

# **REGULAMIN**

**rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków  
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali  
za centralne ogrzewanie  
oraz podgrzanie wody użytkowej  
w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (SBM)  
w Stalowej Woli**

Stalowa Wola dnia 15.12.2020 r.

## **I. Podstawa prawna.**

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody do budynków w zasobach SBM oraz dokonywania rozliczeń na poszczególne lokale sporządzony został w oparciu o:

1. Statut Spółdzielni,
2. umowę sprzedaży ciepła,
3. umowę rozliczeniową zawartą między SBM a „ista Polska Sp. z o. o.” oddział w Lublinie,
4. Polską Normę PN-EN 834:1999 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki”,
5. Ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. Ustaw z 2020 r. poz.833 z późniejszymi zmianami).

## **II. Użyte określenia.**

**Rozliczający** – Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego (SBM).

**Odbiorca** – osoba (fizyczna, prawna) posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu, a także osoba korzystająca bezumownie z lokalu.

**Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju, lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.

**Węzeł grupowy** – węzeł cieplny, w którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden obiekt.

**Obiekt** – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

**Instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych lub źródeł ciepła do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w obiekcie.

**Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służący do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła.

**Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna dla zapewnienia:

- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

**Powierzchnia grzewcza** – jest to powierzchnia użytkowa lokalu określona Polską Normą PN-70/B-02365, wg której do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię: pokoiów, kuchni, przedpokoju, łazienki, ubikacji), natomiast do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu.

**Okres rozliczeniowy** – od 01.01 do 31.12 każdego roku kalendarzowego.

**Jednostka rozliczeniowa** – lokal, część budynku lub budynek zasilany z węzła cieplnego.

**Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.

**Taryfa ciepła** – zbiór stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawowo.

**Podział odbiorców na grupy taryfowe:**

**Grupa taryfowa A-1** – odbiorcy pobierający ciepło z sieci ciepłowniczej.

**Grupa taryfowa A-2/WI** – odbiorcy pobierający ciepło z eksploatowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne węzłów cieplnych obsługujących jeden obiekt.

**Grupa taryfowa A-2/WG** – odbiorcy pobierający ciepło z eksploatowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne grupowych węzłów cieplnych, a zewnętrzne instalacje odbiorcze są eksploatowane przez odbiorców.

**Grupa taryfowa A-3** – odbiorcy pobierający ciepło z eksploatowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne

grupowych węzłów cieplnych wraz z zewnętrznymi instalacjami odbiorczymi.

### **III. Postanowienia ogólne.**

1. Dane budynków objętych rozliczeniem:

- moc zamówiona na potrzeby c.o.,
- moc zamówiona na potrzeby c.c.w.,
- grupa taryfowa,

zawarte są w załączniku do umowy sprzedaży ciepła dostarczanego do SBM i stanowią podstawę do ustalenia przewidywanych kosztów ciepła zużywanego przez budynek w okresie rozliczeniowym.

2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami prowadzone są w systemie:

- a) opomiarowanym – gdy budynki i lokale posiadają ciepłomierze i wodomierze c.c.w. Rozliczenie następuje wg faktycznych kosztów zużycia ciepła na c.o. i c.c.w. w okresach miesięcznych.
- b) podzielnikowym - w lokalach, w których zamontowano elektroniczne podzielniki kosztów oraz wodomierze c.c.w.,
- c) ryczałtowym – gdy w budynku instalacja odbiorcza nie została wyposażona w ciepłomierze lub elektroniczne podzielniki kosztów,
- d) mieszanym – gdy w budynku instalacja zawiera podzielniki kosztów lub jest rozliczana systemem ryczałtowym a część lokali jest wyposażona w ciepłomierze.

3. Zasady rozliczania kosztów dla grupy taryfowej A-2/WG:

- a) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w. dla wszystkich budynków zasilanych z danego węzła grupowego A2/WG dzielone na poszczególne budynki zasilane z tego węzła proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- b) koszty zmienne (zużycie ciepła na potrzeby c.o.) rozlicza się w oparciu o układy pomiarowe zainstalowane na danym budynku. Część kosztów zużycia ciepła wynikająca z różnicy między wskazaniem układu pomiarowego zainstalowanego w węźle grupowym a sumą wskazań poszczególnych ciepłomierzy na budynkach jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni tych budynków.
- c) koszty zmienne na potrzeby podgrzewu wody użytkowej wg zużycia na ciepłomierzu w węźle grupowym dzielone są wg ilości zużytej wody na poszczególnych budynkach odczytane w lokalach na dzień 31.12 roku rozliczeniowego.

### **IV. Rozliczenia budynków i lokali wyposażonych w ciepłomierze oraz wodomierze c.c.w.**

1. Rozliczenie budynków i lokali wyposażonych w ciepłomierze odbywa się w okresach miesięcznych wg faktycznych kosztów zużycia ciepła na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach, natomiast kosztów c.c.w. wg zasad opisanych w rozdziale V nin. regulaminu.

2. Podstawą do rozliczeń są:

- a) moc zamówiona na c.o. dla poszczególnych lokali,
- b) moc zamówiona na c.o. dla budynku(ów),
- c) odczyt ciepłomierza na c.o. w węźle budynku dokonywany w okresach miesięcznych,
- d) odczyty ciepłomierzy z poszczególnych lokali.

3. Przyjmuje się dla mieszkań współczynnik wyrównawczy położenia dla wszystkich lokali równy 1,0.

4. Wzór rozliczenia ciepła stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

5. W przypadku niesprawności ciepłomierza lub potrzeby jego wymiany (np. legalizacji) w trakcie sezonu grzewczego, za czas niesprawności licznika przyjmuje się średnie zużycie energii cieplnej w budynku za dany miesiąc proporcjonalnie do czasu niesprawności licznika i powierzchni lokalu.

6. W przypadku konieczności demontażu licznika w trakcie trwania sezonu grzewczego, użytkownik lokalu winien wykonać na własny koszt i własnym staraniem połączenie instalacji w miejscu zdemontowanego licznika ciepła, umożliwiając przesył ciepła do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 9. Istnieje możliwość odpłatnego wykonania tych prac przez SBM.

7. Rozliczenie ciepła dla lokalu, w którym zaistniała sytuacja opisana w ust. 5 i 6 niniejszego rozdziału odbywa się wg procedury opisanej w załączniku nr. 2 do niniejszego regulaminu.

8. O wszelkich niesprawnościach ciepłomierza zauważonych w trakcie odczytu oraz możliwościach ich usunięcia

użytkownik lokalu informowany jest przez Dział Techniczny SBM.

9. W przypadkach spornych dotyczących uszkodzenia liczników ciepła, decyzje w sprawie sposobu rozliczenia kosztów ciepła do lokalu podejmuje Zarząd SBM.

## **V. Rozliczenie kosztów ciepła dla budynków i lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze c.c.w.**

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu na potrzeby c.o. i c.c.w. polega na porównaniu rzeczywistych kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym a wysokością wniesionych zaliczek na c.o. i c.c.w.

2. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody za dany okres rozliczeniowy są ustalane zaliczkowo dla każdej nieruchomości oddzielnie, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku obliczonego na bazie ostatniego okresu rozliczeniowego.

3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. znaczna podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza SBM na wniosek Zarządu SBM w oparciu o przedstawione kalkulacje.

4. Opłaty zaliczkowe na c.o. i c.c.w. ustalane są indywidualnie dla każdego budynku i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą SBM. Zaliczki na centralne ogrzewanie mogą być ustalane raz na rok lub z podziałem na sezon grzewczy, ze względu na płatności faktur do PEC wg rzeczywistych kosztów za zużyte ciepło.

5. Na poczet kosztów wymienionych w ust. 2 pobiera się od odbiorców w lokalach zaliczki oddzielnie na podgrzewanie wody i centralne ogrzewanie:

a) zaliczka na centralne ogrzewanie wyliczana jest za okres miesiąca i zależy od wielkości powierzchni użytkowej mieszkania ( $\text{zł}/\text{m}^2/\text{m-c}$ ), przy czym dla lokali użytkowych zaliczka ta zostaje powiększona o 35%, za wyjątkiem:

- lokalu KUL w nieruchomości przy ul. Popieluszki 6, dla którego zaliczkę wyliczoną dla lokali mieszkalnych powiększa się o 90%, ze względu na wysokość pomieszczeń i położenie lokalu na wielu kondygnacjach,
- Banku PKO S.A. w nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 13, dla którego zaliczkę wyliczoną dla lokali mieszkalnych powiększa się o 100%, ze względu na wysokość pomieszczeń, położenie lokalu na wielu kondygnacjach i przeszklonej fasady,

b) zaliczka na koszty stałe do podgrzania wody wyliczana jest za okres miesiąca i zależy od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego ( $\text{zł}/\text{m}^2/\text{m-c}$ ),

c) zaliczka na koszty zmienne do podgrzania wody ustalana jest w oparciu o zużycie ciepłej wody w okresie poprzedzającym rok rozliczeniowy ( $\text{zł}/\text{m}^3$ ), a w przypadku braku wodomierzy - wyliczona zostaje wg ilości osób zamieszkających w lokalu na dzień 31 października roku poprzedzającego rok rozliczeniowy, ujętych w oświadczeniu składanym na potrzeby złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, przyjmując wielkość  $2,5 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ .

W/w zaliczki wnoszone są przez odbiorcę w okresach miesięcznych. Dla odbiorców lokali użytkowych wystawiane będą f-ry VAT.

6. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do danego lokalu (c.o. i c.c.w.) następuje do końca I kwartału roku następnego po okresie rozliczeniowym.

7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w systemie ryczałtowym odbywa się wg systemu elektronicznych podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, ujętych w umowie z firmą rozliczeniową.

8. W budynkach wyposażonych w podzielniki rozliczenie polega na przeniesieniu kosztów opłaty stałej i zmiennej w danym budynku za dany okres rozliczeniowy, na poszczególne lokale w tym budynku wg następujących zasad:

- koszty stałe wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielone są wg kryterium powierzchniowego,

- koszty zmienne wynikające z faktur dostawcy dzielone są w następujący sposób:

- a) dla nieruchomości z taryfą ciepła A1, A2/WI i A3 - 40% kosztów dzielone wg kryterium powierzchniowego, zaś 60% kosztów dzielone wg kryterium podzielnikowego,
- b) dla nieruchomości z taryfą ciepła A2/WG - 50 % kosztów dzielone wg kryterium powierzchniowego, zaś 50 % kosztów dzielone wg kryterium podzielnikowego.

9. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a ust. 12 niniejszy regulamin dopuszcza możliwość zmiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w sytuacji gdy użytkownik lokalu odmówił lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania rozliczenie będzie wykonane w

sposób określony w punkcie 9.1.

9.1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu lub w pojedynczym pomieszczeniu, albo uniemożliwił dokonanie ich odczytu przy wykorzystaniu wszystkich trzech terminów (np. nieobecność), albo uniemożliwił dokonanie sprawdzenia i odczytu manualnego podzielnika/ów pomimo wcześniejszego pisemnego powiadomienia, albo uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, albo dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej przez oszacowanie zużycia ciepła. Sposób wyliczenia odszkodowania zawiera zał. nr 5 do nin. regulaminu.

9.2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe – koszty ogrzewania dla tych lokali zostaną wyliczone wg średniego zużycia w nieruchomości.

9.3. W przypadku awarii pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie nie jest możliwe rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia w lokalu.

9.4. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą SBM zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

9.5. Grzejniki zdemontowane bez zgody SBM rozliczane będą wg zasady przyjmującej koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.

9.6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z SBM (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników za odpłatnością.

9.7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielników kosztów ogrzewania.

10. Przy rozliczeniu kosztów ciepła w oparciu o system podzielnikowy stosuje się współczynniki korygujące, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku i obliczone na podstawie zapotrzebowania mocy cieplnej wynikającej z dokumentacji technicznej budynku. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zmiany współczynników korygujących.

11. W przypadku braku możliwości rozliczenia danej nieruchomości z powodu awarii/braku możliwości wymiany podzielników do rozliczania kosztów ciepła za sezon lub jego części stosuje się kryterium powierzchniowe zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.

## **VI. Zasady funkcjonowania systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania za pomocą elektronicznych podzielników kosztów.**

1. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych służą elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem drogą radiową typu „doprimo 3 radio net” niemieckiej firmy „ista International” zamontowane na grzejnikach.

2. Podzielniki elektroniczne wyposażone są w mikroprocesor przetwarzający informacje o aktualnej temperaturze i mocy grzejnika w wyniku czego wyznaczone jest zużycie ciepła. Wyposażone są w ciekłokrystaliczny wyświetlacz informujący o:

- a) aktualnej wartości zużycia w roku rozliczeniowym,
- b) zużyciu za ostatni okres rozliczeniowy.

Każdy rok rozliczeniowy rozpoczyna się od samoczynnego zerowania podzielnika i przekazania zarejestrowanej wartości do pamięci podzielnika.

3. Podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym. Stwierdzenie przypadków uszkodzenia plomby lub próby przemieszczenia położenia podzielnika na grzejniku traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będą sankcjom określonym w niniejszym regulaminie.

4. Odczytów podzielników kosztów na koniec okresu rozliczeniowego, tj. wg stanu na 31.12 danego roku kalendarzowego, dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej w okresie od 02.01. do 16.01. roku następnego. Pracownicy ci posiadają stosowane upoważnienia. Odczyty wykonywane są drogą radiową. W przypadku braku możliwości wykonania odczytów drogą radiową, odczytujący jest uprawniony do wejścia do lokalu i wykonania odczytu kontrolnego wskazań podzielnika bezpośrednio z wyświetlacza. W przypadku braku możliwości wejścia do

lokalu firma rozliczająca wyznacza dodatkowy termin odczytu kontrolnego i przekazuje go wraz z wykazem lokali do SBM. SBM zobowiązana jest do poinformowania użytkowników lokali o terminie odczytu kontrolnego. Osoba dokonująca odczytu winna posiadać identyfikator ze zdjęciem umieszczony w widocznym miejscu. Odczytów dokonuje się w obecności osoby pełnoletniej.

5. W przypadku wykonywania odczytu kontrolnego użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w celu sprawnego dokonania odczytów (np. usunięcia mebli, obudów grzejników, itp.).

6. Pracownicy firmy rozliczeniowej w czasie odczytu kontrolnego sprawdzają stan techniczny podzielnika oraz stan plomb. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika zostają odnotowane w karcie serwisowej. Jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika wymiana podzielnika odbywa się na jego koszt zgodnie z cennikiem „ista Polska Sp. z o. o.”, a lokal zostaje rozliczony wg zasad opisanych w rozdz. V pkt 9.

7. Wyniki kontroli w każdym mieszkaniu/lokalu użytkowym są zapisywane w karcie serwisowej podzielnika. Zgodność danych zawartych w karcie i wartość odczytu kontrolnego potwierdzają podpisami zarówno odczytujący, jak i użytkownik lokalu. Czytelny podpis składa osoba dorosła obecna w trakcie odczytu i reprezentująca użytkownika. W przypadku odmowy podpisu lokatora, uwaga o tym fakcie zostaje odnotowana w karcie serwisowej. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika administracji SBM.

8. W przypadku braku zgody użytkownika na wejście do lokalu w celu wykonania odczytu kontrolnego, fakt ten zostaje zgłoszony do SBM. Jeżeli nadal będzie brak zgody na wejście do lokalu wówczas użytkownik zostanie rozliczony wg zasad ujętych w rozdz. V pkt.9.

9. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez użytkownika jest on zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o tym administrację SBM, a SBM - firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Jeżeli wskutek uszkodzenia nie będzie możliwości odczytu wskazań podzielnika lub zerwana zostanie plomba zabezpieczająca, to wówczas do rozliczenia za okres nie opomiarowany dla pomieszczenia, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika przyjmuje się oszacowanie wg systemowej tabeli stopniodni firmy „ista Polska Sp. z o.o.”.

10. Pomieszczenie z grzejnikami nie opomiarowanymi (tj. bez zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania) rozliczone zostaną wg zasad ujętych w rozdz. V pkt. 9 proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Powierzchnię pomieszczeń na prośbę firmy rozliczającej podaje SBM.

11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, użytkownik zdający/sprzedający lokal ma obowiązek powiadomienia o tym fakcie administrację SBM w celu dokonania odczytu podzielników. Osoba zdająca/sprzedająca lokal winna pozostawić swój adres w administracji SBM do celów korespondencyjnych. Rozliczenie osoby zdającej będzie zrealizowane na podstawie wniesionej za ten okres zaliczki.

12. W przypadku braku protokołu odczytu podzielników przy sprzedaży lokalu mieszkalnego (użytkowego) rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi w oparciu o najbliższy odczyt zapisany w pamięci podzielnika. Wartości odczytów zapisywane są w pamięci podzielnika na ostatni dzień każdego miesiąca. Odczyt jest wykonywany przez firmę rozliczeniową na pisemne zlecenie SBM. Jeżeli nie będzie możliwości odczytania wartości odczytów z pamięci podzielnika np. na wskutek jego uszkodzenia, koszty ogrzewania z nabywcą lub zdającym lokal będą rozliczone na podstawie systemowej tabeli stopniodni w oparciu o okres użytkowania mieszkania lub lokalu użytkowego przez kolejnych użytkowników.

## **VII. Rozliczanie budynków i lokali w przypadku, gdy instalacja odbiorcza zawiera podzielniki kosztów ogrzewania, a część lokali została wyposażona w ciepłomierze.**

1. Lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze c.c.w. zostaną rozliczone wg zasad ujętych w rozdz. V i VI nin. regulaminu.

2. Lokale wyposażone w ciepłomierze oraz wodomierze c.c.w. rozliczane są wg zasad ujętych w rozdz. IV nin. regulaminu, z powiększeniem wskazania ciepłomierzy lokalowych o 20% w celu uwzględnienia strat ciepła na jego przesył z węzła do lokalu.

3. Rozliczenie podgrzewu wody użytkowej odbywa się w cyklu 12-to miesięcznym.

4. Dla lokali użytkowych wystawiane będą faktury VAT.

5. W rozliczeniu rocznym koszt ciepła dostarczonego do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody użytkowej pomniejszony będzie o koszty wynikające z sumy wskazań ciepłomierzy i wodomierzy c.c.w., (pkt . 2 i 3) w okresie rozliczeniowym. Tak wyliczony koszt przypada do rozliczenia w systemie podzielników oraz ryczałtu wody po dokonaniu odczytów mieszkaniowych wodomierzy c.c.w. na koniec okresu rozliczeniowego.

## **VIII. Rozliczenie kosztów ciepła dla budynków i lokali w systemie ryczałtowym (wg kryterium powierzchniowego).**

1. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu odbywają się na podstawie ogólnych zasad zawartych w rozdziale V ust. 1 do ust. 7 nin. regulaminu.

2. Koszty za dany lokal ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu x średni koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Średni koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku oblicza się jako iloraz kwoty całkowitych kosztów ogrzewania budynku oraz sumy powierzchni użytkowej lokali podlegającej rozliczeniu z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla lokali użytkowych ze względu na zwiększoną kubaturę (różnica wysokości pomiędzy lokalem mieszkalnym a użytkowym) wprowadza się współczynnik kubaturowy o wartości 1,35, za wyjątkiem lokali:

- lokal KUL (ul. Popieluszki 6), w którym współczynnik kubaturowy wynosi 1,90,

- lokal Bank PEKAO S.A. (Al. Jana Pawła II 13), w którym współczynnik kubaturowy wynosi 2,00.

## **IX. Postanowienia końcowe.**

### **A. Zasady odczytu wodomierzy wody ciepłej do rozliczeń kosztów podgrzewu.**

1. O terminie dokonywania odczytów wodomierzy wody ciepłej lokatorzy zostają powiadomieni z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. Zawiadomienie to zostaje wywieszane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków i opatrzone pieczęcią administracji SBM.

2. Zgodność odczytów wskazań wodomierzy lokator lub pełnoletnia osoba obecna w lokalu, potwierdza własnoręcznym czytelnym podpisem.

3. W przypadku nieobecności w terminie odczytów, lokator do 31.12 roku objętego rozliczeniem dostarcza odczyty wodomierzy na piśmie potwierdzonym własnoręcznym podpisem. Dopuszcza się możliwość weryfikacji podanych odczytów przez SBM.

4. Odczyty zgłoszone telefonicznie nie będą przyjmowane przez administrację SBM.

5. W przypadku braku odczytu wodomierzy do 31.12 roku rozliczeniowego wniesione zaliczki będą rozliczone wg ilości osób zamieszkałych w lokalu na dzień 31 października roku rozliczeniowego i ujętych w oświadczeniu składanym na potrzeby złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przyjmującym ryczałt 2,5 m<sup>3</sup>/osobę /m-c. W przypadku kiedy wartość odczytu rzeczywistego wodomierza dokonanego w kolejnych okresach jest niższa od wartości oszacowanej poprzednio do rozliczenia przyjmuje się wartość oszacowaną. Wyjątkiem jest rozliczenie c.c.w. w przypadku sprzedaży lokalu, bądź przejęcia go przez SBM.

6. W przypadku braku opomiarowania zużycia ciepłej wody rozliczenie lokalu nastąpi wg procedury opisanej w pkt. 5.

7. Dopuszcza się, w wyłącznie uzasadnionych przypadkach, korektę rozliczenia c.c.w. O przyjęciu i sposobie rozliczenia takich reklamacji decyduje Zarząd SBM informując o tym pisemnie osobę składającą reklamację i uzasadniając indywidualną decyzję.

### **B. Wyniki rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali.**

1. Wyniki rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali rozliczane są wraz z zobowiązaniami odbiorcy wobec SBM, tj. opłatami czynszowymi, spłatą kredytu oraz innymi zobowiązaniami finansowymi.

2. Nadpłaty za rozliczenie kosztów dostawy ciepła nie przekraczające 2-miesięcznego naliczenia czynszowego na danym lokalu zostaną zaliczone na poczet opłat eksploatacyjnych.

3. Nadpłaty powyżej 2-miesięcznego naliczenia czynszowego mogą być wypłacane na indywidualne żądanie odbiorcy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z SBM.

4. Niedopłaty wynikające z rozliczania ciepła mogą być rozłożone przez Zarząd SBM na wniosek dłużnika na raty na okres do 9 miesięcy.

5. Osoby regulujące zapłatę czynszu poprzez stałe zlecenia z rachunków ROR mogą po otrzymaniu rocznego rozliczenia kosztów dostawy ciepła w ciągu 2 tygodni złożyć wniosek o rozłożenie niedopłaty na raty na okres do 9 miesięcy. W przeciwnym wypadku zostanie ona jednorazowo pobrana z rachunku.

### C. Kontrola gospodarki cieplnej.

1. SBM zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

2. Użytkownik lokalu/odbiorca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:

- kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
- zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów,
- wykonania odczytu wzrokowego,
- w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy.

3. Użytkownik lokalu/odbiorca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania czy zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu/odbiorcy, SBM usuwa nieodpłatnie.

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu/odbiorca chyba, że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta.

6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia SBM powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie stosownych wniosków.

7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody SBM, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu/odbiorcę i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania (przez demontaż należy w szczególności ozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej),
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
- i) umyślnie zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika lokalu/odbiorcy w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu. Nie zastosowanie się użytkowników do zasad ujętych w pkt. 7 spowoduje obciążenie ich przez SBM opłatami w wysokości wynikającej z poniesionych kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego, powiększonymi o ewentualne straty spowodowane następstwami dokonanych zmian (np. skutkami niedogrzenia lokali, kosztami nośnika ciepła, ponownej regulacji, itp.).

### D. Inne postanowienia.

1. Wszelkie nieprawidłowości w zakresie niedogrzenia mieszkań, uszkodzeń pracy instalacji centralnego ogrzewania, brak właściwej temperatury ciepłej wody, itp. winny być zgłaszane do administracji SBM.

2. Koszty utrzymania sprawności ciepłomierzy i ich legalizacji ponosi użytkownik lokalu/odbiorca. W przypadku utraty ważności cechy legalizacyjnej ciepłomierza lokal będzie rozliczany wg. zał. nr 2 do niniejszego regulaminu.



3. Wprowadza się jednolity wzór (zał. nr 3) karty do rozliczeń kosztów dostarczonego ciepła do lokalu i budynku.
4. Sprawy nie ujęte w niniejszym regulaminie regulują akty prawne wymienione w I rozdziale nin. regulaminu.
5. Rozliczenie ciepła dla osób nie uwłaszczonych, a zamieszkałych we wspólnotach mieszkaniowych powstałych z zasobów SBM, odbywa się wg regulaminów obowiązujących w tych wspólnotach na podstawie danych rozliczeniowych przekazanych przez Zarządców tych wspólnot.
6. Integralną częścią niniejszego regulaminu są załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5.

#### ZAŁĄCZNIKI:

Zał. nr 1 - Rozliczenie kosztów dostawy i zużycia ciepła do lokalu.

Zał. nr 2 - Rozliczenie kosztów dostawy i zużycia ciepła do lokalu w przypadku niesprawności lub braku ciepłomierz w okresie rozliczeniowym.

Zał. nr 3 - Rozliczenie kosztów dostawy ciepła (c.o. + c.c.w.) - karta SBM.

Zał. nr 4 - Podział budynków na poszczególne grupy taryfowe wg umów z dostawcą ciepła.

Zał. nr 5 - Oszacowanie odszkodowania.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 15.12.2020 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2021 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/N/20 z dnia 15.12.2020 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW I DOSTAWY CIEPŁA

**Rozliczenie kosztów dostawy ciepła w węźle budynku(ów)**

przy ul.: ..... w Stalowej Woli w m-cu ..... 20..... roku

**Wskazanie licznika ciepła głównego w węźle budynku(ów):**

poprzednie:		[GJ]
bieżące:		[GJ]
$Q_w$ zużycie ciepła w węźle (bieżące - poprzednie)		[GJ]

**Wskazanie licznika ciepła c.o. dla lokalu**

poprzednie:		[GJ]
bieżące:		[GJ]
$Q_l$ zużycie ciepła w lokalu (bieżące - poprzednie)		[GJ]
Moc zamówiona c.o. dla lokalu		[MW]

**Zużycie ciepła dla lokalu**

$\Sigma Q_l$ suma zużycia ciepła we wszystkich lokalach		[GJ]
$P_{u\dot{z}b}$ powierzchnia użytkowa budynku		[m <sup>2</sup> ]
$P_{u\dot{z}l}$ powierzchnia użytkowa lokalu		[m <sup>2</sup> ]
Zużycie ciepła w kłatkach i straty ciepła przypadające na lokal $\left( \frac{Q_w - \Sigma Q_l}{P_{u\dot{z}b}} \right) \times P_{u\dot{z}l}$		[GJ]
Całkowite zużycie ciepła w lokalu w okresie rozliczeniowym $Q_l + \left( \frac{Q_w - \Sigma Q_l}{P_{u\dot{z}b}} \right) \times P_{u\dot{z}l}$		[GJ]

**opłaty c.o. wg bieżących fakturh PEC**

opłata	ilość:	Cena jednost. NETTO	NETTO	BRUTTO VAT 23%
za pobrane ciepło	[GJ]	[zł/GJ]		
przesyłowa-zmienna	[GJ]	[zł/GJ]		
stała za moc zam.	[MW]	[zł/MW]		
stała przesyłowa	[MW]	[zł/MW]		

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**do REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW I DOSTAWY CIEPŁA**

**Rozliczenie kosztów dostawy i zużycia ciepła dla lokalu w przypadku  
niesprawności lub braku ciepłomierza w okresie rozliczeniowym**

Rozliczenie dotyczy lokalu NR:.....przy ul. ....  
za okres rozliczeniowy w m-cu: ..... 20..... roku

**Zużycie ciepła w węźle wg licznika głównego**

$$Q_w [Gj]$$

poprzednie:		[GJ]
-------------	--	------

bieżące:		[GJ]
----------	--	------

Q <sub>w</sub> zużycie ciepła w węźle (bieżące - poprzednie)		[GJ]
--	--	------

**średnie zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym**

$$W \left[ \frac{Gj}{m^2} \right]$$

P <sub>użb</sub> powierzchnia użytkowa budynku		[m <sup>2</sup> ]
--	--	-------------------

$W = \left( \frac{Q_w}{P_{użb}} \right)$		[ $\frac{GJ}{m^2}$ ]
--	--	----------------------

**zużycie ciepła w lokalu w przypadku braku lub uszkodzenia ciepłomierza**

$$Q_{ln} [Gj]$$

P <sub>zm</sub> moc zamówiona c.o. dla lokalu		[MW]
---	--	------

P <sub>użł</sub> powierzchnia użytkowa lokalu		[m <sup>2</sup> ]
---	--	-------------------

zużycie ciepła w lokalu	$Q_{ln} = W \times P_{użł}$	[GJ]
-------------------------	-----------------------------	------

ΣQ <sub>ln</sub> suma zużycia ciepła w lokalach		[GJ]
---	--	------

**zużycie ciepła w częściach wspólnych budynku do rozliczenia przypadające na jeden lokal**  
**q [Gj]**

Q <sub>L</sub> suma ciepła w lokalach ze sprawnymi ciepłomierzami		[GJ]
---	--	------

Zużycie ciepła w częściach wspólnych do rozliczenia na wszystkie lokale

$Q_{czwsp} = Q_w - Q_L - \Sigma Q_{ln}$		[GJ]
---	--	------

$q = \left( \frac{Q_{czwsp}}{P_{użb}} \right) \times P_{użł}$		[GJ]
---	--	------

**całkowite zużycie ciepła w lokalu w przypadku braku lub uszkodzenia ciepłomierza**

$$Q_{lnc} [Gj]$$

$Q_{lnc} = Q_{ln} + q$		[GJ]
------------------------	--	------

**opłaty c.o. wg bieżących fakturh PEC**

opłata	ilość:	Cena jednost. NETTO	NETTO	BRUTTO VAT 23%
za pobrane ciepło	[GJ]	[zł/GJ]		
przesyłowa-zmienna	[GJ]	[zł/GJ]		
stała za moc zam.	[MW]	[zł/MW]		
stała przesyłowa	[MW]	[zł/MW]		

**UWAGA:**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest przedłożyć w Spółdzielni w okresie rozliczeniowym dokument(y) - podpisany(e) przez upoważnioną osobę lub instytucję, z którego(ych) wynika:

- Data demontażu ciepłomierza oraz stan jego licznika, przelicznika w momencie demontażu
- Data montażu ciepłomierza oraz stan jego licznika, przelicznika w momencie montażu



**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**do REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW I DOSTAWY CIEPŁA**  
**DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI**  
**ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ**

**TARYFA A-1**

<b>LP</b>	<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>	<b>MIASTO</b>
1	PONIATOWSKIEGO 86	STAŁOWA WOLA
2	PONIATOWSKIEGO 94	STAŁOWA WOLA

**TARYFA A - /WI**

<b>LP</b>	<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>	<b>MIASTO</b>
1	1000-LECIA 22	NISKO
2	AL.. JANA PAWŁA II 13	STAŁOWA WOLA
3	AL.. JANA PAWŁA II 14	STAŁOWA WOLA
4	KEN 6	STAŁOWA WOLA
5	KEN 8	STAŁOWA WOLA
6	KOPER 5	STAŁOWA WOLA
7	PONIATOWSKIEGO 17	STAŁOWA WOLA
8	PONIATOWSKIEGO 68	STAŁOWA WOLA
9	PONIATOWSKIEGO 68A	STAŁOWA WOLA
10	PONIATOWSKIEGO 78	STAŁOWA WOLA
11	PONIATOWSKIEGO 78A	STAŁOWA WOLA
12	PONIATOWSKIEGO 82	STAŁOWA WOLA
13	PONIATOWSKIEGO 84	STAŁOWA WOLA
14	POPIEŁUSZKI 6	STAŁOWA WOLA
15	POPIEŁUSZKI 17A	STAŁOWA WOLA
16	WOJSKA POLSKIEGO 2	STAŁOWA WOLA

**TARYFA A-2/WG**

<b>LP</b>	<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>	<b>MIASTO</b>
1	WOJSKA POLSKIEGO 5	NISKO
2	DĄBKA 10	STAŁOWA WOLA
3	DĄBKA 10A	STAŁOWA WOLA
4	OFIAR KATYNIA 31	STAŁOWA WOLA
5	OFIAR KATYNIA 33	STAŁOWA WOLA
6	OFIAR KATYNIA 35	STAŁOWA WOLA
7	PONIATOWSKIEGO 35A	STAŁOWA WOLA
8	PONIATOWSKIEGO 35B	STAŁOWA WOLA
9	PONIATOWSKIEGO 70	STAŁOWA WOLA
10	PONIATOWSKIEGO 72	STAŁOWA WOLA
11	PONIATOWSKIEGO 74	STAŁOWA WOLA
12	PONIATOWSKIEGO 80	STAŁOWA WOLA
13	STASZICA 2A	STAŁOWA WOLA
14	STASZICA 2B	STAŁOWA WOLA
15	STASZICA 2C	STAŁOWA WOLA
16	STASZICA 2D	STAŁOWA WOLA

**TARYFA A-3**

<b>LP</b>	<b>NIERUCHOMOŚĆ</b>	<b>MIASTO</b>
1	1000-LECIA 8A	NISKO
2	1000-LECIA 8B	NISKO
3	1000-LECIA 8C	NISKO
4	1000-LECIA 8D	NISKO
5	1000-LECIA 8F	NISKO
6	KOPER 1	STAŁOWA WOLA
7	KOPER 2	STAŁOWA WOLA
8	KOPER 3	STAŁOWA WOLA
9	PARKINGOWA 2	STAŁOWA WOLA
10	WAŃKOWICZA 69	STAŁOWA WOLA
11	WAŃKOWICZA 71	STAŁOWA WOLA

## Załącznik nr 5 do regulaminu rozliczania ciepła w SBM

### Do rozdziału nr V ust. 9 pkt 1.1

Ustala się, iż od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach określonych niniejszym regulaminem rozdział nr V ust. 8
- Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_Z = C_{Gj} \times (E_{CO} \times R_m)$$

gdzie:

- $K_Z$  - koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł]  
 $C_{Gj}$  - średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ]  
 $R_m$  - współczynnik wyrównawczy LAF zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniający niekorzystne, pod względem energetycznym, położenie lokalu mieszkalnego w bryle budynku.  
 $E_{CO}$  - zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem:

$$E_{CO} = \frac{Q_{CO} \times 3,6 \times 24 \times S_d}{\Delta t_{obl}}$$

gdzie:

- $Q_{CO}$  - moc zainstalowana grzejników [MW] (bez uwzględnienia grzejnika w łazience)  
 $3,6$  - współczynnik przeliczeniowy  $\left[\frac{MW}{GJ}\right]$   
 $24$  - czas poboru ciepła w ciągu doby  
 $S_d$  - liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \Sigma L(m) \times (t_i - t_e^{sr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$  - liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];  
 $t_i$  - średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];  
 $t_e^{sr}(m)$  - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu [°C];  
 $\Delta t_{obl}$  - różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego [°C];

Obliczone zgodnie z powyższym odszkodowanie przypadające na jeden metr kwadratowy nie może być wyższe od największego kosztu jednostkowego lokalu rozliczonego za pomocą podzielników w danym budynku.