

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ CIEPŁA
PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWANIE I
PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ
DLA BUDYNKÓW WIELOLOKALOWYCH
W**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA”
we WROCŁAWIU**

Wrocław, luty 2018r

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222, tj. z dnia 2013.10.17 z późniejszymi, zmianami.).
2. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz. U. z 2017 r. poz.220, z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2017r., poz. 1988).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. Nr 16, poz. 92).
5. Statut Spółdzielni.

II. OKREŚLENIA UŻYTE W REGULAMINIE:

1. **Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne, od którego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca” kupuje ciepło na podstawie umowy.
2. **Odbiorca ciepła** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca” (zwana w dalszej treści Regulaminu Spółdzielnią) – podmiot, który kupuje ciepło do swoich obiektów (budynki wraz z instalacjami odbiorczymi) na podstawie umowy z dostawcą ciepła.
3. **Ciepło** - energia cieplna zawarta w gorącej wodzie, będącej nośnikiem ciepła.
4. **Zamówiona moc cieplna** - ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danym budynku wystąpi w warunkach obliczeniowych (temperatura powietrza atmosferycznego wynosi minus 18°C), która jest niezbędna do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach, utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych, prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
5. **Węzeł cieplny** – zespół urządzeń i instalacji służących do zmiany parametrów nośnika ciepła, regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych oraz wyposażony w układ pomiarowo – rozliczeniowy.
6. **Kotłownia** – zespół urządzeń i instalacji służących do wytwarzania ciepła i zasilania instalacji odbiorczych w danym budynku.
7. **Instalacja odbiorcza** – zespół urządzeń i instalacji służących do transportowania ciepła lub ciepłej wody użytkowej (zwanej dalej również ciepłą wodą lub c.w.u) z węzłów cieplnych lub kotłowni do odbiorników ciepła (np. grzejniki) lub punktów poboru ciepłej wody użytkowej w budynku.
8. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** — zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła, dopuszczony do stosowania zgodnie z przepisami o miarach (ciepłomierze).
9. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub budynki objęte odrębnym urządzeniem pomiarowo - rozliczeniowym służącym do rozliczeń z dostawcą ciepła wraz z lokalami opomiarowanymi i nieopomiarowanymi.
10. **Lokal opomiarowany** - lokal posiadający ciepłomierz (licznik ciepła) lub/i wodomierze ciepłej wody.
11. **Lokal nieopomiarowany** - lokal bez zamontowanego ciepłomierza (licznika ciepła) lub/i wodomierzy ciepłej wody.
12. **Okres grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła do ogrzewania obiektu.

13. **Okres rozliczeniowy** - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła oraz opłat pobranych od użytkowników lokali; okres ten dla rozliczeń kosztów c.w.u wynosi 6 miesięcy, natomiast dla rozliczeń kosztów ogrzewania 12 kolejnych miesięcy.
14. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu, albo osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
15. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania posiadająca lub nie posiadająca grzejnik.
16. **Kubatura lokalu** – iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i średniej wysokości lokalu.
17. **Taryfa** - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzany jako obowiązujący dla Spółdzielni, w trybie określonym ustawą Prawo energetyczne

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. „Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla budynków wielolokalowych SM Spółdzielca we Wrocławiu”, zwany dalej Regulaminem, dotyczy budynków należących do Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię i ma zastosowanie do wszystkich lokali w tych budynkach.
2. Regulamin określa zasady, w tym metody:
 - podziału całkowitej ilości ciepła zakupionego przez Spółdzielnię lub przez nią wytworzonego, dla danego budynku, na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej;
 - podziału całkowitych kosztów zakupu lub wytwarzania ciepła na koszty przynależne do ogrzewania danego budynku i koszty przynależne procesowi przygotowania ciepłej wody użytkowej dla tego budynku;
 - ustalenie kosztów jednostkowych (ceny) 1m³ ciepłej wody (zł /m³) i ogrzewania lokali (zł/ m³ kubatury budynku oraz zł/m² powierzchni użytkowej lokalu);
 - rozliczania całkowitych kosztów zakupu lub wytwarzania ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach zasilanych z własnych kotłowni ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytworzenie ciepła.
4. Koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody w budynkach zasilanych w ciepło zakupione od dostawcy ustala się na podstawie kosztów zakupu tego ciepła. Koszty te, wyszczególnione na fakturze (fakturach) przedsiębiorstw energetycznych obejmują, z reguły, następujące opłaty:
 - opłatę za zamówioną moc cieplną (K_{NS} - opłata stała),
 - opłata za zużyte ciepło (K_Q - opłata zmienna),
 - opłata za świadczoną usługę przesyłową ciepła (K_{PN} opłata stała - odniesiona do zamówionej mocy cieplnej),
 - opłata za świadczoną usługę przesyłową (K_{PQ} - opłata zmienna - odniesiona do zużytego ciepła),
 - opłata za nośnik ciepła (K_w).

Wyżej wymienione opłaty wyliczają przedsiębiorstwa energetyczne na podstawie cen ciepła i stawek opłat za świadczone usługi przesyłowe zawartych w taryfach (dokument zatwierdzany przez Prezesa URE i podany do publicznej wiadomości) oraz wielkości zamówionej mocy cieplnej dla budynku i ilości zużytego w nim ciepła.

5. Koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody ewidencjonuje się z podziałem na węzły cieplne. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego lub kotłowni.

IV. METODA PODZIAŁU CAŁKOWITEJ ILOŚCI CIEPŁA ZAKUPIONEGO PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ DLA DANEGO BUDYNKU NA CELE OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY.

1. **Wprowadzenie** – Dostawca ciepła dostarcza ciepło do węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku. Do rozliczeń zużycia ciepła pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią służy zainstalowany w węźle cieplnym układ pomiarowo - rozliczeniowy (ciepłomierz główny - 1 szt.) wskazujący i rejestrujący m.in. zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym (np. godzina, doba, miesiąc, rok). Ciepłomierz ten wskazuje wyłącznie całkowite zużycie ciepła przez budynek nie rozróżniając na jakie cele dostarczone ciepło jest używane – czy na ogrzewanie, czy też na przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Z kolei konstrukcja (układ technologiczny) węzła cieplnego ze względów na przestrzeganie zasady efektywności energetycznej i ekonomicznej wykorzystania zakupionego ciepła (węzeł dwufunkcyjny z dwustopniowym układem do przygotowania ciepłej wody użytkowej) i konieczności zapewnienia użytkownikowi lokalu nieprzerwanego dostępu do ciepłej wody (wymagana cyrkulacja wody w instalacji c.w.u budynku) powoduje, że montaż dodatkowego ciepłomierza do pomiaru zużycia ciepła na cele przygotowania ciepłej wody jest niemożliwa. Z tego względu jednym rozwiązaniem byłoby zainstalowanie dodatkowego ciepłomierza (lub ciepłomierzy) na instalacji centralnego ogrzewania. Montaż taki wymagałby jednak poniesienia nakładów inwestycyjnych (przebudowa konstrukcji węzłów i często instalacji centralnego ogrzewania) przez Spółdzielnię. W razie zainstalowania dodatkowych ciepłomierzy do pomiaru zużytego ciepła na cele ogrzewania budynku podział ogólnej ilości zużytego ciepła (wskazania ciepłomierza głównego) na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej odbywałby się poprzez różnicowanie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań ciepłomierza(y) na cele ogrzewania. Taki sposób pomiarów i podziału ciepła jest dość skomplikowany, uciążliwy i obarczony dużym stopniem niedokładności, dlatego też Spółdzielnia zastosowała inną metodę podziału całkowitej ilości ciepła, zakupionego na potrzeby danego budynku, na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Metoda ta została przedstawiona w pkt 2 poniżej.
2. **Metoda określenia ilości zużytego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej** w budynku polega na tym, iż przyjmuje się, że średnie zużycie ciepła przez budynek w okresie letnim (miesiące: czerwiec lipiec, sierpień - gdy jest wyłączone ogrzewanie c.o.), określone w oparciu o odczyty wskazań ciepłomierza głównego, równa się zużyciu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w każdym miesiącu roku ($Q_{c.w./m-c}$), czyli:

$$Q_{c.w./m-c} = 1/3 \times [Q_{c.w./VI} + Q_{c.w./VII} + Q_{c.w./VIII}] \quad [GJ]$$

Roczne zużycie ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wynosi:

$$Q_{c.w./rok} = 12 \times Q_{c.w./m-c} \quad [GJ]$$

3. Metoda określenia rocznego zużytego ciepła na potrzeby ogrzewania budynku ($Q_{c.o./rok}$) polega na tym, iż od rocznego zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania ciepłomierza głównego ($Q_{c/rok}$) odejmuje się roczne zużycie ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej, czyli:

$$Q_{c.o./rok} = Q_{c/rok} - Q_{c.w./rok} \quad [GJ]$$

W razie potrzeby ww. metodą można wyznaczyć zużycie ciepła na potrzeby ogrzewania w każdym miesiącu roku w okresie grzewczym.

V. METODA PODZIAŁU CAŁKOWITYCH KOSZTÓW CIEPŁA ZAKUPIONEGO PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ DLA DANEGO BUDYNKU NA CELE OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

- Całkowite koszty Spółdzielni za zakupione ciepło (K_c), dla budynku, w okresie rozliczeniowym, stanowi suma opłat wyszczególnionych w rozdziale III pkt 4 niniejszego regulaminu.
- Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku ($K_{c.w./rok}$) – określa się w oparciu o wyliczone średniomiesięczne koszty zmienne ($K_{Q\acute{s}r}$ i $K_{PQ\acute{s}r}$) zakupionego ciepła w okresie letnim (miesiące VI, VII, VIII) powiększone o koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej. Przyjmuje się, że te koszty stałe, wynoszą 25% ogólnej wielkości kosztów stałych przynależnych danemu budynkowi, czyli:

$$K_{c.w./rok} = 12 \times (K_{Q\acute{s}r} + K_{PQ\acute{s}r}) + 0,25 (K_{NS/rok} + K_{PN/rok}) \quad [zł]$$

gdzie: $K_{Q\acute{s}r}$ – średniomiesięczne koszty zakupu ciepła wyliczone dla okresu letniego (czerwiec, lipiec, sierpień) w oparciu o dane z faktur dostawcy ciepła;

$K_{PQ\acute{s}r}$ - średniomiesięczne koszty świadczenia usługi przesyłowej ciepła, wyliczone dla okresu letniego (czerwiec, lipiec, sierpień) w oparciu o dane z faktur przedsiębiorstwa energetycznego świadczącego tę usługę;

$K_{NS/rok}$ – roczne koszty za zamówioną moc cieplną (opłata stała)

$K_{PN/rok}$ – roczne koszty za świadczoną usługę przesyłową (opłata stała)

Z kolei miesięczne koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku ($K_{c.w./m-c}$) ustala się według wzoru:

$$K_{c.w./m-c} = (K_{Q\acute{s}r} + K_{PQ\acute{s}r}) + 0,25 (K_{NS/m-c} + K_{PN/m-c}) \quad [zł]$$

gdzie: oznaczenia jak powyżej, jednakże w odniesieniu do miesiąca.

3. Koszty ogrzewania budynku ($K_{c.o./rok}$), w skali roku, ustala się jako różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zakupu ciepła ($K_{c./rok}$), i kosztami przygotowania ciepłej wody użytkowej, ($K_{c.w./rok}$) według poniższego wzoru:

$$K_{c.o./rok} = K_{c./rok} - K_{c.w./rok} \quad [zł]$$

gdzie: oznaczenia w treści powyżej

W razie potrzeby podobną metodą można wyznaczyć koszty ogrzewania budynku w każdym miesiącu roku w okresie grzewczym.

VI. METODA WYZNACZANIA KOSZTÓW JEDNOSTKOWYCH PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ I OGRZEWANIA.

1. Koszty jednostkowe przygotowania $1m^3$ ciepłej wody użytkowej, czyli inaczej cena podgrzania wody, wyrażone w $zł/m^3$, ustala się w oparciu o koszty przygotowania ciepłej wody ($K_{c.w.}$), których metodę ustalania podano w rozdziale V oraz o zużycie ciepłej wody w danym budynku (G_w) wyrażane w metrach sześciennych. Zużycie G_w w budynku ustala się w Spółdzielni na podstawie odczytów wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach budynku i jest równe sumie zużycia ciepłej wody we wszystkich lokalach.

$$G_w = \sum(G_{w1} + G_{w2} + \dots + G_{wn})$$

Cenę przygotowania $1 m^3$ ciepłej wody użytkowej (podgrzania $1 m^3$ wody) ($C_{c.w.u}$) wyrażoną w $zł/m^3$ wylicza się według poniższej zależności:

$$C_{c.w.u} = \frac{K_{c.w./mc}}{G_w \text{ śr}} \quad [zł/m^3]$$

gdzie: $C_{c.w.}$ oraz $K_{c.w./mc}$ - oznaczenia w punkcie V.2. Regulaminu
 $G_w \text{ śr}$ - średniomiesięczne zużycie ciepłej wody w budynku dla okresu letniego (czerwiec, lipiec, sierpień) w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.

Cena podgrzania $1 m^3$ wody ($C_{c.w.u}$) w $zł/m^3$ będzie różna dla poszczególnych budynków (głównie z powodu innej wielkości zużycia ciepłej wody przez lokatorów). Zarząd Spółdzielni, jednakże dla potrzeb rozliczenia kosztów przygotowania c.w.u, przy zastosowaniu mechanizmu płatności w postaci zaliczek, oraz ze względów na aspekty polityki społecznej, ujednotolica - dla wszystkich budynków (jednostek rozliczeniowych) - cenę $C_{c.w.u}$, która stanowi medianę z uzyskanych cen i oznaczana jest jako $-C_{c.w.u} \text{ S.M. (zł/m}^3\text{)}$.

2. Koszty jednostkowe ogrzewania (cena ogrzewania 1m³ kubatury budynku - C_{c.o./rok}) wyznacza się z zależności podanej poniżej:

$$C_{c.o./rok} = \frac{K_{c.o./rok}}{V_B} \quad [zł/m^3]$$

gdzie: K_{c.o./rok} – roczne koszty ogrzewania budynku,
V_B – kubatura budynku w m³

Zasady ustalania kosztów jednostkowych ogrzewania (ceny) w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku i na poszczególne lokale zawarto w punkcie VIII C.1 Regulaminu.

VII. METODA ROZLICZANIA, NA POSZCZEGÓLNE LOKALE, KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

A. Wybór metody

Do rozliczania, na poszczególne lokale, kosztów zakupu ciepła związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej stosuje się następujące metody:

1. dla lokali opomiarowanych - metodę wykorzystującą wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
2. dla lokali nieopomiarowanych - metodę polegającą na wykorzystaniu liczby osób zamieszkałych stale w lokalu.

Wobec tego, że liczba lokali nie wyposażonych w wodomierze jest niewielka to podstawową metodą stosowaną w Spółdzielni jest metoda związana z wykorzystaniem wodomierzy.

B. Zasady rozliczania kosztów

1. Dla rozliczenia na poszczególne lokale kosztów zakupionego ciepła przyjmuje się zasadę, że koszty zakupu ciepła zużytego na podgrzanie wody są równe naliczonym opłatom za podgrzanie wody w całym okresie rozliczeniowym ustalonym na podstawie zużycia ciepłej wody (wskazania wodomierzy lokalowych) i ceny za podgrzanie 1m³.
2. Zużycie wody ciepłej w lokalach ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
3. Sposób ustalania ceny (C_{c.w.u s.M}) podgrzania 1m³ wody przedstawiono w pkt VI.1 Regulaminu.
4. Opłata dla użytkownika lokalu za podgrzanie wody ustalana jest jako iloczyn zużycia ciepłej wody, określonego na podstawie wskazań wodomierza lub wodomierzy ciepłej wody, i ceny z podgrzanie wody (C_{c.w.u s.M}).
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody, jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.

6. Zaliczka na podgrzanie ciepłej wody ustalana jest wg wzoru:

$$Z_{c.w.u} = \frac{G_{wi} \times C_{c.w.u.S.M}}{6} \quad [zł]$$

gdzie:

$Z_{c.w.u}$ – zaliczka miesięczna na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody

G_{wi} – zużycie ciepłej wody w lokalu w m^3 według odczytów wodomierzy za ostatnie 6 miesięcy

$C_{c.w.u.S.M}$ – cena podgrzania $1 m^3$ wody

7. Rozliczenie kosztów ciepłej wody dla danego lokalu odbywa się na koniec każdego półrocza według wzoru:

$$\Delta K_{c.w.} = K_{pcw} - \sum Z_{c.w.u.} = [G_{wirz} \times C_{c.w.u.S.M}] - \sum Z_{c.w.u.} \quad [zł]$$

gdzie:

$\sum Z_{c.w.u.}$ – suma zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody w zł

G_{wirz} – rzeczywiste zużycie ciepłej wody w lokalu w m^3 według odczytów wskazań wodomierzy w okresie rozliczeniowym

$C_{c.w.u.S.M}$ – cena podgrzania $1 m^3$ wody – zł/ m^3

K_{pcw} – rzeczywisty koszt podgrzania ciepłej wody w okresie rozliczeniowym w zł

$\Delta K_{c.w.}$ – wynik rozliczenia kosztów podgrzania wody w zł

8. Wynik rozliczenia kosztów podgrzania wody jest odnoszony na konto danego użytkownika lokalu.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to jest ona zaliczana na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych za lokal.
10. Kwota nadpłaty może być zwrócona osobie zainteresowanej w uzgodnionej z nią formie w terminie 14 dni od daty rozliczenia, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni.
11. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów podgrzania wody, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
12. W razie zalegania z opłatami eksploatacyjnymi, kwota nadpłaty może zostać zaliczona na pokrycie zadłużenia w pełnym wymiarze nadpłaty. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych powyżej.
13. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe.
14. W lokalach nieopomiarowanych koszty podgrzania wody rozlicza się ryczałtowo. Wysokość ryczałtu wynosi $4 m^3$ /osobę/miesiąc. Koszt podgrzania wody w tych lokalach ustala się na podstawie ceny podgrzania $1 m^3$ wody ($C_{c.w.u.S.M}$) w budynku (jednostce rozliczeniowej) oraz wysokości ryczałtu i liczby osób.
15. Zasady dokonywania odczytów wodomierzy ciepłej wody określa Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu.

VIII. METODA ROZLICZANIA NA POSZCZEGÓLNE LOKALE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ OGRZEWANIA I ZASADY ROZLICZANIA.

A. Wybór metody

Do rozliczenia, na poszczególne lokale, kosztów zakupu ciepła związanych z ogrzewaniem stosuje się następujące metody:

1. dla lokali opomiarowanych - metodę wykorzystującą wskazania ciepłomierzy (liczników ciepła),
2. dla lokali nie wyposażonych w liczniki ciepła – jedną z następujących metod:
 - metodę wykorzystującą kubaturę lokali,
 - metodę przy zastosowaniu podzielników kosztów (urządzenia nie będące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów prawa, nie będące licznikami ciepła, ale umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów.

Dla większości budynków Spółdzielni stosuje się metodę rozliczania kosztów ogrzewania wykorzystującą kubaturę lokali.

B. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w cyklu rocznym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Termin dokonania rozliczenia nie powinien być dłuższy niż 31 maja roku następnego.
2. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku lub zespołu budynków ewidencjonuje się wg poszczególnych węzłów cieplnych.
3. Koszty zużytego ciepła na ogrzanie budynku ($K_{c.o./rok}$) ustala się według metody podanej w pkt V.3.
4. Cenę ogrzewania $1m^2$ powierzchni użytkowej danego lokalu (w skali roku i w wymiarze miesięcznym) ustala się m.in. w oparciu o koszty $K_{c.o./rok}$, kubaturę budynku, wielkość powierzchni użytkowej, wysokość danego lokalu - według formuł podanych w punkcie C.1. poniżej.
5. Roczny koszt ogrzewania lokalu (opłata dla użytkownika lokalu) wylicza się, w zależności od zastosowanej metody rozliczeń kosztów zakupu ciepła (pkt A powyżej), według zasad szczegółowych określonych w punkcie C.1, C.2 i C.3.
6. Kubatura lokali dla potrzeb rozliczeń ciepła ustalona jest na podstawie dokumentacji technicznej budynku znajdującej się w posiadaniu Spółdzielni. O wszelkich zmianach dotyczących przebudowy lokalu mających wpływ na zmiany kubatury lokalu użytkownik ma obowiązek zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię pod rygorem nie uwzględnienia tych zmian w rocznym rozliczeniu ciepła.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
8. Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu jest odnoszony na konto danego użytkownika lokalu. Postanowienia pkt VII.9-13 stosuje się odpowiednio.
9. W przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót dociepleniowych w budynkach dzięki którym uzyska się oszczędności związane z wydatkami na centralne ogrzewanie Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwrotu tych środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni lub spłatę kredytu. Zwrot w/w środków będzie dokonywany do czasu całkowitej spłaty tej pożyczki, związanej z dociepleniem. W przypadku braku

- takich zobowiązań, Spółdzielnia zwróci nadpłatę opłat zaliczkowych po rozliczeniu zużycia ciepła na dany adres.
10. W przypadku niekorzystnego usytuowania lokalu w budynku mającego wpływ na zużycie ciepła przy rozliczaniu ciepła Zarząd Spółdzielni lub firma rozliczająca ciepło w przypadku rozliczania metodą z wykorzystaniem podzielników kosztów, może zastosować współczynniki korekcyjne uwzględniające nierównorzędne walory cieplne lokalu.
 11. W przypadku niedogrzenia lokalu lokatorowi lub użytkownikowi przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 naliczonej opłaty miesięcznej za każdy dzień, w którym temperatura w lokalu spadła poniżej 18° C.
 12. W przypadku dokonania przez przedsiębiorstwo energetyczne, w czasie trwania okresu rozliczeniowego, zmiany cen i stawek opłat w taryfach dla ciepła, Spółdzielnia ma prawo zmienić wysokość zaliczek na cele przygotowania ciepłej wody i zaliczek na cele ogrzewania na podstawie przeprowadzonej nowej kalkulacji cen i opłat dla użytkowników lokali.

C. Rozliczenie kosztów zakupionego ciepła na ogrzewanie lokali.

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali według metody wykorzystującej kubaturę lokali.

Kubatura pomieszczenia (m³) jest jednym z zasadniczych czynników decydujących o wielkości zużycia ciepła i wraz z jej wzrostem zwiększa się zużycie ciepła. Ze względu na występowanie w tych samych budynkach Spółdzielni lokali o znacznych różnicach w ich wysokości, z reguły wysokość lokali użytkowych jest wyższa od lokali mieszkalnych, to wykorzystanie kubatury jako parametru do rozliczania kosztów zużycia ciepła jest najbardziej racjonalnym i sprawiedliwym rozwiązaniem. Z uwagi jednak na wieloletnią praktykę stosowaną w kraju (również w Spółdzielni) polegającą na odnoszeniu ceny ogrzewania mieszkań do metra kwadratowego (m²) powierzchni użytkowej Spółdzielnia podaje użytkownikom lokali w dokumentach rozliczeniowych, właśnie - cenę ciepła na ogrzewanie lokalu w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej (cena ogrzewania wyrażona w zł/ m²). Kalkulacja tej ceny (zł/ m²) w nawiązaniu do ceny odniesionej do kubatury budynku (zł/m³) wymaga skorzystania z szeregu formuł matematycznych, których ostateczny kształt przedstawiono poniżej:

$$C_{c.o.FL/rok} = \frac{K_{c.o./rok}}{V_B} \times H_L = \frac{K_{c.o./rok}}{F_B \times H_{B\ sr}} \times H_L = \frac{K_{c.o./rok}}{F_B} \times \frac{H_L}{H_{B\ sr}} \quad [zł/m^2/rok]$$

gdzie:

$C_{c.o.FL/rok}$ – cena ogrzewania lokalu odniesiona do 1m² powierzchni użytkowej w zł/m²/rok

$K_{c.o./rok}$ – roczny koszt ogrzewania budynku, w którym znajduje się lokal w zł (pktV.3)

V_B – kubatura budynku w m³

F_B – powierzchnia użytkowa budynku w m²

$H_{B\ sr}$ – średnia wysokość kondygnacji budynku w m

H_L – wysokość lokalu, dla którego rozlicza się koszty ogrzewania – w m

Na podstawie ww. danych charakteryzujących budynek oraz kosztów zużycia ciepła ustala się szereg wielkości charakterystycznych związanych z rozliczeniem kosztów ogrzewania lokalu, w tym:

- miesięczną cenę ogrzewania 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu
$$C_{c.o.FL./m-c} = 1/12 \times C_{c.o.FL./rok} \quad [\text{zł}/\text{m}^2/\text{m-c}]$$
- zaliczka na ogrzewanie lokalu (płatna co miesiąc)

$$\text{Zaliczka wynosi: } Z_{c.o.} = C_{c.o.FL./m-c} \times F_{UL} \quad [\text{zł}/\text{m-c}]$$

gdzie:

$$F_{UL} - \text{powierzchnia użytkowa lokalu w } \text{m}^2$$

Rozliczenie kosztów na ogrzewanie lokalu dokonuje się według formuły:

$$\Delta K_{c.o.} = K_{Lc.o.} - \sum Z_{c.o.} \quad [\text{zł}]$$

gdzie:

$\sum Z_{c.o.}$ – suma zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów ogrzewania w zł
 $K_{Lc.o.}$ – rzeczywisty koszt ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym w zł
 $\Delta K_{c.o.}$ – wynik rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu w zł

Wynik rozliczenia zakupu kosztów ogrzewania lokalu jest odnoszony na konto danego użytkownika, a dalsze działania Spółdzielni są zgodne z zasadami podanymi w punkcie B powyżej.

2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali według metody wykorzystującej podzielniki kosztów.

Podział kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali przy zastosowaniu wskazań urządzeń zwanych podzielnikami kosztów (nie są to przyrządy mierzące zużycie ciepła) dokonywany jest według zatwierdzonego przez Spółdzielnię systemu rozliczenia stosowanego przez zewnętrzną specjalistyczną firmę. Zawarte w tym systemie rozliczenia zasady są do wglądu dla zainteresowanych w siedzibie Spółdzielni. Szczegółowe rozliczenie kosztów ciepła na ogrzewanie danego lokalu odbywa się na odpowiednim druku.

Zaliczkę na ogrzewanie lokalu (płatna co miesiąc) ustala się według formuły:

$$\text{Zaliczka wynosi: } Z_{Pc.o.} = C_{c.o.FL./m-c} \times F_{UL} \quad [\text{zł}/\text{m-c}]$$

Rozliczenie kosztów na ogrzewanie lokalu dokonuje się według formuły:

$$\Delta K_{Pc.o.} = K_{Lc.o.} - \sum Z_{Pc.o.} \quad [\text{zł}]$$

gdzie:

$\sum Z_{Pc.o.}$ – suma zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów ogrzewania w zł
 $K_{Lc.o.}$ – rzeczywisty koszt ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym w zł
 $\Delta K_{Pc.o.}$ – wynik rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu w zł

3. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali według metody wykorzystującej wskazania liczników ciepła.

Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie lokali wyposażonych w liczniki ciepła dokonuje się według wzoru:

$$K_{LLc.o.} = \frac{(K_{c.o./rok} + K_s)}{\sum Q_{ic.o.}} \times Q_L \quad [zł]$$

gdzie:

$K_{LLc.o.}$ – koszt roczny ogrzewania lokalu w zł

$K_{c.o./rok}$ – koszt ogrzewania budynku za rok rozliczeniowy

K_s – koszt usługi serwisowania liczników za rok rozliczeniowy

$\sum Q_{ic.o.}$ – zużycie ciepła w roku - suma zużyć ciepła w lokalach, określonych na podstawie wskazań liczników ciepła w lokalach w GJ lub kWh

Q_L – zużycie roczne ciepła w rozliczonym lokalu wg licznika ciepła w GJ lub kWh

Zaliczkę na ogrzewanie lokalu (płatna co miesiąc) ustala się według formuły:

$$Z_{l.c.o.} = 1/12 \times K_{LLc.o.} \quad [zł/m-c]$$

Rozliczenie kosztów na ogrzewanie lokalu dokonuje się według formuły:

$$\Delta K_{LLc.o.} = K_{LLc.o.} - \sum Z_{Lc.o.} \quad [zł]$$

gdzie:

$\sum Z_{Lc.o.}$ – suma zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów ogrzewania w zł

$K_{LLc.o.}$ – rzeczywisty koszt ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym w zł

$\Delta K_{LLc.o.}$ – wynik rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu z licznikami ciepła w zł

Dodatkowe zasady rozliczania kosztów:

- w przypadku zerwania plomb licznika ciepła, zepsucia się licznika ciepła – rozliczenie lokalu nastąpi według średniego zużycia w ostatnich 3 latach,
- w przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu licznika ciepła – rozliczenie ciepła zostanie dokonane na poziomie najwyższego zużycia ciepła w lokalach o podobnej kubaturze znajdujących się w tym samym budynku.

IX. METODA ROZLICZANIA NA POSZCZEGÓLNE LOKALE KOSZTÓW WYTWARZANIA CIEPŁA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ OGRZEWANIA

Spółdzielnia posiada 1 budynek z kotłownią gazową wytwarzającą ciepło wyłącznie na cele ogrzewania (centralne ogrzewanie).

Koszty ogrzewania ustalane są w oparciu o koszty zużytego gazu (faktury dostawcy gazu), koszty eksploatacji (en. elektryczna, części zamienne, itd.) i serwisowania kotła gazowego oraz urządzeń instalacji pomocniczych.

Całkowity roczny koszt wytwarzania ciepła ($K_{Gc.o.}$) dzielony jest przez kubaturę budynku (V_{BG}) i dalsze rozliczenie kosztów wytwarzania ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali w tym budynku dokonuje się wg zasad metody wykorzystującej kubaturę (vide pkt VIII C.1).

W rozliczeniach kosztów wytwarzania ciepła stosuje się również odpowiednio zasady rozliczeń dotyczących zakupionego ciepła i wyszczególnione w punkcie VIII B.

X. POSTANOWIENIA DODATKOWE:

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów podgrzania wody lub/i kosztów centralnego ogrzewania należy zgłaszać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględnione.
2. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń kosztów podgrzania wody lub/i kosztów centralnego ogrzewania przejmuje na siebie nowy właściciel lokalu.
3. W przypadku gdy zastosowanie przepisów niniejszego Regulaminu do rozliczenia ciepła spowoduje wzrost opłat większy niż 10% w odniesieniu do kosztów roku poprzedniego nadwyżkę opłat powyżej 10% Spółdzielnia pokryje ze środków własnych.
4. Nieważność któregośkolwiek z punktów Regulaminu nie powoduje nieważności całego Regulaminu.
5. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo energetyczne, Spółdzielnia dokonuje, w skali roku, wyliczeń wskaźników zużycia ciepła na ogrzewanie budynku (GJ/m^3 ogrzewanej kubatury budynku i GJ/m^2 powierzchni użytkowej) oraz wskaźnika zużycia ciepła w odniesieniu do m^3 przygotowanej ciepłej wody (GJ/m^3 ciepłej wody).

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Regulamin został uchwalony uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” z dnia 22.02.2018 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2019 r.
3. Z chwilą wejścia w życie Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania gospodarki cieplnej SM „SPÓŁDZIELCA”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej: Tadeusz Kaszczuk-

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski-

Sekretarz: Krzysztof Kolasiński-

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej: Grzegorz Wąsik-

Członek Komisji Rewizyjnej: Dariusz Moszumański-

Członek Rady Nadzorczej: Bogdan Piorun -

Członek Rady Nadzorczej: Krzysztof Siudakiewicz-

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „SPÓŁDZIELCA”
Tadeusz Kaszczuk

Grzegorz Wąsik

Krzysztof Siudakiewicz

RADA NADZORCZA
S.M. „SPÓŁDZIELCA”
ul. Kaszubska 8
50-214 Wrocław