

# **REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY W MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY**

## **POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

### **§ 1**

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią niżej wymienione akty prawne:

1. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018r. zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L 328/210 z dnia 21 grudnia 2018r.),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 poz, 468 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.),

11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
14. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
15. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” W Bydgoszczy,
16. umowy sprzedaży ciepła zawarte z przedsiębiorstwem energetycznym,
17. umowy na odczyt i rozliczenie kosztów ciepła z firmami zewnętrznymi.

## § 2

Nиж wymienione określenia i pojęcia użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Spółdzielnia – należy przez to rozumieć Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „DOM” w Bydgoszczy,
2. Użytkownik lokalu – to członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek spółdzielni będący właścicielem odrębnego lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, najemca oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
3. Nieruchomość – należy przez to rozumieć budynek trwale związany z gruntem, wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i objętą jedną księgą wieczystą,
4. Część wspólna nieruchomości – należy przez to rozumieć części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli i użytkowników lokali np. klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, węzły cieplne, pomieszczenia techniczne,
5. Lokal mieszkalny - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
6. Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na przesył oraz dostawę energii cieplnej do nieruchomości,
7. Instalacja centralnego ogrzewania (w dalszej części c.o.) – to system służący do rozprowadzania czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Instalacja ciepłej wody użytkowej – to układ przewodów w budynku służących do utrzymania w gotowości i przesyłu wody o podwyższonej

temperaturze, mający początek przy zaworze w miejscu jej przygotowania (węzeł cieplny), a zakończenie w punkcie poboru.

9. Ciepła woda użytkowa (w dalszej części c.u.w) to woda z instalacji wodociągowej, podgrzana w węźle cieplnym ciepłem sieciowym.
10. Cyrkulacja – to energia cieplna (GJ) zużyta podczas przesyłu wody od węzła cieplnego do zaworów czerpalnych lub zaworów odcinających przy wodomierzu,
11. Zamówiona moc cieplna - jest ustaloną przez odbiorcę największą mocą cieplną, jaka w ciągu roku może wystąpić w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych.
12. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
13. Ciepłomierz główny – to urządzenie pomiarowo-rozliczeniowe służące do ustalania ilości pobranego przez Spółdzielnię ciepła od Dostawcy ciepła. Odczyty dokonywane są w cyklu miesięcznym.
14. Podlicznik ciepła w węźle cieplnym – to urządzenie pomiarowe (ciepłomierz) zainstalowane w węźle cieplnym, przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej.
15. Ciepłomierz – to urządzenie pomiarowe określające zużycie ciepła w jednostkach fizycznych w lokalu,
16. Podzielnik kosztów ogrzewania - urządzenie wskaźnikowe umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania rejestrujące w umownych jednostkach ciepło oddawane przez grzejnik (na którym jest zainstalowany) do pomieszczenia,
17. Wodomierz – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła,
18. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania – to podział bez reszty kosztów zakupu ciepła dla danego budynku na poszczególne lokale, poprzez porównanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali z zaliczkami i wyznaczenie salda w postaci nadpłaty lub niedopłaty.
19. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej – podział bez reszty kosztów przygotowania c.w.u. dla budynku na poszczególne lokale, poprzez porównanie kosztów przygotowania c.w.u. w poszczególnych lokalach z zaliczkami i wyznaczenie salda w postaci nadpłaty lub niedopłaty,
20. współczynnik korygujący (wyrównawczy) – współczynnik korygujący zużycie ciepła na ogrzewanie, wynikający lokalu w bryle budynku, ustalony na podstawie wykonanych obliczeń cieplnych. Stosowany przy rozliczeniach z użyciem ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania,
21. współczynniki oceny – współczynniki przeliczeniowe stosowane przy rozliczeniach kosztów c.o. przy użyciu podzielników, charakteryzujące

parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów ogrzewania oraz metodę montażu podzielnika (współczynnik sprzężenia i moc),

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 3

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie mają zastosowanie do rozliczeń kosztów zakupu ciepła dostarczanego do wszystkich lokali zarządzanych przez MSM „DOM” w Bydgoszczy i wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Uwzględnia również rozliczanie kosztów im towarzyszących.
2. Koszty dostawy ciepła obejmują wyłącznie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
3. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych we własnym zakresie przez Spółdzielnię.
4. Koszty, o których mowa w ust. 3 zalicza się do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania jest czas od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale winno nastąpić do 30 września danego roku.
7. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzewania ciepłej wody użytkowej jest okres trzech miesięcy (kwartał).

### § 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali. Składa się ona z sumy powierzchni pomieszczeń wyposażonych w grzejniki i pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu, nie posiadających grzejników, ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń np. przedpokój, w.c. itp.
2. Za powierzchnię wspólnych części budynku wielolokalowego uważa się powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki itp.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepła do podgrzewania wody użytkowej uważa się powierzchnię użytkową lokalu opisaną w ust.1

niniejszego paragrafu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

## § 5

1. Osoba zamieszkała w lokalu to osoba przebywająca w nim przez okres dłuższy niż 1 miesiąc.
2. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. Oświadczenie składa się przy każdej zmianie ilości osób.
3. Zmniejszenie liczby osób następuje na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu złożony do Spółdzielni do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc dokonania korekty.
4. Zmniejszenia liczby osób można dokonać wyłącznie wyprzedzająco, nie uwzględnia się roszczeń zaległych.
5. Zmianę liczby osób zamieszkałych w lokalu (zwiększenie) należy zgłaszać do Spółdzielni na bieżąco.

## ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

### § 6

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy ciepła zgodnie z zawartą umową na przesył oraz dostawę energii cieplnej do nieruchomości. Opłaty te dokonywane są w oparciu o odczyt wskazań ciepłomierza głównego zainstalowanego w węźle cieplnym budynku i stawek określonych w taryfie dla ciepła, zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ewidencjonuje się na podstawie miesięcznych faktur dostawców ciepła, oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości – budynków z podziałem na :
  - 1) koszty stałe dostawy obejmujące opłaty za :
    - a. zamówioną moc cieplną dla potrzeb c.o. i c.w.u.
    - b. opłatę stałą za usługi przesyłowe, dotyczy zamówionej mocy cieplnej,
  - 2) koszty zmienne dostawy ciepła do budynku, obejmujące opłaty za:
    - a. ciepło,
    - b. opłatę zmienną za usługi przesyłowe.
3. Podziału kosztów zakupu ciepła w danej nieruchomości - budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych znajdujących się w węźle cieplnym:

- 1) z ciepłomierza głównego,
- 2) podlicznika ciepła w węźle cieplnym,
- 3) wodomierza wody zimnej kierowanej do podgrzania.

## **ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

### **§ 7**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości-budynku na podstawie sumy kosztów wynikających z faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła w danym sezonie grzewczym.
2. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w podlicznik ciepła w węźle cieplnym, w celu ustalenia kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie.
3. Ustalenie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje w oparciu o koszty poniesione na rzecz Dostawcy ciepła, które zostają pomniejszone o koszty podgrzania c.w.u. na podstawie podlicznika ciepła w węźle cieplnym.
4. W poszczególnych nieruchomościach-budynkach dokonuje się podziału na:
  - 1) koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
5. Do kosztów stałych dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zalicza się:
  - 1) koszty zamówionej mocy cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty opłaty stałej za usługi przesyłowe od zamówionej mocy cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
6. Do kosztów zmiennych dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zalicza się:
  - 1) koszty stałe c.o. niezależne od zużycia w lokalu, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Stanowią one 40 % kosztów zmiennych dostawy ciepła.
  - 2) koszty zmienne c.o. zależne od zużycia w lokalu, które są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych: ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania lub stosując metodę wykorzystującą kubaturę lub powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub

nieopłacalne. Stanowią one 60 % kosztów zmiennych dostawy ciepła.

7. W celu prawidłowego osuszenia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nowo oddawanych do eksploatacji budynkach, koszty zakupu ciepła w pierwszym sezonie grzewczym rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła w nich zamontowanych.
8. Wszystkie ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania służące do rozliczania kosztów zmiennych c.o. muszą być wyposażone w funkcję zdalnego odczytu.
9. Zgodnie z § 5 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 r. 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 z późn. zm.) wprowadza się do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, obowiązek stosowania podzielników kosztów ogrzewania, w przypadku spełnienia w nieruchomości łącznie poniższych warunków:
  - 1) występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
  - 2) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
  - 3) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekracza wartości 0,40 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> ogrzanej kubatury budynku,
  - 4) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,
  - 5) przeprowadzona analiza ekonomiczna dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeńPowyższych warunków nie stosuje się w budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w niniejszym ustępie, były wyposażone w podzielniki kosztów ciepła.
10. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów dostawy ciepła specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
11. Do kosztów stałych c.o. niezależnych od zużycia w lokalu zalicza się koszty ogrzewania dla wspólnych części budynku wielolokalowego tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp.

nieopomiarowanych pionów i gałęzek grzejnych, nieopomiarowanych rur grzewczych w łazienkach.

12. W przypadku rozliczania kosztów zmiennych c.o. zależnych od zużycia w lokalach, które są rozliczane przy użyciu wskazań podzielników dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło na podstawie ich powierzchni lub kubatury. Dotyczy to nieruchomości - budynków bez podzielników kosztów ciepła.
13. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia w lokalach, w których zamontowane są ciepłomierze rozlicza się z uwzględnieniem ich położenia w bryle budynku stosując współczynniki korygujące (wyrównawcze) zużycia ciepła na ogrzewanie.
14. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia w lokalach, w których zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania rozlicza się z uwzględnieniem ich położenia w bryle budynku stosując współczynniki korygujące (wyrównawcze) zużycia ciepła na ogrzewanie i współczynniki oceny, opracowane przez firmę rozliczeniową dla indywidualnego systemu rozliczania kosztów ciepła przy użyciu podzielników.
15. Współczynniki korygujące (wyrównawcze) ustala się dla całego lokalu mieszkalnego i są one niezmiennie w czasie sezonu grzewczego, o ile cechy techniczne danego budynku pozostają stałe. Współczynniki oceny mogą ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany parametrów urządzeń grzewczych.
16. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach wykorzystujących wskazania podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 z późn. zm.).
17. Obowiązek określony w art. 45 c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1385) prawo energetyczne Spółdzielnia spełni poprzez nieodpłatne dostarczenie informacji o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za dany sezon grzewczy.
18. Zakres przekazywany informacji o których mowa w ust. 17 jest określony w § 9 rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 z późn. zm.).

19. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwi raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali wyposażonym w ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania i wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej.

## § 8

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- 1) nie udostępni ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu (w przypadku braku możliwości zdalnego odczytu – błąd transmisji danych),
- 2) dokona ingerencji w ciepłomierz lub podzielnik kosztów ogrzewania w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,

Spółdzielnia może:

- 3) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania, które stanowi iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego,
- 4) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego.

2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- 1) samowolnie zdemontuje grzejnik,
- 2) zamontuje grzejnik uniemożliwiający montaż podzielnika kosztów ciepła,
- 3) uniemożliwia zainstalowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
- 4) zdemontuje podzielnik kosztów ogrzewania,
- 5) uniemożliwi legalizację lub wymianę legalizacyjną ciepłomierza,
- 6) uniemożliwi wymianę baterii zasilającej podzielnik kosztów ogrzewania lub montaż nowych podzielników kosztów ogrzewania,

do rozliczenia kosztów zmiennych na c.o. stosuje się stawkę wynikającą z ilorazu ciepła zużytego przez węzeł i całkowitej powierzchni ogrzewanej przez ten węzeł. Następnie tak ustaloną stawkę mnoży się przez powierzchnię pomieszczenia lub lokalu, w którym nie dokonano odczytu.

3. Sposobu rozliczenia kosztów zmiennych c.o. zależnych od zużycia w lokalu opisanego w ust. 2 nie stosuje się w razie demontażu grzejnika w pomieszczeniu (za zgodą Spółdzielni), które w wyniku usunięcia ściany działowej zostało połączone z innym pomieszczeniem, przy jednoczesnym zwiększeniu mocy grzejnika w pomieszczeniu, w którym grzejnik pozostał, w sposób gwarantujący zachowanie prawidłowych parametrów cieplnych wszystkich pomieszczeń połączonych.

4. W przypadku braku odczytu zużycia ciepła w ustalonym okresie rozliczeniowym z przyczyn niedotyczących użytkownika lokalu do rozliczenia kosztów zmiennych c.o. zależnych od zużycia w lokalu stosuje się szacunkowo na podstawie średniego zużycia w jednostkach GJ lub jednostek wskaźnikowych dla danego pomieszczenia z trzech ostatnich sezonów grzewczych.

### § 9

1. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu to rozliczenie za centralne ogrzewanie następuje z podziałem na każdego z użytkowników oddzielnie stosownie do okresu zamieszkiwania (odczyty przyrządów pomiarowych – ciepłomierz lub urządzeń wskaźnikowych – podzielniki, ujęte w protokole zdania i objęcia lokalu) lub na podstawie ustaleń zawartych w akcie notarialnym.  
Faktyczne rozliczenie o którym mowa wyżej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego (sezonu grzewczego).
2. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób :
  - 1) na podstawie zużycia w tym samym miesiącu w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
  - 2) w przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość dni jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

## **ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ (CIEPŁA WODA UŻYTKOWA)**

### § 10

1. Koszty ciepłej wody użytkowej rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie sumy kosztów wynikających z faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła w danym kwartale.
2. Spółdzielnia wyposażyła każdy budynek w podlicznik ciepła w węźle cieplnym, w celu ustalenia kosztów zakupu ciepła na ciepłą wodę użytkową.
3. Ustalenie kosztów zakupu energii cieplnej dla ciepłej wody użytkowej następuje w oparciu o koszty poniesione na rzecz Dostawcy ciepła, które zostają pomniejszone o koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie podlicznika ciepła w węźle cieplnym.

4. W nieruchomościach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody użytkowej (ciepła woda użytkowa) a w poszczególnych lokalach są zainstalowane wodomierze dla pomiaru ilości zużytej ciepłej wody, rozliczenie za podgrzewanie wody użytkowej ma charakter indywidualny.
5. W poszczególnych nieruchomościach – budynkach dokonuje się podziału na:
  - 1) koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej,
  - 2) koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej.
6. Do kosztów stałych dostawy ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej zalicza się:
  - 1) koszty zamówionej mocy cieplnej do podgrzewania wody użytkowej,
  - 2) koszty opłaty stałej za usługi przesyłowe od zamówionej mocy cieplnej dla podgrzania wody użytkowej.
7. Do kosztów zmiennych dostawy ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej zalicza się:
  - 1) koszty niezależne od zużycia czyli tzw. koszty cyrkulacji wynikające ze strat ciepła w instalacji ciepłej wody użytkowej poniesione w celu zapewnienia gotowości dostawy ciepłej wody do lokali,
  - 2) koszty zależne od zużycia rozliczane według zarejestrowanego na wodomierzach w lokalach zużycia ciepłej wody użytkowej.
8. Indywidualne rozliczanie kosztów podgrzewania wody użytkowej jest rozliczane według następujących zasad:
  - 1) wskazań przyrządów pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody), które powinny znajdować się w lokalach,
  - 2) koszty stałe opisane w ust.6 pkt.1 i pkt.2 niniejszego paragrafu na podstawie powierzchni użytkowej każdego lokalu wyrażonej w m<sup>2</sup> (metry kwadratowe),
  - 3) koszty zmienne opisane w ust.7 niniejszego paragrafu:
    - a) pkt.1 – ustala się na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni od 01.01. każdego roku obrachunkowego na podstawie średniego kosztu podgrzewania wody użytkowej z I, II i III kwartału roku poprzedniego w każdej nieruchomości – budynku przypadającego na każdy lokal (jednostka rozliczania lokal).  
Koszt tzw. cyrkulacji ustalany przez Zarząd Spółdzielni nie może być wyższy od 30% (trzydziestu procent) średniego kosztu podgrzewania wody użytkowej za pierwsze trzy kwartały roku poprzedniego w każdej nieruchomości – budynku liczony na jeden miesiąc.
    - b) pkt.2 – na podstawie ilości m<sup>3</sup> (metry sześcienne) zużytej ciepłej wody w lokalu na podstawie wskazań wodomierza (wodomierzy).

9. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości dwukrotnej średniej najwyższego kosztu dla trzech lokali o zbliżonej wielkości w tej samej nieruchomości w minionym okresie rozliczeniowym.
10. Jeżeli w danym lokalu nie zamieszkuje stale żadna osoba (pisemne oświadczenie), to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia dostawy ciepłej wody w wysokości :
  - 1) koszty stałe – całość tych kosztów przypadających na lokal według jego powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>,
  - 2) koszty cyrkulacji opisane w ust.7 pkt 1 niniejszego paragrafu.
11. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób :
  - 1) na podstawie zużycia w tym samym miesiącu w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
  - 2) w przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

## **USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ**

### **§ 11**

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem :
  - 1) aktualnych cen ciepła,
  - 2) ilości ciepła zużytego w danej nieruchomości na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
2. Ilość m<sup>3</sup> do podgrzewania wody dla każdego lokalu ustala się od 01.01. każdego roku na podstawie średniego zużycia z I, II i III kw. roku poprzedniego.  
Zmiana zaliczki może nastąpić również na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu od następnego miesiąca po jego złożeniu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby

faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu lub dnia nabycia lokalu aktem notarialnym.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni lub sprzedaży lokalu aktem notarialnym.

4. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca.  
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła (taryfa) powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody.  
Decyzję o tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie.
7. Opłaty za dostawę ciepła do lokali wnoszone są przelewami na rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
9. Niezależnie od opłat za centralne ogrzewanie użytkownicy lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia ciepła ponoszą przypadające indywidualnie na ich lokale koszty :
  - 1) dokonywania odczytów wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) lub urządzeń wskaźnikowych (podzielniki)
  - 2) wykonania czynności rozliczeniowych przez firmy dokonujące rozliczeń.
10. Niezależnie od opłat za podgrzewanie wody użytkownicy lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe (wodomierze) ponoszą przypadające indywidualnie na ich lokale koszty dokonania odczytu wskazań przyrządów pomiarowych (wodomierzy).
11. Koszty o których mowa w ust.9 i 10 niniejszego paragrafu nie stanowią kosztów zakupu ciepła.
12. Informacje o których mowa w § 7 ust. 17 i 19 niniejszego regulaminu są udostępnianie nieodpłatnie.

## **AUDYTY ENERGETYCZNE**

### **§ 12**

1. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do danej nieruchomości - budynku w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekroczy:

- 1) 0,40 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> ogrzewanej kubatury budynku,
  - 2) 0,30 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> przygotowanej ciepłej wody,
- zostanie wykonany audyt energetyczny tej nieruchomości w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.
2. Koszty wykonania audytu rozlicza się w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości.
  3. Okres, za który zostanie ustalony współczynnik, o którym mowa w ust. 1, rozpoczyna się od 01 lipca, a kończy 30 czerwca następnego roku.

## **ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ**

### **§ 13**

1. W terminie do 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego w § 3 ust.6 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów centralnego ogrzewania tego okresu.
2. W terminie do 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego w § 3 ust. 7 dokonuje się rozliczenia kosztów zmiennych podgrzewania wody.
3. Rozliczeń o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu a ich ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
4. Należności wynikające z rozliczenia rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w stosunku do sumy wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym dokonuje się z uwzględnieniem kosztów o których mowa w § 7 ust.6 i § 10 ust.8 niniejszego regulaminu w następujących sytuacjach dla użytkowników lokali:
  - 1) nadpłata - prawo potrącenia wskazanej kwoty z opłaty za następny miesiąc lub przekazanie jej na wskazany rachunek bankowy,
  - 2) niedopłata - obowiązek zapłaty wskazanej kwoty wraz z opłatą za kolejny miesiąc lub złożenie wniosku w terminie 7 dni od otrzymania rozliczenia o rozłożenie jej na maksymalnie 4 raty.
5. Spółdzielnia potrąca użytkownikowi lokalu z nadpłaty powstałej w wyniku rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej swoje należności finansowe i nie stosuje się postanowień opisanych w ust.4 pkt.1 niniejszego paragrafu.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 13 grudnia 2022 r. Uchwałą Nr 40/2022 z dnia 13 grudnia 2022 r. i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023r.
2. Z dniem 31 grudnia 2022 r. tracą moc postanowienia dotychczasowego regulaminu „Rozliczeń kosztów oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy” uchwalonego przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 19 grudnia 2013 r. Uchwałą Nr 36/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

Sekretarz  
RADY NADZORCZEJ

*inż. Barbara Gzregorzewicz*

Przewodniczący  
RADY NADZORCZEJ

*inż. Jeremi Konkolewski*





## UCHWAŁA NR 40/2022

### Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy z dnia 13 grudnia 2022 roku

-----

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy na podstawie § 50 ust.1 pkt.14 Statutu oraz § 12 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273 z późn. zm.) podejmuje uchwałę o :

#### *zatwierdzeniu i uchwaleniu*

*regulaminu „rozliczeń kosztów oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy”.*

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023 r. i stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Z dniem 31 grudnia 2022 r. traci moc postanowienia dotychczasowego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 19 grudnia 2013 r. Uchwałą Nr 36/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do opublikowania treści nowego regulaminu w witrynie internetowej Spółdzielni w terminie do 23 grudnia 2022 roku.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
RADY NADZORCZEJ

inż. Barbara Grzegorzewicz

Przewodniczący  
RADY NADZORCZEJ

inż. Jeremi Korkociński

