

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

## **Postanowienia ogólne**

### **§1**

**1.** W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby ogrzewania wprowadza się zasady pozwalające na obciążenie poszczególnych odbiorców kosztami zależnymi od zużytego przez nich ciepła

**2.** Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ustalenia opłat i przedpłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

**3.** Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła polega na bezpośrednim powiązaniu wysokości opłat za ogrzewanie z zarejestrowanym zużyciem ciepła:

1. dla budynków wielorodzinnych, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania z pionowym rozdziałem czynnika, w oparciu o system podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
2. dla budynków wielorodzinnych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania rozprowadzoną w poziomie /zasilanie jednopunktowe/ do poszczególnych lokali mieszkalnych, w oparciu o system podziału kosztów ogrzewania oparty o indywidualne liczniki ciepła.

**4.** Rozliczenie ciepła następuje dla każdej jednostki rozliczeniowej. Jednostką rozliczeniową jest:

- węzeł cieplny
- grupowy węzeł cieplny
- kotłownia

**5.** W obrębie jednostki rozliczeniowej (węzeł, węzeł grupowy, kotłownia) nie dopuszcza się mieszanego systemu rozliczeń /licznik ciepła i podzielnik kosztów.

### **§2**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają :

- 1) energia** – energię przetworzoną w dowolnej postaci,
- 2) ciepło** – energię ciepłą w wodzie gorącej,
- 3) urządzenie** – urządzenia techniczne stosowane w procesach technologicznych,
- 4) instalację** – urządzenia z układami połączeń między nimi,

- 5) **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametru nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
- 6) **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny, z którym połączone są instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
- 7) **kotłownia** – miejsce produkcji ciepła, które przesyłane jest odbiorcom,
- 8) **odbiorca** – każdy kto pobiera energię na podstawie regulaminu,
- 9) **podzielnik kosztów ogrzewania centralnego** – jest to urządzenie, które za pomocą określonego parametru fizycznego pozwala ustalić udział ciepła oddawanego przez grzejnik w jednostkach użytkowych w odniesieniu do całkowitego zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej,
- 10) **współczynnik oceny grzejnika** – opisany w normie PN EN-834
- 11) **użytkownik** – przez użytkownika rozumie się odbiorcę posiadającego spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcę a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- 12) **lokal wyposażony w rejestrator** – lokal posiadający zamontowane urządzenia (licznik ciepła lub elektroniczny podzielnik) do podziału kosztów wyszczególnione w w/w regulaminie,
- 13) **lokal nie wyposażony w rejestrator** – lokal bez zamontowanych urządzeń do podziału kosztów,
- 14) **pomieszczenie wyposażone w rejestrator** – pomieszczenie posiadające zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania
- 15) **pomieszczenie nie wyposażone w rejestrator** – pomieszczenie bez podzielników kosztów ogrzewania
- 16) **regulamin** – regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- 17) **firma rozliczająca** – firma, z którą Spółdzielnia posiada zawartą umowę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania
- 18) **jednostki zużycia** – jednostka wskazywana przez licznik ciepła (GJ, kWh), lub wartości wskazywane przez elektroniczny podzielnik kosztów z uwzględnieniem współczynnika oceny grzejnika i współczynnika wyrównawczego, korygującego niekorzystne położenie mieszkania w bryle budynku
- 19) **jednostka rozliczeniowa** - budynek, budynek wielolokalowy lub jego część.

## **Zasady rozdziału kosztów całkowitych dostawy ciepła dla budynków zasilanych z sieci miejskiej ciepłowniczej i kotłowni lokalnych**

### **§3**

1. Koszty całkowite dostawy ciepła ustalone zostaną jako suma opłat stałych i zmiennych zapłaconych dostawcy ciepła i kosztów całkowitych wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej.
2. Rozdział całkowitych kosztów ciepła na koszty centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej jest dokonywany na podstawie wskazań liczników ciepła zlokalizowanych w węzłach cieplnych oraz podlicznika wody ciepłej w węźle cieplnym. W przypadku braku podlicznika wody ciepłej do czasu jego zamontowania dopuszcza się dokonanie tego rozdziału na podstawie zużyć wykazanych przez wodomierze ciepłej wody, zainstalowane w lokalach.

## **Współczynniki wyrównawcze (zwane w załącznikach redukcyjnymi), korygujące niekorzystne położenie mieszkań w bryle budynku i współczynniki oceny dla grzejników**

### §4

1. Dla każdego lokalu w zależności od jego lokalizacji w bryle budynku ustalane są współczynniki wyrównawcze pozwalające na zredukowanie różnic w użyciu ciepła spowodowane niekorzystną lokalizacją lokalu np. parter, szczyt, ostatnia kondygnacja. Lokale o „najkorzystniejszym” położeniu w bryle budynku mają współczynnik wyrównawczy o wartości 1,0. W wyjątkowych przypadkach (np. gdy w jednej grupie użytkowników znajdują się lokale o zróżnicowanej wysokości, współczynniki wyrównawcze mogą mieć wartość przekraczającą 1,0).

2. Współczynniki wyrównawcze dotyczą tylko lokali rozliczanych w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania. Lokale użytkowe, o ile są rozliczane w tej samej grupie, co lokale mieszkalne mają współczynnik wyrównawczy 1,0.

3. Sposób określenia współczynników wyrównawczych określa załączniki nr 1 i nr 2 do Regulaminu – opracowanie COBRTI INSTAL (Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL) „Współczynniki redukcyjne  $R_m$  dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczeniu kosztów ogrzewania”.

4. Zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 dla każdego biorącego udział w rozliczeniu grzejnika jest ustalany współczynnik oceny, zależny od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika. Informacja o współczynniku oceny dla każdego rozliczanego w mieszkaniu grzejnika jest wydrukowana na odwrocie rozliczenia indywidualnego dla użytkownika.

## **Jednostki zużycia**

### §5

Jednostki zużycia wynikają z pomnożenia wartości odczytanej na podzielniku przez współczynnik oceny grzejnika, na którym zamontowany jest podzielnik i współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu.

## **Koszty ogrzewania**

### §6

1. Koszty ogrzewania centralnego ustalone wg §3 ust. 1 składają się z kosztów stałych i kosztów zmiennych.

**Koszty stałe** wynikają z opłaty stałej na c.o. wnoszonej comiesięcznie przez ZSM niezależnie od zużycia ciepła, i wynikają z umowy zawartej pomiędzy Zgierską Spółdzielnią Mieszkaniową, a dostawcą ciepła. Koszty te są dzielone na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Na wartość opłaty stałej w Zgierzu składają się:

- a) koszty z tytułu mocy zamówionej, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny

wyrażonej w zł / MW / miesiąc.

- b) opłata stała za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny wyrażonej w zł / MW / miesiąc.
- c) koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełnienia instalacji za każdy 1 m<sup>3</sup> wyrażonej w zł/m<sup>3</sup>.
- d) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od rzeczywistego zużycia ciepła w nieruchomości.

Na wartość opłaty stałej w Strykowie składają się:

- a) koszty stałe kotłowni w Strykowie. stanowią koszty związane z eksploatacją kotłowni.

**Koszty zmienne** wynikają z opłaty zmiennej wnoszonej przez ZSM zależnie od zużytego ciepła.

Na wartość opłaty zmiennej w Zgierzu składają się:

- a) koszty pobranego ciepła, stanowiąca iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i ceny wyrażonej w zł / GJ.
- b) opłata za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i ceny wyrażonej w zł / GJ.

Na wartość opłaty zmiennej w Strykowie składają się:

- a) opłaty za paliwo dla potrzeb kotłowni lokalnej.

**Koszty zmienne** dzielone są na: koszty wspólne i koszty zużycia.

**2. Koszty wspólne**, uwzględniają ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. czyli:

- a) piony grzewcze oraz przewody instalacji centralnego ogrzewania
- b) nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np. klatki schodowe)
- c) nieopomiarowane grzejniki w łazienkach.

Koszty wspólne są dzielone na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Udział kosztów wspólnych w opłacie zmiennej ustalany jest corocznie przez Zarząd ZSM.

**3. Koszty zużycia**, uwzględniające ciepło oddane przez opomiarowane grzejniki, dzielone na poszczególne lokale według wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem położenia lokalu w budynku. Udział kosztów zużycia w opłacie zmiennej ustalany jest corocznie przez Zarząd ZSM.

W podziale kosztów ogrzewania nieruchomości biorą udział zarówno lokale wyposażone w rejestratory, jak i lokale w nie wyposażone. Wysokość kosztów ogrzewania lokali nie wyposażonych w rejestratory jest ustalana zgodnie z §7 niniejszego regulaminu. Koszty lokali nie wyposażonych w rejestratory, ustalone j.w. są uwzględniane w kosztach całej nieruchomości.

**4. W następujących pomieszczeniach:** łazienkach, wc i przedpokojach nie będą instalowane rejestratory bez względu na to czy w pomieszczeniu jest zainstalowany odbiornik ciepła.

5. Sposób obliczenia ceny jednostki kosztu stałego [ S ] i ceny jednostki kosztu wspólnego [W] na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określa załącznik nr 5 do Regulaminu. Określenie ceny jednostki kosztu zużycia [ Z ] określa załącznik nr 5 do regulaminu.
6. Koszt stały dla danego lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu w m<sup>2</sup> i opłaty stałej [ S ].
7. Koszty zużycia rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników lub liczników ciepła i są związane z ilością ciepła zużytego przez poszczególne lokale.
8. Sposób obliczenia kosztów zużycia w lokalu określa załącznik nr 5 do Regulaminu.
9. Koszt zużycia dla danego lokalu jest iloczynem kosztów zużycia dla danej jednostki rozliczeniowej i ilorazu ilości jednostek na danym mieszkaniu do sumarycznej ilości jednostek dla danej jednostki rozliczeniowej.
10. Dla lokali wyposażonych w podzielniki koszty stałe oraz udział kosztów wspólnych w opłacie zmiennej ustalany jest przez Zarząd ZSM. Każdorazowa zmiana wymaga odrębnej uchwały Zarządu dla lokali zasilanych z obcego źródła ciepła i dla lokali zasilanych z kotłowni lokalnej.
11. Podział kosztów ogrzewania centralnego na koszty stałe i zmienne dla bloków: nr 140, 141, 4c, Zacisze II (ul. B.Żeleńskiego 38) na os. 650-lecia oraz bloku nr 15 na os. Sikorskiego (ul. Rembowskiego 28) oraz budynków nowowznoszonych ustalany jest przez Zarząd ZSM w formie odrębnej uchwały. Podstawą ustalenia kosztów c.o. są wskazania urządzeń pomiarowych, na podstawie których, Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła.
12. Lokale rozliczane w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania (nie dotyczy bl.140,141,15,4c i Zacisze II), w których koszt ogrzewania obliczony na podstawie wskazań rejestratorów (zł/m<sup>2</sup> p.u.) jest równy lub przewyższający koszt ustalony w sposób określony w § 7 zostanie rozliczony w formie zryczałtowanej jako iloczyn średniego kosztu ciepła w obrębie danej jednostki rozliczeniowej, w danym okresie rozliczeniowym w lokalach i współczynnika korygującego K1 ustalanego corocznie przez Radę Nadzorczą, odrębnie dla Zgierza i Strykowa.
13. W przypadku gdy łączna ilość jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania w lokalu (po uwzględnieniu współczynników oceny oraz współczynnika redukcyjnego) jest niższa niż powierzchnia lokalu wyrażona w metrach kwadratowych, to do rozliczenia przyjmuje się ilość jednostek równą powierzchni lokalu w zaokrągleniu do całości.
14. W przypadku wadliwego działania ciepłomierza lokalowego, wartość wskazań takiego ciepłomierza zostanie oszacowana wg zużycia wykazanego w analogicznym okresie poprzednim lub gdy takiego odczytu nie było wg średniego kosztu centralnego ogrzewania w nieruchomości.

## **Rozliczanie lokali nie wyposażonych w rejestrator/y**

### **§7**

1. Koszt ogrzewania lokalu mieszkalnego i użytkowego nie wyposażonego w rejestrator(-y) (rozliczanego w formie ryczałtu), będzie liczony jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych powiększony o wskaźnik procentowy, zgodny z uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Sposób ustalenia kosztu ogrzewania lokalu nieopomiarowanego określa załącznik nr 4 do Regulaminu.
3. Wysokość przedpłat dla lokalu nie wyposażonego w rejestratory, ustalonych po zakończeniu poprzedniego sezonu rozliczeniowego obowiązuje dla całego kolejnego okresu rozliczeniowego tj. od 1 sierpnia do 31 lipca roku następnego.  
Wysokość opłaty ryczałtowej Użytkownicy lokali winni otrzymać na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## **Postępowanie w przypadkach szczególnych**

### **§8**

1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan techniczny zamontowanych urządzeń rejestrujących i plomb zabezpieczających.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępniać swój lokal upoważnionym pracownikom służb technicznych Spółdzielni lub firmy rozliczającej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń (podzielnik, licznik ciepła).
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Administrację o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, regulacyjnych lub plomb.
4. W przypadku, gdy Użytkownik doprowadził do co najmniej jednej sytuacji:
  - a) uniemożliwił dwukrotnie dokonanie odczytu podzielników pomimo pisemnej informacji o terminie odczytu wywieszanej na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych, rozliczenie poszczególnych pomieszczeń lub całego lokalu dokonuje się w danym okresie rozliczeniowym w oparciu o zasady zawarte w § 7 Regulaminu
  - b) nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania centralnego w całym lokalu lub pomieszczeniu z wyłączeniem pomieszczeń wyszczególnionych w § 8 ust.9, wówczas rozliczenie poszczególnych pomieszczeń lub całego lokalu dokonuje się w danym okresie rozliczeniowym w oparciu o zasady zawarte w § 7 Regulaminu do czasu zamontowania nowych urządzeń pomiarowych.
  - c) uszkodzenie podzielnika, zmiana lokalizacji podzielnika na grzejniku, zniszczenie lub naruszenie plomby oraz każde inne uszkodzenie zmierzające do sfalszowania lub

umniejszenia poboru ciepła, które zostanie stwierdzone przez pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej stanowi naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i skutkuje ustaleniem kosztu ogrzania dla poszczególnych pomieszczeń lub całego lokalu jako iloczyn powierzchni Użytkowej danego pomieszczenia lub lokalu i średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup> p.u. lokali mieszkalnych w Spółdzielni powiększony o 150%. W tych przypadkach Spółdzielnia nie będzie przyjmowała żadnych reklamacji dotyczących dokonanego rozliczenia.

- d) Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania znajdujący się w jego lokalu. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni np. przeróbka instalacji c.o., usunięcie lub powiększenie kryzy, zmiana nastawy wstępnej zaworu określonej w projekcie technicznym itp. stanowią naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i podlegają karze określonej w § 8 ust. 4 pkt c.
- e) w przypadkach naruszenia przepisów określonych w ust.4 pkt.c i d niniejszego paragrafu użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów nowego podzielnika wraz z kosztami zainstalowania oraz wszelkich kosztów prac doprowadzających instalację i urządzenia do właściwego stanu technicznego.

5. W przypadku wadliwego działania podzielników kosztów lub liczników ciepła bez winy użytkownika lokalu, firma rozliczeniowa oszacuje wielkość zużytego ciepła wg charakterystyki technicznej grzejnika. W innych przypadkach nieuwzględnionych powyżej decyzję w sprawie sposobu rozliczenia ciepła podejmuje Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

6. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac remontowo-modernizacyjnych mających wpływ na pracę urządzeń do rozliczania ogrzewania, Użytkownik zobowiązany jest do powiadomienia Administracji Spółdzielni. Koszty obsługi związane z demontażem i montażem urządzenia rejestrującego pokrywa w całości użytkownik lokalu.

7. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, Administracja zleca wykonanie odczytu zużycia ciepła firmie rozliczeniowej. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego tego budynku, lub grupy budynków.

8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (sprzedaż lokalu, zamiana) warunkiem dokonania międzyodczytu lokalu przed zakończeniem sezonu jest pisemny wniosek do administracji o rozliczenie lokalu. Koszty międzyodczytu pokrywa wnioskodawca wg stawek wynikających z umowy zawartej przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową z firmą dokonującą rozliczeń. W przypadku braku pisemnego wniosku o dokonanie międzyodczytu lokalu Administracja dokonuje rozliczenia lokalu po zakończeniu sezonu grzewczego. Koszty rozliczenia pokrywa przejmujący lokal, a rozliczenie lokalu za ciepło odbywa się między zbywającym a nabywającym lokal.

9. Koszt ogrzania kuchni nie wyposażonej w grzejnik będzie liczony analogicznie jak kuchni w grzejnik wyposażonej, w której wskazanie bieżące podzielnika umieszczonego na tym grzejniku wynosi „0” (zero).

## Postanowienia końcowe

### §9

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12 miesięcy. Od 1 sierpnia do 31 lipca każdego roku.

### §10

1. Odczytu podzielników lub liczników dokonuje się raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego.
2. O terminach odczytów podzielników lub liczników użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia w gablotach na klatkach schodowych i w lokalach użytkowych. Termin odczytu powinien być wywieszony z 7 dniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników lub liczników z winy użytkownika wyznacza się drugi termin odczytów w odstępie 14 dni od pierwszego terminu. Nie odebranie powiadomienia lub nie udostępnienie lokalu do odczytu skutkuje ustaleniem kosztu ogrzewania dla poszczególnych pomieszczeń lub całego lokalu w oparciu o § 7 regulaminu, (z zastrzeżeniem punktu 4).
4. Trzeci dodatkowy termin odczytu może być przeprowadzony za dodatkową opłatą. Odczyt taki może się odbyć nie później niż przed zakończeniem okresu rozliczeniowego. Odczyty przeprowadzone po upływie tego czasu nie będą uwzględnione w rozliczeniu.
5. Odczyt dokonywany jest w obecności Użytkownika lokalu. Jeżeli właściciel lub główny najemca lokalu jest przy odczycie nieobecny, uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu została przez niego upoważniona do podpisania karty odczytowej.
6. Użytkownik swoim podpisem na potwierdzeniu odczytu, potwierdza dokonanie odczytu oraz prawidłowy stan podzielników po odczycie. Kopia potwierdzenia zostaje u Użytkownika.

### §11

Użytkownicy lokali ponoszą opłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla potrzeb ogrzewania centralnego. Wysokość opłaty /kosztu/ rozliczenia wynika z umowy z firmą rozliczeniową.

### §12

Rozliczenie oraz wysokość przedpłat opłaty zaliczkowej na rok następny otrzymują Użytkownicy lokali po zakończeniu sezonu grzewczego.

1. **Niedopłaty** powinny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Przez termin dostarczenia rozumie się datę umieszczenia rozliczenia przez Spółdzielnię w skrzynce typu EURO z oznaczeniem numerowym identycznym jak nr lokalu. Termin uregulowania inny niż 30 dni wymaga indywidualnej decyzji Zarządu, na pisemny wniosek zainteresowanego. Po terminie 30 dniowym nalicza się odsetki ustawowe za opóźnienie.

**2. Rozliczenie nadpłaty** może nastąpić w jednej z form (decyduje Użytkownik lokalu):  
-zaliczenia nadpłat na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych,  
-zwrotu nadpłaty na pisemny wniosek zainteresowanego (zwrot nadpłaty nie przysługuje jeżeli Użytkownik lokalu posiada zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych) w terminie 30 dni.

**3. W przypadku jeżeli lokal przejmuje w trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielnia** rozliczenie wykonywane jest na podstawie międzyodczytu.

#### §13

W przypadku zmiany kosztów zakupu ciepła lub kosztów wytwarzania ciepła przyjmuje się, że zużycie ciepła jest równomierne w ciągu okresu rozliczeniowego a opłata miesięczna zaliczkowa może wzrosnąć proporcjonalnie do wzrostu kosztów.

#### §14

**1.** Zaliczka na centralne ogrzewanie jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych lokali. Wyliczana jest w oparciu o koszt ogrzewania danego lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem rezerwy na niekorzystne warunki pogodowe i ewentualnego wskaźnika wzrostu cen ciepła wysokość zastosowanych wskaźników jest konsultowana ze Spółdzielnią przez firmę rozliczeniową.

Wysokość opłaty zaliczkowej Użytkownicy lokali winni otrzymać na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

**2.** W związku z wprowadzeniem odrębnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla zasobów ZSM w Strykowie, wprowadza się na sezony 2022/23 i 2023/24 jednolite stawki zaliczek na poczet indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Po upływie ww. terminów ma zastosowanie ust.1 niniejszego paragrafu.

#### §15

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pobieranie opłat zmiennych przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

#### §16

**1.** Koszty ogrzania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wolnostojących, określone są w umowach najmu tych lokali. Podstawę stanowią wskazania układu pomiarowo – rozliczeniowego w węźle cieplnym.

**2.** Koszty ogrzania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych określone są w umowach najmu tych lokali. Podstawą jest rejestrator.

#### §17

**1.** Użytkownik lokalu ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczenia lub wielkości odczytu w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania karty rozliczenia, jednak nie później niż do 31 października roku kończącego dany sezon.

2. Wniesione reklamacje rozstrzyga Zarząd. Odwołanie od decyzji Zarządu można wnieść do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty dostarczenia. Decyzja Rady Nadzorczej jest decyzją ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem wszelkie sprawy sporne każdorazowo rozstrzyga Zarząd.

#### §18

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania centralnego dla każdego użytkownika lokalu oddzielnie sporządza firma rozliczeniowa.

2. Rozliczenie kosztów ogrzewania centralnego sporządzone przez firmę rozliczeniową jest dokumentem do rozliczeń wzajemnych, Użytkownik –Spółdzielnia.

#### §19

1. Rezygnacja z rozliczania kosztów ciepła w oparciu o odczyty rejestratorów zamontowane w mieszkaniu może nastąpić jedynie na indywidualny wniosek mieszkańca złożony w formie pisemnej do spółdzielni w terminie od dnia 1.05 do dnia 31.10 każdego roku i zaczyna obowiązywać od okresu rozliczeniowego, który kończy się w kolejnym roku kalendarzowym.

2. Przystąpienie / Ponowne przystąpienie do systemu rozliczania kosztów ciepła w oparciu o odczyty rejestratorów zamontowane w mieszkaniu może nastąpić jedynie na indywidualny wniosek właściciela przedmiotowego lokalu złożony w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie od dnia 01.05 do dnia 30.09 każdego roku i zaczyna obowiązywać w okresierozliczeniowym, kończącym się w kolejnym roku kalendarzowym. Warunkiem przystąpienia do systemu jest wyposażenie mieszkania w sprawne podzielniki, na koszt wnioskodawcy.

#### §20

Informacja o uruchomieniu centralnego ogrzewania winna być umieszczona na tablicach informacyjnych dla mieszkańców zlokalizowanych na dolnej kondygnacji klatek schodowych i powinna zawierać sformułowanie: „*W momencie uruchamiania CO użytkownik lokalu zobowiązany jest do otwarcia wszystkich zaworów CO, w celu uniknięcia ich zapowietrzenia*”.

#### §21

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zatwierdzony Uchwałą nr 28/2019 z dnia 30 lipca 2019 r. Rady Nadzorczej ZSM.

§22

Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM nr 36/2022 z dnia 26 lipca 2022 r. i obowiązuje od 1 sierpnia 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

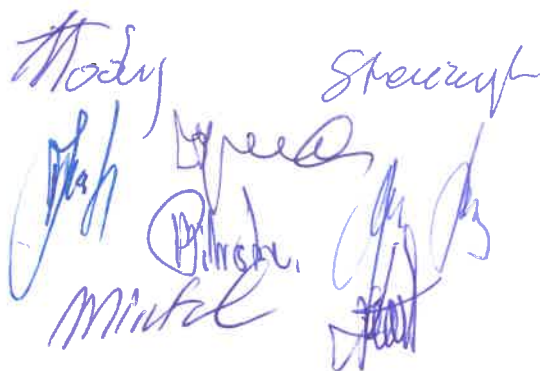


Izabela Wyrzykowska

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej



Jan Podgórski





Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy  
Techniki Instalacyjnej „INSTAL”  
02-656 Warszawa, ul. Ksawerów 21

## Współczynniki redukcyjne „ $R_m$ ” dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczeniu kosztów ogrzewania

Tablica 1

1	2	3	4
0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

Tablica 2

1	2	3	4
0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8
0,7	0,9	0,9	0,7

### UWAGI:

- wartości współczynników w najniższych wierszach obu tablic odnoszą się do jednostek użytkowych położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia).

- jeżeli jednostka użytkowa jest położona nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki można skorygować, powiększając ją o 0,1,
- wartości współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszą się do jednostek użytkowych położonych pod stropodachem,
- jeżeli nad najwyższą kondygnacją w budynku znajduje się nieogrzewane poddasze, wartość współczynnika redukcyjnego jednostki użytkowej położonej pod tym poddaszem można skorygować, powiększając ją o 0,1,
- wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą jednostek użytkowych narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata,
- jeżeli w jednostce użytkowej narożnej, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki użytkowej można skorygować, zmniejszając ją o 0,1,
- jeżeli w budynku wszystkie jednostki użytkowe są narożne, należy stosować współczynniki redukcyjne z kolumn 1 i 4,
- wprowadzenie w/w korekt wartości współczynników redukcyjnych zależy od uznania zarządzającego budynkiem.



Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy  
Techniki Instalacyjnej „INSTAL”  
02-656 Warszawa, ul. Ksawerów 21

## Współczynniki redukcyjne „ $R_m$ ” dla jednostki użytkowej (np. mieszkania), ze względu na jej położenie w budynku przy indywidualnym rozliczeniu kosztów ogrzewania

SPOSÓB OKREŚLANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA W JEDNOSTCE UŻYTKOWEJ

$$Q_{mi} = Q_{co} \frac{R_{mi} \times W_{zmi}}{\sum_{i=1}^N R_{mi} \times W_{zmi}} \quad (1)$$

gdzie:

$Q_{mi}$  – koszty zależne od zużycia w jednostce użytkowej  $i$  (np. w mieszkaniu),

$Q_{co}$  – całkowite koszty zależne od zużycia w jednostce rozliczeniowej (np. w budynku lub w grupie użytkowników według PN EN 834:1999 lub PN EN 835:1999),

$R_{mi}$  – współczynnik redukcyjny dla jednostki użytkowej  $i$  ze względu na jej położenie w budynku,

$N$  – liczba jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej,

$W_{zmi}$  – suma wartości zużycia w jednostce użytkowej  $i$  wykazana przez grzejnikowe podzielniki kosztów ogrzewania, obliczona wg poniższego wzoru, lub wskazanie ciepłomierza indywidualnego,

$$W_{zmi} = \sum_{j=1}^{i-n} W_{zsj} \quad (2)$$

$W_{zsj}$  – wartość zużycia wykazana przez grzejnikowy podzielnik kosztów  $j$ ,

$n$  – liczba opomiarowanych grzejników w jednostce użytkowej.

SPOSÓB OKREŚLANIA WARTOŚCI WSKAŹNIKA OBLICZENIOWEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA CIEPŁO POKRYWANEGO PRZEZ GRZEJNIKI W JEDNOSTCE UŻYTKOWEJ  $i$

$$q_i = \frac{\sum_{j=1}^{i-n} (Q_{pomj} - \Phi_{ppj} - \Phi_{pj})}{F_i} \quad (3)$$

gdzie:

$q_i$  – wskaźnik obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki objęte opomiarowaniem zużycia w jednostce użytkowej  $i$  w watach na metr kwadratowy,

$Q_{pomj}$  – obliczeniowe zapotrzebowanie pomieszczenia na ciepło przypadające na opomiarowany grzejnik  $j$  w watach,

$\Phi_{ppj}$  – moc cieplna nieizolowanych pionów zasilającego i powrotnego w rozpatrywanym pomieszczeniu przypadająca na grzejnik  $j$  w watach,

$\Phi_{pj}$  – moc cieplna ewentualnie innych, oprócz pionów, nieizolowanych przewodów instalacji centralnego ogrzewania, znajdujących się w rozpatrywanym pomieszczeniu, przypadająca na grzejnik  $j$  w watach,

$F_i$  – powierzchnia użytkowa jednostki użytkowej  $i$  w metrach kwadratowych,

$n$  – liczba opomiarowanych grzejników w jednostce użytkowej.

UWAGA: w celu określenia wartości powyższego wskaźnika przy stosowaniu w jednostkach użytkowych ciepłomierzy indywidualnych, należy przez powierzchnię użytkową jednostki użytkowej podzielić jej obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło, pomniejszone o moc cieplną ewentualnie występujących nieizolowanych przewodów instalacji ogrzewczej, nie należących do obiegu pomiarowego ciepłomierza w tej jednostce.

## **OBLICZANIE ILOŚCI JEDNOSTEK ZUŻYCIA**

### **I. LOKALE, W KTÓRYCH ZOSTAŁY ZAMONTOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW.**

Ilość jednostek zużycia dla lokalu, w którym zostały zamontowane podzielniki kosztów oblicza się wg wzoru:

$$IZ = \sum OS \times k_{rg} \times k_{ru}$$

gdzie:

**IZ** – ilość jednostek zużycia - suma wskazań podzelników kosztów w lokalu

**OS** – wartości odczytów wskazywane przez podzielniki elektroniczne

**k<sub>rg</sub>** – współczynnik wyrównawczy lokalu wg załącznika nr 1,2

**k<sub>ru</sub>** – współczynnik oceny grzejnika. Współczynnik oceny grzejnika jest wyliczany zgodnie z Polską Normą PN-EN 834.

Ilość jednostek zużycia dla budynku lub budynków zasilanych z tej samej jednostki rozliczeniowej stanowi suma jednostek zużycia poszczególnych lokali w budynku /budynkach/.

### **II. LOKALE, W KTÓRYCH ZOSTAŁY ZAMONTOWANE LICZNIKI CIEPŁA**

Ilość jednostek zużycia ciepła dla lokalu, w którym został zamontowany licznik ciepła stanowi wskazanie licznika.

Ilość jednostek zużycia dla budynku lub budynków zasilanych z tej samej jednostki rozliczeniowej stanowi suma wskazań liczników ciepła w poszczególnych lokalach /budynkach/.

## ROZLICZANIE LOKALI NIE WYPOSAŻONYCH W REJESTRATORY

Koszty całkowite lokali nie wyposażonych w rejestratory tzn. bez zamontowanych podzielników kosztów, liczników ciepła ustalane są wg. wzoru:

$$K_{LN} = C_o \times P_u \times K + K_{ON}$$

gdzie :

**K<sub>LN</sub>** -koszt całkowity (opłata całkowita) dla lokalu nieopomiarowanego,

**C<sub>o</sub>** - koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali opomiarowanych wyposażonych

w rejestratory wynikająca z uchwały Rady Nadzorczej lub Zarządu dla lokali użytkowych [zł/ m<sup>2</sup>]

**P<sub>u</sub>** - powierzchnia użytkowa lokalu [m<sup>2</sup>].

**K** - współczynnik zwiększający wynikający z § 7 Regulaminu,

**K<sub>ON</sub>** - koszt obsługi ( rozliczenia ) lokalu nieopomiarowanego wyposażonego w rejestratory wynikający z umowy pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową koszty centralnego ogrzewania lub uchwały Zarządu.

## **ROZLICZANIE LOKALI OPOMIAROWANYCH WYPOSAŻONYCH W REJESTRATORY**

Lokale opomiarowane wyposażone w rejestratory są to lokale, w których zostały zamontowane podzielniki kosztów lub ciepłomierze. Lokale opomiarowane wyposażone w rejestratory rozliczane są wg. wzoru:

$K_{Lo} = OZ - (P_u \times S + P_u \times W + IZ \times Z + K_o)$  gdzie:

**K<sub>Lo</sub>** - wynik (różnica pomiędzy opłatą zaliczkową a kosztem całkowitym lokalu opomiarowanego wyposażonego w rejestratory)

**OZ** - opłata zaliczkowa w okresie rozliczeniowym (powierzchnia lokalu pomnożona przez cenę ogrzewania 1m<sup>2</sup> wynikająca z uchwały Rady Nadzorczej lub uchwały Zarządu dla lokali użytkowych) w zł/m<sup>2</sup>,

**P<sub>u</sub>** - powierzchnia użytkowa lokalu w m<sup>2</sup>,

**S** - cena jednostki kosztu stałego (zł/ m<sup>2</sup>),

**W** - cena jednostki kosztu wspólnego

**IZ** - ilość jednostek zużycia w lokalu,

**Z** - cena jednostki kosztu zużycia (zł/ jedn),

**K<sub>o</sub>** - koszt rozliczenia lokalu opomiarowanego wynikający z umowy z firmą rozliczającą lub uchwały Zarządu; koszt rozliczenia jest iloczynem ceny za rozliczenie jednego urządzenia wskazującego, ( podzielnik, licznik ) i ilości urządzeń w lokalu rozliczanym.

### **I. OBLICZENIE CENY JEDNOSTKI KOSZTU STAŁEGO „S”**

Cenę jednostki kosztu stałego S stałą oblicza się wg wzoru:

$S = K_c / \Sigma P_U$  [ zł / m<sup>2</sup> ] gdzie:

**K<sub>c</sub>** - koszt stały centralnego ogrzewania nieruchomości

**Σ P<sub>U</sub>** – suma powierzchni lokali w nieruchomości

### **II. OBLICZENIE CENY JEDNOSTKI KOSZTU ZUŻYCIA „ZJ”**

Cenę jednostki kosztu zużycia oblicza się wg wzoru:

$Z_J = K_z * ( 1 - WS ) / \Sigma IZ$  [ zł / jedn. ] gdzie:

**WS** - procentowy współczynnik podziału kosztów dotyczący kosztów wspólnych wynikający z uchwały Zarządu zgodnie z § 6 ust. 10 Regulaminu

**K<sub>z</sub>** - koszt zmienny c.o. ogrzewania nieruchomości

**Σ IZ** – suma jednostek odczytowych w nieruchomości

### **III. OBLICZENIE CENY JEDNOSTKI KOSZTU WSPÓLNEGO „W”**

Cenę jednostki kosztu wspólnego W oblicza się wg wzoru :

$W = K_z * WS / \Sigma P_U$  [ zł / m<sup>2</sup> ]

UCHWAŁA nr 36 /2022  
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 26 lipca 2022 r.

**W sprawie:** uchwalenia **Regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania**  
w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie § 112 ust. 11 litera d Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 11 litera d Regulaminu Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

1. Uchwalić Regulamin centralnego ogrzewania Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

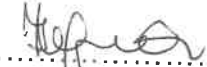
§ 2

Traci moc Regulamin centralnego ogrzewania zatwierdzony uchwałą nr 28/2019 z dnia 30 lipca 2019 r. Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.


§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od **dnia 01 sierpnia 2022 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Izabela Wyrzykowska

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

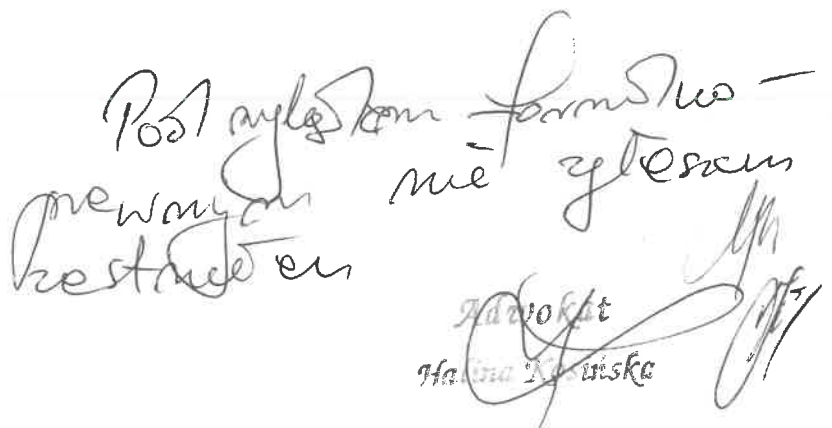
  
.....  
Jan Podgórski

Uprawnionych do głosowania ..... 9 .....

- za uchwałą oddano głosów ..... 9 ..... Przeciw uchwale oddano głosów ..... 0 .....

- w głosowaniu nie brało udziału ..... 0 .....

  
Stacy Spierczycki  
Billnsberg  
Miska  
Huda

  
Postawiam formalnie -  
mnie głosować  
Kosztowni  
Adwokat  
Halina Krawiska