

**Regulamin  
rozliczania kosztów energii ciepłej  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi**

stanowiący Aneks do *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.*

**Rozdział I**

**§ 1**

1. Przepisy rozdziału I stosuje się do rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów.
2. Nieruchomością jest budynek lub zespół budynków, posiadający jeden węzeł ciepły.
3. Celem regulaminu jest ustalenie zasad obciążania poszczególnych lokali kosztami energii ciepłej użytej na centralne ogrzewanie oraz zasad wnoszenia opłat z tego tytułu.
4. Zmiana systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wymaga zgody wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.

**§ 2**

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przeprowadza się w okresie rozliczeniowym. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

**§ 3**

1. Rozliczenie przeprowadza się oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na daną nieruchomość ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o pełne koszty dostawy energii ciepłej, stwierdzone na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę, przy czym zostają one pomniejszone o koszty energii ciepłej poniesione na podgrzanie wody.
- 3.1. Koszty strat ciepła dla węzłów dwufunkcyjnych, wynikające ze sprawności węzła, ustala się na 10% kosztów energii zużytej w okresie rozliczeniowym.  
Koszty strat dzieli się na części doliczane do kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody proporcjonalnie do ilości energii w GJ zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
- 3.2. Ilość zużytej energii w GJ przypadającą na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie wskazań podlicznika centralnego ogrzewania, a ilość zużytej energii w GJ przypadającą na podgrzanie wody ustala się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego i podlicznika centralnego ogrzewania z uwzględnieniem strat zgodnie z § 3 pkt 3.1.

3.3 Ilość energii z pkt 3.2 oblicza się wg wzorów:

$$- E. c.o. = L. c.o. + 0,1 ( L. g. - L. c.o. )$$

$$- E. c.w. = 0,9 ( L. g. - L. c.o. )$$

gdzie:

- E. c.o. – oznacza – energię zużytą na centralne ogrzewanie

- E. c.w. - oznacza – energię zużytą na podgrzanie ciepłej wody

- L. g. - oznacza – zużycie energii cieplnej wg wskazań licznika głównego

- L. c.o. - oznacza – zużycie energii cieplnej wg wskazań podlicznika centralnego ogrzewania

4. Koszty obliczone zgodnie z § 3 pkt. 2 są korygowane o wartość uznanych reklamacji za poprzedni okres rozliczeniowy.

#### § 4

1. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest lokal.
2. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na daną jednostkę rozliczeniową składają się z kosztów stałych i kosztów zmiennych dzielonych na koszty wspólne oraz koszty zużycia.
3. Kosztami stałymi są koszty niezależne od zużycia energii cieplnej obliczane na podstawie faktur dostawcy:
  - koszty mocy zamówionej,
  - koszty stałe usługi przesyłowej liczone w odniesieniu do mocy zamówionej,
  - koszty wody uzupełniającej,
  - bonifikaty.
4. Kosztami zmiennymi są koszty:
  - ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - koszty zmienne usługi przesyłowej liczone w odniesieniu do ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania,
5. Wysokość kosztu stałego przypadającego na jednostkę rozliczeniową, określa się jako iloczyn kosztu stałego i udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości.
6. Koszt wspólny wynosi 30% kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przypadających na nieruchomość.
7. Wysokość kosztu wspólnego, przypadającego na jednostkę rozliczeniową, określa się jako iloczyn kosztu wspólnego i udziału powierzchni użytkowej lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości.
8. Wysokość kosztu zużycia, przypadającego na jednostkę rozliczeniową, oblicza się na podstawie wskazań podzielników kosztów (zwanym dalej podzielnikami) z uwzględnieniem współczynników redukcji, uwzględniających położenie mieszkania w nieruchomości.
9. Współczynniki redukcyjne ustala Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu, według obliczeniowego zapotrzebowania mocy grzewczej, przypadającej na lokal z wyjątkiem nieruchomości składającej się z bloków 117,118 i 119, w której ustala się je w oparciu o obliczeniowe zapotrzebowanie energii cieplnej przypadającej na lokal.

10. Opłatę za koszty centralnego ogrzewania dla użytkowników lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ustala Zarząd Spółdzielni jako iloczyn stawki ryczałtowej przypadającej na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej danego, nie posiadającego podzielników, lokalu.  
Stawkę ryczałtową ustala Rada Nadzorcza.
11. Opłaty za centralne ogrzewanie z lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów, obliczone wg § 4 pkt 10, odejmuje się od kosztów stałych i zmiennych nieruchomości proporcjonalnie.

## § 5

1. Odczyt podzielników następuje w okresie pierwszych dwóch pełnych roboczych tygodni stycznia. Odczyt przeprowadzany jest zdalnie drogą radiową. W przypadku konieczności przeprowadzenia odczytu kontrolnego w lokalu, użytkownik lokalu jest zobowiązany umożliwić odczyt podzielników. Zawiadomienie o terminie odczytu musi być wywieszane w widocznych miejscach na klatkach schodowych lub w razie potrzeby doręczane indywidualnie, nie później niż siedem dni przed terminem odczytu.
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni i umożliwienia jego naprawy lub wymiany.
  - 2.1. Koszty prac serwisowych, nieobjętych gwarancją, wykonywane przez ISTA Polska Sp. z o.o. będą na bieżąco regulowane przez Spółdzielnię,
  - 2.2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty serwisu podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali i ujęte będą w odrębnej pozycji w rocznym rozliczeniu kosztów ogrzewania.
  - 2.3. Powyższe zasady obowiązują również w przypadku kosztów serwisu wodomierzy.
3. W przypadku nie udostępnienia podzielników, w celu dokonania odczytu kontrolnego w wyznaczonych terminach, koszty zużycia przypadające na lokal rozliczane będą zgodnie z § 5 pkt 5.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń podzielnika lub jego plomby, z przyczyn leżących po stronie użytkownika, koszty zużycia przypadające na lokal rozliczane będą zgodnie z § 5 pkt. 5.
5. W przypadkach wymienionych w § 5 pkt. 3 i 4 spółdzielnia może
  - a) dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania,
  - b) obciążyć użytkownika lokalu za okres rozliczeniowy kosztami zużycia w wysokości iloczynu średniego kosztu zużycia w nieruchomości na 1 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej lokalu.
6. Decyzję o wyborze metody obciążenia lokalu zgodnie z § 5 pkt. 5 podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Sposób wyliczenia odszkodowania określa załącznik nr 1 do regulaminu.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie może zostać dokonane na dzień tej zmiany za dodatkową opłatą lub w inny sposób, uzgodniony na piśmie z Zarządem Spółdzielni. Jeżeli sposób rozliczenia nie zostanie ustalony - uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest użytkownik zajmujący lokal w dniu rozliczenia.

9. W lokalach, wyposażonych w podzielniki, w których z przyczyn technicznych na poszczególnych grzejnikach brak jest zaworów termostatycznych i podzielników, lub tylko podzielników, przyjmuje się do rozliczenia kosztów zużycia dla tych grzejników średnie wskazanie z podzielników w nieruchomości.
10. W przypadku awarii podzielnika na grzejniku, bez winy użytkownika, przyjmuje się do celów rozliczenia kosztów zużycia dla tego podzielnika, wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku wg średniego odczytu w nieruchomości.

#### **§ 6**

Koszty rozliczenia doliczane są do rozliczenia kosztów ogrzewania jako oddzielna pozycja.

#### **§ 7**

1. Wysokość miesięcznej zaliczki na koszty centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc po uwagę średnie miesięczne koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości lub lokalu powiększone o planowany wzrost lub pomniejszone o planowany ich spadek.
2. Niedobór pomiędzy wniesionymi zaliczkami a wyliczonymi kosztami centralnego ogrzewania, przypadającymi na jednostkę rozliczeniową, podlega rozliczeniu uzupełniającemu – w następnym miesiącu po zakończeniu rozliczenia.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżki, wynikającej z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalu zadłużonym z tytułu opłat eksploatacyjnych, nadwyżka zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z należnymi odsetkami.
4. Nadwyżka pomiędzy wniesionymi zaliczkami a wyliczonymi kosztami centralnego ogrzewania, w wysokości nieprzekraczającej miesięcznych opłat za używanie lokalu, nie podlega zwrotowi i zaliczana jest na poczet opłat w następnym miesiącu po zakończeniu rozliczenia.  
Nadwyżka pomiędzy wniesionymi zaliczkami a wyliczonymi kosztami centralnego ogrzewania, w wysokości przekraczającej miesięczne opłaty za używanie lokalu, podlega zwrotowi przelewem na wskazany przez uprawnionego rachunek bankowy albo zaliczana jest na poczet opłat za używanie lokalu od następnego miesiąca po zakończeniu rozliczenia.
5. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, może nadwyżkę lub niedobór rozliczyć w inny sposób. Rozliczenie to powinno zostać zakończone w terminie nie przekraczającym sześciu miesięcy od daty zakończenia rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

### **Rozdział II**

#### **§ 8**

1. Przepisy rozdziału II stosuje się do ustalenia kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody w nieruchomościach Spółdzielni.
2. Nieruchomością jest budynek lub zespół budynków, posiadający jeden węzeł cieplny.
3. Celem regulaminu jest ustalenie zasad obciążania poszczególnych lokali kosztami energii cieplnej użytej na podgrzanie wody oraz zasad wnoszenia opłat z tego tytułu.

## **§ 9**

1. Zaliczkę na podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody, którą zobowiązani są wnosić użytkownicy lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody ustala się dla każdej nieruchomości oddzielnie jako iloczyn współczynnika podgrzewu (GJ/m<sup>3</sup>) i ceny za energię zużytą (zł/GJ) powiększoną o zmienną opłatę przesyłową (zł/GJ) wraz podatkiem VAT. Opłatę zaokrągla się do 50 groszy.
2. Współczynnik podgrzewu ustala Rada Nadzorcza raz na rok kalendarzowy, nie później niż do końca roku poprzedniego, na podstawie danych z pełnych 12 poprzednich miesięcy liczonych od listopada do października włącznie.

## **§ 10**

Użytkownicy lokali nie wyposażonych w wodomierze ciepłej wody zobowiązani są wnosić opłatę ryczałtową za podgrzanie wody, za każdą osobę przebywającą w lokalu, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

## **§ 11**

Wysokość opłat zaliczkowych, przypadających na poszczególne lokale, częstotliwość ich zmian i terminy rozliczeń opłat zaliczkowych ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę zużycie z poprzednich miesięcy.

## **§ 12**

Koszt energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody dla nieruchomości w danym roku kalendarzowym ustala się zgodnie z § 3 pkt. 3.2.

## **§ 13**

1. Różnicę pomiędzy sumą opłat zaliczkowych powiększonych o opłaty ryczałtowe w roku kalendarzowym, a kosztami wg § 12 rozlicza się po zakończeniu roku z użytkownikami lokali wyposażonych w wodomierze, proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w metrach sześciennych.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie może zostać dokonane na dzień tej zmiany za dodatkową opłatą lub w inny sposób, uzgodniony na piśmie z Zarządem Spółdzielni. Jeżeli jednak sposób rozliczenia nie zostanie ustalony - uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest użytkownik zajmujący lokal w dniu rozliczenia.

## **Rozdział III**

## **§ 14**

Przepisy rozdziału III stosuje się do ustalenia zasad obciążania kosztami zużytej energii na centralne ogrzewanie oraz kosztami zużycia energii na potrzeby podgrzania ciepłej wody dla poszczególnych lokali w nieruchomości budynku nr 134 przy ul. Anyżowej 4/6 w Łodzi.

## § 15

1. Ilość energii w GJ, zużytej na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie wskazań licznika mieszkaniowego centralnego ogrzewania (L. c.o).

**Ilość energii zużytej (L. c.o.) = stan końcowy licznika – stan początkowy licznika**

2. Koszt energii zużytej na centralne ogrzewanie (KL. c.o.) w poszczególnych lokalach mieszkalnych jest iloczynem zużytej energii na centralne ogrzewanie (L. c.o.) i średniego kosztu GJ.(śr. GJ)

$$\text{KL. c.o.} = \text{L. c.o.} \times \text{śr. GJ}$$

3. Średni koszt GJ (śr. GJ) jest ilorazem różnicy: całkowitych kosztów poniesionych na zużytą energię (K. O.), kosztów mocy zamówionej (K. Mz.) i całkowitego zużycia energii cieplnej obliczonej na podstawie wskazań licznika głównego (L. g.)

$$\text{śr. GJ} = (\text{K. O.} - \text{K. Mz.}) / \text{L. g.}$$

4. Koszt mocy zamówionej przypadającej na dany lokal mieszkalny (KL. Mz.) jest iloczynem: ilorazu kosztów mocy zamówionej (K. Mz.), sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

$$\text{KL. Mz.} = \text{K. Mz.} / \Sigma \text{ pow. lokali} \times \text{pow. lokalu}$$

5. Wynik rozliczenia energii cieplnej (E. c.o.) zużytej w poszczególnym lokalu na centralne ogrzewanie jest różnicą sumy: kosztu energii zużytej (KL. c.o), kosztu mocy zamówionej na dany lokal (KL.Mz.) i zaliczki naliczonej na dany lokal (ZAL. c.o).

$$\text{E. c.o} = (\text{KL. c.o.} + \text{KL.Mz.}) - \text{ZAL. c.o.}$$

## §16

1. Łączne zużycie energii na podgrzanie wody we wszystkich lokalach (E. Pw.) jest różnicą całkowitego zużycia energii cieplnej obliczonego na podstawie wskazań licznika głównego (L. g.) i sumy zużyć energii na centralne ogrzewanie we wszystkich lokalach. ( $\Sigma$  L. c.o.)

$$\text{E. Pw.} = \text{L. g.} - \Sigma \text{L. c.o.}$$

2. Koszt energii w GJ, zużytej na podgrzanie ciepłej wody (KL. c.w.) w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie wskazań wodomierza ciepłej wody.

**Ilość zużytej wody (L. c.w.) = stan końcowy wodomierza – stan początkowy wodomierza**

Koszt energii zużytej na podgrzanie ciepłej wody (KL. c.w.) jest iloczynem ilości zużytej wody (L. c.w) i średniego kosztu podgrzewu 1m<sup>3</sup> wody (śr. K. Pw.)

$$\text{KL. c.w.} = \text{L. c.w.} \times \text{śr. K. Pw.}$$

3. Średni koszt podgrzewu 1m<sup>3</sup> wody (śr. K. Pw.) jest iloczynem: ilorazu łącznego zużycia energii na podgrzanie wody (E. Pw.), sumy wskazań wg wodomierzy mieszkaniowych zużycia ciepłej wody w lokalach ( $\Sigma$  L. c.w.) i średniego kosztu GJ (śr.GJ).

$$\text{śr. K. Pw.} = (\text{E. Pw.} / \Sigma \text{L. c.w.}) \times \text{śr.GJ.}$$

4. Wynik rozliczenia energii cieplnej (E. c.w.) zużytej w danym lokalu na podgrzanie ciepłej wody jest różnicą kosztu energii zużytej na podgrzanie wody (KL. c.w) i zaliczki naliczonej na dany lokal (ZAL. c.w)

$$E. c.w = KL. c.w. - ZAL. c.w.$$

#### §17

Regulamin ze zmianami wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczania energii cieplnej za rok 2017.

### Rozdział IV

#### §18

1. Zmiany do Regulaminu zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi w dniu 24 września 2020r, Nr Uchwały 30/R/2020.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Bogumiła Kolago*  
Bogumiła Kolago

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
*Małgorzata Jonkisz*  
Małgorzata Jonkisz