

# Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu

## § 1

### Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo Energetyczne z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 1 lipca 2022 poz.1385),
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016r. poz.831),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021r. 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 2021r. poz.2273)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r, - Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021r. poz. 2351),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836, z 1999r z późniejszymi zmianami),
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020r. poz.718)
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.)
8. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”
9. Kodeks Cywilny.

## § 2

### Definicje:

1. **ciepło** – energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach,
2. **przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi,
3. **odbiorca** – każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym,
4. **taryfa** – zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony, jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą,
5. **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu 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,
6. **odbiorca indywidualny/użytkownik końcowy** – członek Spółdzielni/Wspólnoty Mieszkaniowej posiadający: lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel wyodrębnionego lokalu; wyodrębniony właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni/Wspólnoty; posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem Spółdzielni; najemca lokalu; użytkownik lokalu bez tytułu prawnego,
  7. **pomieszczenia wspólne użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych ( suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, klatki schodowe itp.),
  8. **powierzchnia grzewcza** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych,
  9. **podzielnik kosztów ogrzewania** – przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej,
  10. **instalacja c.o. i c.w.u.** – bez względu na rodzaj prawa do lokalu jest częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku,
  
  12. **jednostka rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku lub zespole budynków, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
  13. **zaliczka za centralne ogrzewanie** – wyrażona w zł/m<sup>2</sup>/m-c wysokość opłaty wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali indywidualnych,
  14. **odszkodowanie** – dotyczy lokalu, którego odbiorca indywidualny uniemożliwia dokonania odczytu lub kontroli stanu technicznego podzielników kosztów ogrzewania albo stwierdzi się dokonanie ingerencji w te przyrządy w celu zafałszowania ich pomiarów, rozliczenie dokonywane jest na podstawie lokalu o maksymalnym zużyciu w budynku przeliczonym na m<sup>2</sup> i pomnożonym przez powierzchnię lokalu, dla którego wyliczane jest odszkodowanie (wpis wg opcji z §8 p.11)
  15. **okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu ustalony przez Spółdzielnię Mieszkaniową, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres należnościami za ciepło od odbiorców indywidualnych. W Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" w Tczewie obowiązują półroczne okresy rozliczeniowe – od 01.01. do 30.06. - I-e półrocze i od 01.07.do 31.12. – II-gie półrocze.
  16. **rozliczenie jednostki rozliczeniowej** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń,
  17. **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów za centralne ogrzewanie pomiędzy odbiorców indywidualnych, dokonywany na podstawie wysokości udziałów indywidualnych wyliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania i powierzchni lokali.



### § 3

#### **Koszty za ciepło w jednostce rozliczeniowej:**

Na koszty za ciepło składają się obciążenia wynikające z faktur:

1. Przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię ciepłą do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wystawianych w oparciu o zawarte umowy i wskazania ciepłomierzy.
2. Za obsługę serwisową świadczoną przez Pogotowie Ciepłownicze Przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię ciepłą .
3. Za ewentualne naprawy urządzeń ciepłowniczych lub instalacji wewnątrz rozliczanego budynku.

### § 4

#### **Podstawy wykonywania rozliczeń indywidualnych:**

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych – lokal mieszkalny dokonuje się w oparciu o:
  - 1.1 wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych – tj. poprzez podzielniki kosztów ogrzewania.
  - 1.2. powierzchnię lokali mieszkalnych ;
2. Przy czym poniesione koszty za dostarczone ciepło do budynku rozliczane są w układzie :
  - 50 % poniesionych kosztów rozliczane jest poprzez jednostki rozliczeniowe odczytane z podzielników ciepła;
  - 50 % poniesionych kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do m<sup>2</sup> przypadających na dane mieszkanie ;
3. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
  - wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych,
4. Lokal indywidualny uważa się za opomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania – po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt 3.
5. Lokal indywidualny uważa się za nieopomiarowany w zakresie kosztów centralnego ogrzewania gdy:
  - 5.1. na grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
  - 5.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika,
  - 5.3. w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorcy indywidualni nie udostępniili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników.

### § 5

#### **Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego:**

1. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa.
2. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się w oparciu o zainstalowany elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z możliwością zdalnego odczytu którego zakres stosowania, zasada działania, parametry techniczne, miejsce mocowania na



grzejniku są zgodne z Polską Normą PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”,

3. Koszty zakupu i montażu przyrządów wymienionych w pkt.2 pokrywają odbiorcy indywidualni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w pkt.2 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy pokrywają odbiorcy indywidualni.

## § 6

### Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania:

1. Wysokości zaliczek za centralne ogrzewanie wyraża się w zł/m<sup>2</sup>/miesiąc i wylicza z kosztów zakupu ciepła, na podstawie planowanych do poniesienia kosztów, wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej.
2. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie na skutek wprowadzania przez dostawców energii cieplnej lub gazu nowych taryf lub odnotowywania wyższego niż prognozowany poziom zużycia ciepła lub gazu.
3. Odbiorcy indywidualni budynku rozliczani są na podstawie jednostek rozliczeniowych z podzielników kosztów ogrzewania i m<sup>2</sup> zajmowanego lokalu mieszkalnego, w zależności od tego czy ich mieszkania są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lokalu czy też nie. Odbiorcy ci zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłaty na pokrycie kosztów za ciepło wyliczone w oparciu o:  
Prognozowane półroczne koszty za centralne ogrzewanie dzieli się przez m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej całego budynku, tak otrzymany wskaźnik sprowadza się do wymiaru miesięcznego dzieląc przez 6 i wymiar tak określonego wskaźnika staje się elementem składowym czynszu za lokal mieszkalny.

## § 7

### Okresy rozliczeniowe:

1. Dla rozliczania kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania sezon rozliczeniowy trwa 6 miesięcy i obejmuje półroczne okresy rozliczeniowe : od 01.01. do 30.06. - I-e półrocze i od 01.07.do 31.12. – II-gie półrocze.
2. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczeniowy może ulec zmianie (zmiana źródła ciepła, systemu rozliczeń indywidualnych, wypowiedzenie umowy ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, itp.), co zostanie zakomunikowane zgodnie z umową dostawcy ciepła.

## § 8

### Odczyty:

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest na dzień : 30.06. i 31.12. każdego roku.
2. Czynności odczytowe wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej, zgodnie z zawartą umową rozliczeniową.
3. Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
4. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
5. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt

- domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
6. Odbiorca indywidualny, dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem ilości jednostek rozliczeniowych i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych (uszkodzenie lub brak podzielnika kosztów), zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.
  7. W celu przeprowadzenia prawidłowego rozliczenia określa się koszt zmienny, zależny od zużycia w lokalach opomiarowanych.
  8. Koszt zmienny dla lokalu związanego z przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych ustala się, jako iloczyn jego powierzchni grzewczej i 250% średniego zużycia – patrz p.10.1 poniżej przypadającego na 1 m<sup>2</sup> w jednostce rozliczeniowej.
  9. Korekty zużycia dokonane zgodnie z p.8 niniejszego paragrafu mają wpływ na ostateczną ilość jednostek zużycia w dalszej części rozliczenia.
  10. W przypadku gdy odbiorcy indywidualni nie udostępnili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników (w przypadku, gdy urządzenia nie odczytały się droga radiową), lub uszkodzili/zniszczyli podzielniki, Zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania wyliczonego:
    - 10.1. wg. zużycia lokalu opomiarowanego, w którym zużycie przeliczone na 1 m<sup>2</sup> jest najwyższe w budynku.Dodatkowo odbiorca taki pokryje koszt naprawy uszkodzonego urządzenia.
  11. Lokale, w których występujące nieprawidłowości wynikają z przyczyn niezależnych od indywidualnego odbiorcy rozlicza się w oparciu o:
    - 11.1. odnotowane zużycie z prawidłowo funkcjonujących podzielników z uwzględnieniem zużycia oszacowanego dla grzejników z niesprawnymi podzelnikami, dokonanego w oparciu o wskazania z wcześniejszych okresów rozliczeniowych .


## § 9

### Rozliczenia:

1. Rozliczenia kosztów za ciepło prowadzi się w podziale na jednostki rozliczeniowe i m<sup>2</sup> zajmowanych lokali.  
Jednostkę rozliczeniową stanowi budynek wyposażony w węzeł/y ciepły/e.
2. Jednostkę rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w budynku lokale mieszkalne.
3. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale mieszkalne nie są wyposażone w przyrządy – podzielniki ciepła służące podziałowi kosztów dokonuje się na podstawie średnio oszacowanych jednostek rozliczeniowych / m<sup>2</sup> z lokali opomiarowanych i m<sup>2</sup> danego lokalu.
4. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie w jednostkach rozliczeniowych, w których większość lokali indywidualnych wyposażonych jest w podzielniki ciepła - kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej umowy.

### Inne elementy rozliczania kosztów dostarczenia ciepła.

5. Koszty serwisu firmy rozliczeniowej stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są proporcjonalnie do ilości podzielników,
6. Lokale nieopomiarowane rozliczone zostaną wg opisu zawartego w § 9 p.3 .
7. Rozliczenia kosztów za ciepło odbiorcy indywidualni otrzymują w terminie do dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, dwa razy do roku.



8. Powstałą po rozliczeniu kosztów energii cieplnej różnicę, wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów lokalu, a naliczonymi zaliczkami rozlicza się:
- 8.1. nadpłatę – użytkownik uwzględnia w kolejnych opłatach czynszowych
  - 8.2. niedopłatę – użytkownik obowiązany jest uregulować przy najbliższej wpłacie czynszowej.

## § 10

### Zakres informacji przekazywanych raz w roku wraz z rozliczeniem indywidualnym:

1. Dla budynku i lokalu:
  - 1.1. Ilość pobranego ciepła na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.
  - 1.2. Powierzchnia budynku i indywidualnego lokalu mieszkalnego.
  - 1.3. Ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni
  - 1.4. Koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszt c.o. i koszt przygotowania c.w.u.
  - 1.5. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania
  - 1.6. wielkość naliczonej zaliczki na poczet kosztów c.o.
  - 1.7. saldo rozliczenia

## § 11

### Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:

1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzebrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu.
2. Reklamacje należy składać na piśmie u Administratora Spółdzielni Mieszkaniowej ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.

## § 12

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Administratora Spółdzielni Mieszkaniowej o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczaniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom jak demontaż grzejników, demontaż lub przemieszczanie podzielników.

## § 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”.

## § 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą począwszy od okresu rozliczeniowego za II półrocze 2023r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Wspólnota” w Tczewie

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA"  
83-110 TCZEŃ, ul. Kusocińskiego 1  
Przewodniczący Zarządu  
*Piotr Zacharek*

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA"  
83-110 TCZEŃ, ul. Kusocińskiego 1  
Członkini Zarządu  
*D. Lukaszewska*  
Daniela Łukaszewska

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"WSPÓLNOTA"  
83-110 TCZEŃ, ul. Kusocińskiego 1  
NIP 503-16-91-865 REGON 190909310  
KRS 0000190317