Energetyczne, a w przypadku braku opracowań obliczających współczynniki zgodnie z poniższymi zasadami:

|  | <b>Współczynnik<br/>korygujący</b> |
|--|------------------------------------|
| 1) Lokale szczytowe na parterze              | 0,85                               |
| 2) Lokale wewnętrzne – parter                | 0,90                               |
| 3) Lokale od I-go piętra do przedostatniego: |                                    |
| a) szczytowe                                 | 0,95                               |
| b) wewnętrzne                                | 1,00                               |
| 4) Lokale na ostatniej kondygnacji           |                                    |
| a) szczytowe                                 | 0,85                               |
| b) wewnętrzne                                | 0,90                               |
| c) dwupoziomowe szczytowe                    | 0,90                               |
| d) dwupoziomowe wewnętrzne                   | 0,95                               |

Jeżeli ściana lokalu przylega do innego budynku (dylatacja) to nie jest to lokal szczytowy.

### § 12

1. Koszty stałe rozliczane są na poszczególne lokale przy zastosowaniu równania:

$$Os = Ks : Pn \times Pu$$

gdzie:

Os – opłata stała przypadająca na lokal użytkownika,



Ks – koszty stałe rozliczanej nieruchomości,  
Pn – powierzchnia użytkowa rozliczanej nieruchomości,  
Pu – powierzchnia użytkowa lokalu użytkownika.

2. Koszty zmienne rozliczane są na poszczególne lokale przy zastosowaniu równania:

$$O_i = K_z : S_p \times L_p$$

gdzie:

O<sub>i</sub> – opłata indywidualna przypadająca na lokal użytkownika,

K<sub>z</sub> – koszty zmienne rozliczanej nieruchomości,

S<sub>p</sub> – suma wskazań podzielników we wszystkich lokalach opomiarowanych rozliczanej nieruchomości w jednostkach rozliczeniowych (J<sub>r</sub> – opisanych w pkt. 3) lub suma wskazań ciepłomierzy w GJ z lokali w rozliczanej nieruchomości skorygowanych współczynnikami LAF (opisanymi w § 11 pkt. 2),

L<sub>p</sub> – suma wskazań podzielników w lokalu użytkownika w jednostkach rozliczeniowych (J<sub>r</sub> – opisanych w pkt. 4) lub suma wskazań ciepłomierzy w GJ z lokalu użytkownika skorygowanych współczynnikiem LAF (opisanym w § 11 pkt. 2).

3. Jednostki rozliczeniowe wskazań podzielników oblicza się wg wzoru:

$$J_r = W \times U_F \times LAF$$

gdzie:

J<sub>r</sub> – jednostka rozliczeniowa

W – odczytane wskazanie podzielnika,

U<sub>F</sub> – współczynnik korekcyjny grzejnika, na którym zamontowany jest podzielnik,

LAF – współczynnik korekcyjny ze względu na usytuowanie lokalu.

### § 13

1. Koszty centralnego ogrzewania przypisane do lokalu stanowią sumę opłat opisanych w § 12 pkt 1 i 2 oraz koszty rozliczenia i odczytu wynikające z umowy zawartej z firmą rozliczeniową i ewentualnych kosztów odczytów wykonanych poza terminem odczytu.
2. Koszty ogrzewania lokalu porównuje się z wniesionymi przez użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego zaliczkami na poczet kosztów ogrzewania. Stwierdzoną dopłatę do kosztów ogrzewania użytkownik jest zobowiązany wpłacić na wskazane w rozliczeniu konto spółdzielni w terminie 30 dni od daty wykonania rozliczenia. Stwierdzona nadpłata zostaje zaliczona na poczet należności czynszowych, chyba że użytkownik lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia zgłosi pisemnie inną dyspozycję dotyczącą tej kwoty.

### § 14

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia liczników lub podzielników kosztów, lokator zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie administrację Spółdzielni.
2. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 lub brak możliwości zainstalowania w/w urządzeń lub też brak możliwości ich odczytu z przyczyn zawinionych przez lokatora, spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg maksymalnego zarejestrowanego zużycia w danej nieruchomości, przypadającej po przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> lokalu.



3. W przypadku braku grzejnika c.o. w pomieszczeniu, rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie przy założeniu istnienia grzejnika wg dokumentacji technicznej instalacji c.o. i przy przyjęciu zużycia energii cieplnej wg średniego zużycia wyliczonego w tym lokalu.
4. W przypadku uszkodzenia jednego podzielnika kosztów lub zerwania jednej plomby lub pozostawienia grzejnika nieopomiarowanego, zużycie energii cieplnej rozliczone zostanie wg zasad określonych w ust. 2. Koszty naprawy obciążają lokatora.
5. W przypadku zdemontowania, za zgodą Spółdzielni, grzejnika w kuchni, do odczytu podzielnika kosztów przyjmuje się wartość równą zero.
6. Koszty ogrzewania łazienek bez opomiarowania w całym budynku są wliczone w koszty zmienne wspólne rozliczenia. Jeżeli brak opomiarowania jest spowodowany zmianami wprowadzonymi przez użytkownika to rozliczenie kosztów ogrzania łazienki nastąpi wg zasad określonych w ust. 2.

#### § 15

1. W przypadku zmiany lokatorów w trakcie okresu rozliczeniowego każdy z nich ponosi koszty ogrzewania tylko za okres, w którym użytkował lokal (wg daty spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub zawarcia aktu notarialnego). W celu obliczenia kosztów przypadających na okres użytkowania stosuje się współczynnik ilości dni użytkowania w stosunku do ilości dni w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty wykonania usługi, takie jak „rozliczenie kosztów” czy „zmiana lokatora” lokatorzy ponoszą proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

### IV. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

#### § 16

1. Lokator Spółdzielni zobowiązany jest przez cały rok wносить opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów energii cieplnej ustalane przez Zarząd w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię ciepłą.
2. Okres rozliczeniowy kosztów c.o. wnosi 12 miesięcy (01.01. – 31.12.). Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z lokatorami w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Okres rozliczeniowy zużycia i podgrzania wody wynosi 6 miesięcy (01.01. – 30.06. i 01.07. – 31.12.). Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z lokatorami w terminie 1 miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 17

1. Spółdzielnia w porozumieniu z firmą rozliczeniową wyznacza co najmniej dwa terminy odczytów podzielników kosztów w odstępie co najmniej 1-tygodniowym i co najmniej jeden termin odczytów wodomierzy po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. Do



rozliczeń przyjmuje się stan wodomierzy z dnia odczytu a w przypadku podzielników stan właściwy dla rozliczanego okresu.

2. Odczyt urządzeń dokonywany drogą radiową nie wymaga wyznaczania terminu odczytu a do rozliczeń przyjmuje się ich stan na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
3. Spółdzielnia powiadamia o terminach odczytów wodomierzy i podzielników kosztów z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane na klatkach schodowych.
4. Lokator zobowiązany jest do udostępniania lokalu celem kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany wodomierzy i podzielników kosztów na koszt lokatora.

### § 18

1. Niniejszy „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody” wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2018r.
2. Tracą moc „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody” ustalone dnia 11.03.2004r.

Szczecin, dnia .....26.02.2018.....

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*Danuta Gajda*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*[Signature]*