

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA CIEPŁA**  
**DO CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**  
**I PODGRZEWANIA WODY W ZASOBACH**  
**PIOTRKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**I. PODSTAWY NORMATYWNE.**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
5. Umowa nr 17 / C / 99 dostawy ciepła zawarta w dniu 01.09.1999 r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, a Piotrkowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Piotrkowie Trybunalskim.
6. Umowa o rozliczeniach nr 02/R/07/02 zawarta w dniu 27 lutego 2002 r. pomiędzy Techem Techniki Pomiarowe Sp. z. o.o. w Poznaniu, a Piotrkowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Piotrkowie Trybunalskim.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Odbiorca - użytkownik lokalu.
2. Nieruchomość – budynek lub grupa budynków.
3. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej, oraz regulacji i pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych budynku, lub kilku budynków.
4. Kotłownia (źródło ciepła) - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania ciepła.
5. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ogrzewana centralnie - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp., niezależnie od tego gdzie znajdują się odbiorniki energii cieplnej. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie: balkonów, loggii, antresol, piwnic.
6. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego ogrzewana centralnie - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, niezależnie od tego gdzie znajdują się odbiorniki energii cieplnej. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego ogrzewanego centralnie nie zalicza się samodzielnych piwnic i magazynów, w których ze względu na sposób użytkowania wymagana jest niska temperatura i nie ma odbiorników energii cieplnej.
7. Jpko – jednostka zużycia podzielnika kosztów (odczytana lub szacowana przyjęta do rozliczenia).
8. Grzejnik wzorcowy – grzejnik bez możliwości regulacji przepływu czynnika grzejącego i wyposażony w podzielnik kosztów.
9. Koszty dostarczenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom za dostarczoną energię cieplną,
  - 2) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom za gotowość do dostarczenia energii cieplnej (zamówiona moc, opłata przesyłowa), nie mającymi związku z ilością dostarczonej energii cieplnej. W przypadku własnych źródeł ciepła (kotłowni) są to opłaty nie mające związku z ilością wytworzonej energii cieplnej (opłaty za gospodarcze korzystanie ze środowiska, za urządzenia podlegające Dozorowi Technicznemu, ubezpieczeniowe, podatek od nieruchomości, amortyzacja środków trwałych),
  - 3) produkcją energii cieplnej we własnych źródłach ciepła (kotłowniach) i mające wpływ na ilość wyprodukowanej energii cieplnej ( koszty zużycia paliw),
  - 4) eksploatacją węzłów cieplnych,
  - 5) eksploatacją sieci ciepłowniczych, rozdzielczych niskich parametrów od węzłów cieplnych i kotłowni do budynków,

- 6) eksploatacją wewnętrznych instalacji odbiorczych w budynkach.
- 10. Koszty wymienione w ust. 9 pkt 1 i 3 stanowią koszty zmienne - związane z dostarczaną do nieruchomości energią ciepłą. Jednostką fizyczną dostarczonej energii jest GJ.
- 11. Koszty wymienione w ust. 9 pkt 2 stanowią koszty stałe związane z gotowością do dostarczenia energii cieplnej do nieruchomości.
- 12. Koszty wymienione w ust. 9 pkt 4, 5 i 6 stanowią koszty eksploatacji węzłów ciepłych.
- 13. Zakładowy Plan Kont – zapewnia prowadzenie ewidencji księgowej w sposób umożliwiający obliczenie kosztów stałych, zmiennych i przychodów odrębnie dla zakupu i wytwarzania ciepła, a także w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA CIEPŁA.

- 1. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.
  - 1) podziału zasobów mieszkaniowych na nieruchomości dokonuje Zarząd Spółdzielni.
- 2. Koszty dostarczania ciepła obejmują koszty zakupu i wytworzenia na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
- 3. Koszty dostarczania ciepła rozlicza się odrębnie :
  - 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku – budynkach stanowiących odrębną nieruchomość,
  - 2) dla obcych odbiorców.
- 4. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła obejmuje koszty zmienne, stałe i koszty eksploatacji węzłów ciepłych określonych w rozdziale II ust. 10,11 i 12 w zakresie centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
- 5. Koszty stałe i koszty eksploatacji węzłów określone w rozdziale II ust. 11 i 12 rozliczane są:
  - 1) w 12 – to miesięcznym okresie obrachunkowym (od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku) dla poszczególnych nieruchomości w Piotrkowie Trybunalskim,
  - 2) w 12 – to miesięcznym okresie rozliczeniowym (od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku ) dla nieruchomości w Moszczenicy i Sulejowie.
- 6. Koszty zmienne, dostarczanej do nieruchomości energii cieplnej zakupionej i wytworzonej w kotłowniach własnych, określone w rozdziale II ust. 10 rozliczane są w 12 – to miesięcznym okresie rozliczeniowym (od 01 lipca do 30 czerwca każdego roku ) na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
- 7. Koszty wymienione w ust. 5 i 6 rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 8. Koszty zmienne energii cieplnej wymienione w ust. 6, dostarczanej do kilku nieruchomości z jednego źródła ciepła (węzeł – kotłownia), do czasu zainstalowania układów pomiarowo-rozliczeniowych dla każdej nieruchomości – rozlicza się łącznie tak jak nieruchomość wielobudynkowa.
- 9. Koszty zmienne, dostarczania energii cieplnej wymienione w ust.6 - dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się na podstawie:
  - 1) faktur dostawcy – dotyczy budynków w Piotrkowie,
  - 2) faktur zakupu i dowodów zużycia paliwa – dotyczy budynków w Moszczenicy i Sulejowie.
  - 3) dla lokali użytkowych, w których pomiar (wg zamontowanych ciepłomierzy) odbywa się po stronie niskich parametrów to wskazania ciepłomierzy powiększa się o 10 % na straty węzła lub kotłowni,

### IV. USTALANIE OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALI I PODGRZANIE WODY.

- 1. Opłaty za gotowość do dostarczania energii cieplnej do nieruchomości – koszty stałe określone w rozdziale II ust. 11 ustalane są w oparciu o rachunek ekonomiczny w przeliczeniu na:
  - 4) 1 m<sup>2</sup> – za centralne ogrzewanie,
  - 5) lokal – za podgrzewanie wody,
 i wnoszone są przez okres 12 - tu miesięcy.
- 2. Opłaty za eksploatację węzłów określone w rozdziale II ust. 12 ustalane są w oparciu o rachunek ekonomiczny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewalnej nieruchomości i wnoszone są przez okres 12 – tu miesięcy.
- 3. Opłaty zaliczkowe dla lokali opomiarowanych ustalane są w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości na podstawie rachunku ekonomicznego, średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wzrostu cen zakupu ciepła.
- 4. Opłaty ryczałtowe dla lokali nieopomiarowanych ustalane są w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości. Podstawę ustalenia opłaty stanowi:
  - 1) średnie zapotrzebowanie ciepła na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w wysokości 105 W/m<sup>2</sup>,
  - 2) cena jednostki zużycia w mieszkaniach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym,
  - 3) wskaźnik jednostek zużycia wg wskazań podzielnika na grzejniku wzorcowym,
  - 4) wskaźnik wzrostu cen energii cieplnej powiększony współczynnikiem 1,8÷2,0.

$$O_r = [Q \times W_{jpko} \times K \times (W \times 1,8 \div 2,0)] : 12$$

- $O_r$  - stawka opłaty ryczałtowej (zł/m<sup>2</sup>),  
 $Q$  - zapotrzebowanie ciepła (105 W/m<sup>2</sup>)  
 $W_{jpko}$  - wskaźnik jednostek zużycia (jpko/W)  
 $K$  - cena jednostki zużycia (zł/jpko),  
 $W$  - wskaźnik wzrostu cen (%),  
 $1,8 \div 2,0$  - współczynnik zwiększający.

5. Opłaty wymienione w ust. 3 i 4 dotyczą ogrzewania lokali i wnoszone są miesięcznie:
  - 1) w ciągu całego okresu rozliczeniowego (12 m-cy) przez odbiorców w lokalach mieszkalnych,
  - 2) w ciągu siedmiu m-cy okresu rozliczeniowego ( 01 października do 30 kwietnia następnego roku) przez odbiorców w lokalach użytkowych.
6. Opłaty za energię ciepłą na potrzeby podgrzewania wody ustala się:
  - 1) za 1m<sup>3</sup> dla odbiorców opomiarowanych (posiadających wodomierze),
  - 2) od osoby dla odbiorców nieopomiarowanych (bez wodomierzy), na podstawie Regulaminu zasad dostarczania wody,  
i wnoszone są przez okres 12 – tu miesięcy.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI

1. Kosztem ogrzewania lokali dla nieruchomości w Piotrkowie Trybunalskim jest koszt określony w rozdziale III ust. 9 pkt 1 pomniejszony o:
  - 1) kwotę naliczeń za podgrzewanie wody,
2. Kosztem ogrzewania lokali dla nieruchomości w Moszczenicy i Sulejowie jest koszt określony w rozdziale III ust. 9 pkt 2 pomniejszony o:
  - 1) kwotę naliczeń za podgrzewanie wody,
  - 2) kwotę wynikającą z rozdziału II ust. 11 do wysokości naliczeń,
  - 3) kwotę wynikającą z rozdziału II ust. 12 do wysokości naliczeń,
3. Kosztem ogrzewania lokali opomiarowanych (z podzielnikami kosztów), jest koszt wyliczony w sposób określony w ust. 1 i 2 pomniejszony o naliczenia dla lokali nieopomiarowanych (bez podzielników kosztów) oraz lokali, w których nie dokonano odczytu podzielników.
4. Rozliczanie kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych dokonywane jest z uwzględnieniem podziału na:
  - 1) koszty stałe, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty te odnoszą się do kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe) oraz nie izolowanych przewodów instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem łazienek i stanowią 25 ÷ 50 % kosztów podlegających rozliczeniu. Procentowy udział kosztów stałych uzależnia się od:
    - a) wskaźnika jednostek zużycia jpko/m<sup>2</sup>,
    - b) ilości lokali z rażąco niskim zużyciem tj. 0 ÷ 100 jpko,
    - c) ceny jednostki zużycia.
 Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd po otrzymaniu wstępnego rozliczenia od firmy rozliczeniowej.
  - 2) koszty zużycia, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów powiększone:
    - a) o wyliczoną wartość szacowanych jednostek zużycia ciepła oddanego przez nieopomiarowane grzejniki i inne elementy instalacji centralnego ogrzewania w pomieszczeniach łazienek, w których dokonano inwentaryzacji.
    - b) o najwyższą wyliczoną wartość szacowanych jednostek zużycia w nieruchomości dla łazienek, w których nie dokonano inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania z winy odbiorcy.
5. Szacowane jednostki zużycia ciepła oddanego, przez nieopomiarowane grzejniki i inne elementy instalacji centralnego ogrzewania w pomieszczeniach łazienek odniesione do okresu rozliczeniowego oblicza się w sposób następujący:

$$Z_{sz} = P_{sz} \times (\sum Z_{odcz.} / \sum P_{odcz.})$$

- $Z_{sz}$  - zużycie szacowane, przed zastosowaniem współczynnika wyrównawczego położenia lokalu,  
 $P_{sz}$  - moc cieplna grzejników i elementów nieopomiarowanych.  
 $\sum Z_{odcz.}$  - jednostki zużycia odczytane z podzielnika grzejnika wzorcowego,  
 $\sum P_{odcz.}$  - moc cieplna grzejnika wzorcowego.

6. Gdy w wyniku dokonanego, według ustalonych w ust. 3,4 i 5 zasad, rozliczenia kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych (wyposażonych w podzielniki) w nieruchomości wystąpią przypadki wysokiego zróżnicowania kosztów ogrzewania lokali o rażąco niskim zużyciu – „oszczędzających” i lokali „nie oszczędzających” dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennej metody rozliczenia kosztów na podstawie ich powierzchni lub kubatury i średniego kosztu w nieruchomości.
7. W rozliczeniu kosztów zużycia uwzględnia się współczynniki wyrównawcze dla lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z niekorzystnego położenia lokalu w budynku. Za lokal o niekorzystnym położeniu uznaje się lokal położony na parterze, ostatniej kondygnacji oraz w szczycie budynku. Współczynniki wyrównawcze dla tych lokali przyjmuje się w oparciu o wytyczne Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej "INSTAL".
8. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa, po odczycie podzelników, w terminie do 15 września każdego roku. Do kosztów ogrzewania wymienionych w karcie rozliczeniowej doliczone są koszty rozliczenia (proporcjonalne do ilości podzelników) oraz inne koszty obsługi serwisowej podzelników i obciążają każdego odbiorcę w nieruchomości.
9. Występujące w wyniku rozliczenia niedopłaty za ogrzewanie odbiorca wnosi w ciągu 30 dni od daty otrzymania karty rozliczeniowej. W szczególnych przypadkach upoważnia się Zarząd Spółdzielni do wyrażenia zgody na spłatę zadłużenia w ratach, do końca danego roku obrachunkowego bez odsetek.
10. Występujące w wyniku rozliczenia nadpłaty w pierwszej kolejności zalicza się na występujące zadłużenie odbiorcy, następnie przechodzą one na poczet najbliższych zobowiązań. Na pisemną prośbę odbiorcy, nie posiadającego zadłużenia w stosunku do Spółdzielni Członek Zarządu lub Gł. Księgowy może podjąć decyzję o wypłaceniu nadpłaty.
11. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek odbiorcy, upoważnia się Zarząd do przyjęcia maksymalnego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu opomiarowanego do wysokości opłat ryczałtowych, wnoszonych w danym okresie rozliczeniowym, przez odbiorców w lokalach nieopomiarowanych.
12. Różnice, powstałe w wyniku zastosowania zapisów ust. 11 przenoszone będą do rozliczenia kosztów ogrzewania nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY.

1. Kosztem podgrzewania wody jest suma kosztów poniesionych na potrzeby centralnie dostarczanej ciepłej wody do lokali w danej *nieruchomości*.
2. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzewania wody ustala się na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych i kotłowniach. W przypadku braku ciepłomierzy ilość energii cieplnej określa się w następujący sposób:
  - 1) w miesiącach letnich, kiedy cała ilość energii cieplnej przeznaczona jest na podgrzewanie wody zostanie określona norma zużycia energii cieplnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody,
  - 2) norma zostanie określona na podstawie miesięcznych odczytów w okresie letnim z pominięciem miesiąca, w którym wystąpiła przerwa remontowa,
4. Koszt podgrzewania 1 m<sup>3</sup> wody stanowi iloraz kosztów określonych w ust. 1 i ilości m<sup>3</sup> wody wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w źródłach ciepła.
5. Rozliczanie kosztów podgrzania wody dla odbiorców opomiarowanych dokonuje się kwartalnie w oparciu o odczyty wodomierzy.
6. Rozliczenie kosztów podgrzewania wody odbywa się:
  - 1) dla odbiorców opomiarowanych (z wodomierzami) za 1 m<sup>3</sup>,
  - 2) dla odbiorców nieopomiarowanych (bez wodomierzy) od osoby wg opłaty ryczałtowej ustalonej na podstawie Regulaminu zasad dostarczania wody.

## VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DLA OBCYCH ODBIORCÓW.

Koszty dostawy ciepła dla odbiorców obcych rozlicza się w oparciu o wskazania ciepłomierzy oraz zapisy zawartych umów określających wysokość opłat ustalanych w oparciu o sporządzony rachunek ekonomiczny.

## VIII ZASADY ROZLICZANIA ORAZ POBIERANIA OPŁAT DLA ODBIORCÓW ZALEGAJĄCYCH Z OPŁATAMI CZYNSZOWYMI I INNE POSTANOWIENIA

1. Odbiorcy, którzy zalegają z opłatami powyżej trzech miesięcy, pozbawieni zostaną dostawy ciepłej wody.
2. Za okres przerwy w dostawie ciepłej wody będzie naliczana opłata za gotowość do dostarczenia energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody.

3. Za czynności związane z odłączeniem i ponownym wznowieniem dostawy ciepłej wody ustala się opłatę w wysokości - 50 zł. Opłata wnoszona jest przed wznowieniem dostawy.
4. W sytuacji braku dostępu do lokalu (brak odczytu podzielników) obciążenie dokonywane będzie w następujący sposób:
  - 1) w pierwszym okresie rozliczeniowym wniesione opłaty stanowiąc będą zaliczkę na poczet rozliczenia dokonanego na podstawie odczytów w następnym okresie rozliczeniowym,
  - 2) w drugim okresie rozliczeniowym obciążenie za poprzedni okres nastąpi wg opłaty ryczałtowej, a okres bieżący zostanie rozliczony jak w pkt 1,
  - 3) niedopłaty wnoszone po terminie, a wynikające z zapisu pkt 1 i 2 będą obciążane ustawowymi odsetkami.
5. Uszkodzenie podzielnika kosztów lub brak możliwości odczytu jego wskazań powstałe z winy odbiorcy, powoduje rozliczenie danego pomieszczenia na podstawie mocy grzejnika, na którym uszkodzono podzielnik lub nie dokonano odczytu jego wskazań, oraz wskaźnika jednostek zużycia wg wskazań podzielnika na grzejniku wzorcowym. W przypadku uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika kosztów, lokal obciążany będzie wg stawek ryczałtowych, jak lokale nieopomiarowane.
6. Uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego brak powstałe nie z winy odbiorcy powoduje rozliczenie danego pomieszczenia na podstawie mocy grzejnika, na którym uszkodzono podzielnik lub nie dokonano jego montażu, wg średniego zużycia dla lokalu liczonego na sumę mocy zainstalowanych grzejników.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym koszty ogrzewania obciążają:
  - 1) każdego użytkownika wg odczytów pośrednich,
  - 2) pierwszego użytkownika,
  - 3) ostatniego użytkownika,stosownie do oświadczenia stron z uwzględnieniem wniesionych opłat na poczet centralnego ogrzewania. Powyższe stosuje się również w zakresie podgrzewania wody.
8. Odbiorca, zainteresowany opomiarowaniem lokalu w zakresie ogrzewania - montażem zaworów termostatycznych i podzielników kosztów składa stosowne oświadczenie w terminie do 15 sierpnia. Montażu podzielników dokonuje się tylko na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Traci moc uchwała nr 27/2005 z dnia 30 czerwca 2005 r. zatwierdzająca Regulamin.
2. Regulamin wchodzi w życie od dnia 01 lipca 2007 r.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Barbara Makulec**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**Marek Potrzebowski**