

I Żoliborska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Regulamin rozliczenia ciepła

- grudzień 2022 r. -

Spis treści

- I. Podstawy prawne
- II. Postanowienia ogólne
- III. Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
- IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie uproszczonym
- V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie zindywidualizowanym
- VI. zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej w systemie uproszczonym
- VII. zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej przy zastosowaniu liczników ciepłej wody
- VIII. ustalanie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz podgrzanie wody użytkowej
- IX. Bonifikaty w opłatach za ciepło
- X. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej
- XI. Postanowienia końcowe

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Podstawy prawne:

- 1.1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.),
- 1.2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.)
- 1.3. Statut Spółdzielni
- 1.4. Rozporządzenie 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. 2021 poz. 2273)
- 1.5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2020 poz. 718 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków to koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami płaconymi zewnętrznym dostawcom ciepła (na podstawie zawartych umów).
2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Ewidencja poniesionych kosztów dostawy ciepła przypadających na poszczególne budynki prowadzona jest z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody (ciepłej wody użytkowej).
4. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła prowadzi się przyjmując w okresie rozliczeniowym kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danego budynku, w podziale oddzielnie na koszty związane z centralnym ogrzewaniem (dalej c.o. lub co) i oddzielnie na koszty związane z podgrzaniem wody (ciepłej wody użytkowej; dalej: c.w.u. lub cwu). Koszty cwu rozliczane są nieruchomościami budynkowymi.
5. Na podstawie przygotowanego wyliczenia opłacalności stosowania podzielników kosztów ogrzewania oraz technicznej wykonalności wyposażania budynków, grup lokali i lokali w odpowiednie urządzenia pomiarowe w Spółdzielni przyjęto uproszczony sposób rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, zgodnie z Rozdziałem IV niniejszego Regulaminu.

§2

1. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest dwanaście miesięcy od stycznia do grudnia.
2. Koszty dostawy ciepła w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się w okresach półrocznych z okresem rozliczeniowym od stycznia do czerwca i od lipca do grudnia

III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§3

1. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter **zindywidualizowany**. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie zindywidualizowanym określa część V Regulaminu.
2. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach nie zostały zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter **uproszczony**. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie uproszczonym określa część IV Regulaminu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W SYSTEMIE UPROSZCZONYM

§4

1. W budynkach niespełniających warunków określonych w § 3 ust. 2, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony (§4 ust. 2). Rozliczenie uproszczone dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń (tj. w budynkach, w których w poszczególnych lokalach nie są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe) koszty ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej całego budynku. Dane od dostawców ciepła umożliwiające podział kosztów ogrzewania na koszty stałe i

zmienne stanowią dokumentację wewnętrzną Spółdzielni.

3. Koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych budynków takich jak: klatka schodowa, piwnice itd. obliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali. Rozliczenie przypadające na dany lokal za dany okres obejmuje również koszty ogrzewania części wspólnej przypadającej proporcjonalnie na dany lokal.
4. Należną opłatę za koszty centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu według następującego wzoru:

$$KCL = PUL \times S \times 12$$

$$S = KCB / PUB / 12$$

gdzie:

KCL — koszty całkowite dla poszczególnego lokalu w danym okresie rozliczeniowym [zł]

PUL — powierzchnia użytkowa danego lokalu [m²]

S — koszt rzeczywisty za ogrzewanie [zł/m²/m-c]

KCB — koszty całkowite ogrzewania całego budynku w danym okresie rozliczeniowym [zł]

PUB — łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku [m²]

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W SYSTEMIE ZINDYWIDUALIZOWANYM

§5

1. Indywidualnym rozliczeniem objęte mogą być:
 - 1.1. lokale mieszkalne oraz użytkowe w danym budynku,
 - 1.2. lokale użytkowe.
2. W celu przejścia na indywidualne rozliczenie zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania należy wykonać następujące prace modernizacyjne:
 - 2.1. montaż licznika ciepła w węźle cieplnym budynku,
 - 2.2. montaż zaworów termostatycznych na każdym grzejniku c.o. zabudowanym w lokalu,
 - 2.3. montaż podzielników kosztów na każdym grzejniku c.o. w lokalu.
3. Z użytkownikiem lokalu, który wyraził zgodę na indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, zawarta zostanie umowa określająca prawa i obowiązki stron, przy poszanowaniu pozostałych postanowień niniejszego Regulaminu oraz pozostałych aktów wewnętrznych Spółdzielni.

§6

1. Rozliczanie lokali w systemie zindywidualizowanym wg wskazań podzielników kosztów następować może w tych budynkach, w których wszyscy użytkownicy lokali wyrażą zgodę i podpiszą umowę ze Spółdzielnią na zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Rezygnacja z indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może nastąpić na wniosek wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
3. Zmiana systemu rozliczeń ma zastosowanie wyłącznie do całego budynku.

§7

1. Koszt zakupu i instalacji liczników w węzłach cieplnych oraz koszt zakupu i montażu zaworów termoregulacyjnych, a także koszt innych prac koniecznych do wykonania celem przejścia na zindywidualizowany system rozliczeń centralnego ogrzewania obciążą koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości.
2. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów, ich wymiana i odczyty w całości obciążają użytkownika lokalu.
3. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów są integralną częścią instalacji c.o.

§8

1. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń (tj. w budynkach, w których w poszczególnych lokalach zostaną zainstalowane przyrządy pomiarowe (ciepłomierze) lub urządzenia wskaźnikowe) koszty ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z uwzględnieniem podziału na:
 - 1.1. **koszty stałe (niezależne od zużycia)**, które obejmują koszty mocy (energii cieplnej) zamówionej oraz koszty przesyłu tej mocy;
 - 1.2. **koszty zmienne (należne od zużycia)**, które obejmują koszty dostarczonej faktycznie energii cieplnej.
2. Koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych budynków takich jak: klatka schodowa, piwnice, itd. (koszty stałe i zmienne) obliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali. W rozliczeniach za dany okres rozliczeniowy podane zostaną przypadające na dany lokal koszty ogrzewania części wspólnych w rozbiu na koszty stałe i zmienne.
3. Należną opłatę za koszty stałe dla poszczególnych lokali ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu według następującego wzoru:
$$KSL = PUL \times S$$

gdzie:

KSL — koszty stałe ogrzewania dla
poszczególnego lokalu [zł]

PUL — powierzchnia użytkowa danego lokalu
[m²]

S — koszt jednostkowy opłaty stałej [zł / m²]

KSB — koszty stałe ogrzewania całego
budynku [zł]

PUB — łączna powierzchnia
budynku [m²]

4. Należną opłatę za koszty zmienne dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie wskazania podzielników (lub ciepłomierza dla danego lokalu) zainstalowanych w lokalu.

$$KZL = JDL \times Z$$

gdzie:

KZL — koszty zmienne dla poszczególnego lokalu [zł]

JDL — suma jednostek odczytanych ze wszystkich podzielników w danym lokalu lub łączna ilość jednostek wskazanych na ciepłomierzu dla danego lokalu [jd]

JDB — suma wszystkich jednostek w danym budynku

Z — koszt jednostkowy zakupu ciepła wg ceny taryfowej dostawcy [zł/GJ] lub [zł/JDB]

W rozliczeniu rocznym dla każdego lokalu, w zależności od usytuowania w bryle budynku, stosuje się współczynniki wyrównawcze według odpowiedniej metodologii.

5. W rozliczeniach za dany okres rozliczeniowy dla części wspólnej zostaną uwzględnione:
- a. Koszty stałe dla części wspólnej obliczone zostaną z wzoru:

$$KSW = PUW \times S \times U$$

$$S = KSB / PUB$$

gdzie:

KSW — koszty stałe części wspólnej przypadające na dany lokal [zł]

PUW — powierzchnia użytkowa części wspólnej [m²]

U — udział procentowy powierzchni danego lokalu (proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali) [%]

S — koszt jednostkowy opłaty stałej [zł / m²]

KSB — koszty stałe ogrzewania całego budynku [zł]

PUB — łączna powierzchnia budynku [m²]

- b. Koszty zmienne dla części wspólnej obliczone zostaną z wzoru:

$$KZW = (KZB - \text{suma kosztów zmiennych wszystkich lokali w budynku}) \times U$$

gdzie:

KZW — koszty zmienne części wspólnej przypadające na dany lokal [zł]

U — udział procentowy powierzchni danego lokalu (proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali) [%]

KZB — koszty zmienne ogrzewania całego budynku [zł]

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W SYSTEMIE UPROSZCZONYM

Wielkość stawki za ciepłą wodę obliczana jest na podstawie danych zużycia i kosztów z roku poprzedniego.

Rozliczenia zaliczki dokonuje się na podstawie indywidualnego zużyciu ciepłej wody wg wskazań

liczników i wykonywane jest raz na pół roku. Opłata zaliczkowa wyliczona jest wg stawki podgrzania 1m³ wody.

Rozliczenie zaliczki dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie rzeczywistych rocznych kosztów zużycia energii cieplnej przy założeniu, że 0,3 tych kosztów przypada na podgrzanie wody użytkowej.

VII. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ PRZY ZASTOSOWANIU

LICZNIKÓW CIEPŁEJ WODY

1. Koszty podgrzania wody użytkowej rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z uwzględnieniem podziału na:
 - 1.1. **koszty stałe (niezależne od zużycia)**, które obejmują opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody użytkowej,
 - 1.2. **koszty zmienne (należne od zużycia)**, które obejmują opłatę za ilość ciepła dostarczanego na cele podgrzania wody użytkowej.
2. Należną opłatę za koszty stałe dla poszczególnych lokali ustala się według następującego wzoru:

$$KSL = KSB / ILB$$

gdzie:

KSL — koszty stałe podgrzania wody użytkowej dla poszczególnego lokalu [zł]

KSB — koszty stałe podgrzania wody użytkowej całej nieruchomości

budynkowej [zł] ILB — ilość lokali w całej nieruchomości budynkowej

[lok.]

3. Należną opłatę za koszty zmienne lokali wyposażonych w wodomierze ustala się na podstawie wskazań zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach według następującego wzoru

$$KZL = JNL \times Z$$

gdzie:

KZL — koszty zmienne podgrzania wody użytkowej dla
poszczególnego lokalu [zł]

JNL - ilość jednostek odczytanych z wodomierza ciepłej wody w
danym lokalu [m³]

Z — koszt podgrzania 1m³ wody [zł/m³]

VIII. USTALANIE OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - 1.1. obowiązujących i przewidywanych cen (kosztów dostawy) ciepła wg taryf dostawców,
 - 1.2. kosztów dostawy ciepła w danym budynku na cele centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - 1.3. kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej w danej nieruchomości budynkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
3. Dopuszcza się zmianę zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o zmianie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni
4. W przypadku zindywidualizowanego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wymiar opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie jest dokonywany w rozbiciu na koszty stałe i zmienne danego lokalu. Natomiast w przypadku uproszczonego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, opłaty zaliczkowe dla danego lokalu mają charakter jednoskładnikowy.
5. Wymiar opłat zaliczkowych za podgrzanie wody następuje w rozbiciu na koszty stałe i zmienne danego lokalu.

§12

Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

IX. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 13

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, w przypadkach i w wysokościach opisanych w umowach z dostawcami i sprzedawcami energii oraz w przepisach prawa, którymi na dzień uchwalenia Regulaminu jest Rozporządzenie Ministra Klimatu

z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dziennik Ustaw 2020 poz. 718 z późn. zm.)

X. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 14

1. W terminie do 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 2 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Rozliczenie zaliczki dokonywane jest po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie rzeczywistych rocznych kosztów zużycia energii cieplnej przy założeniu, że 0,7 tych kosztów przypada na centralne ogrzewanie.
3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących opłat za używanie lokalu lub zwraca użytkownikowi lokalu na jego wniosek.
4. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie wskazanym w rozliczeniu.
5. Rozliczenie roczne kosztów dostawy ciepła musi zawierać informacje wskazane w §9

Rozporządzenia 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.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

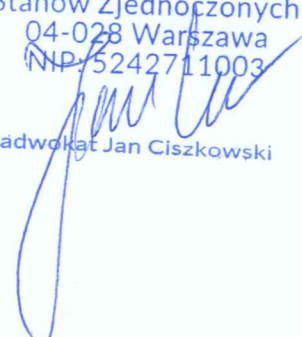
1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:
 - 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo

- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
- a) m³ kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
 - b) m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

§ 16

Postanowienia Regulaminu obowiązują w odniesieniu do rozliczenia kosztów ogrzewania i ciepłej wody
od kolejnego okresu rozliczeniowego, tj. od 1 stycznia 2023 r.



Kancelaria Adwokacka
Adwokat Jan Ciszkowski
al. Stanów Zjednoczonych 61
04-028 Warszawa
NIP: 5242711003

adwokat Jan Ciszkowski

