



REGULAMIN

**Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania
i podgrzania wody w lokalach
Spółdzielni Mieszkaniowej "SZADÓŁKI"
w Gdańsku**

Gdańsk, Styczeń 2026

Spis treści

1. Podstawy prawne	str. 3
2. Definicje	str. 3
3. Postanowienia ogólne	str. 5
4. Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej	str. 6
5. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o	str.6
6. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania wg podzielników	str.7
7. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania wg ciepłomierzy	str. 12
8. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.w.u	str.15
9. Zasady wnoszenia opłat za ciepłą wodę	str. 16
10. Upusty w opłatach za podgrzanie wody	str. 17
11. Zmiany w instalacji wewnętrznej co, cw i zw	str. 17
12. Postanowienia końcowe	str. 18

§ 1. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity DZ. U. z 2018 r. poz. 1285 ze zmianami)
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747)
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach (DZ. U. z 2018r poz. 845)
5. Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70)
6. Rozp. Min. Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 194, poz. 1291 ze zm.).
7. Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)
8. Rozporządzenie Min. Klimatu i Środowiska w sprawie szczegółowych warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów zakupu ciepła, szczególne warunki wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakres informacji zawartej w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 07.12.2021 poz. 2273)
9. Norma PN-EN 834
10. Decyzje Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zatwierdzające taryfy ciepła
11. Umowa sprzedaży ciepła z dostawcą ciepła firmą GPEC sp. z o.o. w Gdańsku
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Szadółki w Gdańsku
13. Uchwały Rady Nadzorczej SM Szadółki w Gdańsku.
14. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Szadółki w Gdańsku .

§ 2. Definicje

1. **Lokalem** w pojęciu Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nieposiadające grzejników c.o. wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrolapy itp.) Nie wlicza się do tej powierzchni balkonów, loggii, piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni, suszarni. W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,2 m a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%. Powierzchni lokalu o wysokości poniżej 1,4 m nie wlicza się.
4. Za **lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostatyczne, a do podziału kosztów ogrzewania stosowane ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach.

5. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój). ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących.
6. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub w kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
7. **Koszty stałe niezależne od zużycia** są to koszty związane z opłatami za moc zamówioną, opłata przesyłowa i abonament-pozycje z faktury dostawcy energii cieplnej; oraz koszty wynikające z optymalizacji pracy węzła (obniżające ilość pobieranego ciepła)
8. **Koszty wspólne niezależne od zużycia** są to koszty związane z dostarczaną od dostawcy do nieruchomości energią cieplną, na której zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niej korzystają. Jest to ciepło (energia cieplna) oddawane przez piony grzewcze instalacji c.o., gałazki grzewcze instalacji c.o. oraz nieopomiarowane łazienki (podzielniki kosztów) oraz zużyte do ogrzania pomieszczenia wspólnego użytku takie jak klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie itp. (podzielniki ciepła)
9. **Koszty zmienne zależne od zużycia (jednostki)** -są to koszty związane z zużyciem energii cieplnej wyemitowanej przez grzejniki i zarejestrowanej przez podzielniki kosztów centralnego ogrzewania w postaci jednostek. Te koszty rozliczane są w oparciu o ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów .
10. **Koszty zmienne zależne od temperatury wewnętrznej w lokalu (komfortu cieplnego)** są to koszty związane ze zużyciem energii cieplnej w odniesieniu do średniej temperatury wewnętrznej w lokalach zarejestrowanej przez podzielniki kosztów oraz średniej temperatury zewnętrznej zarejestrowanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w okresie sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego)
11. **Definicja ITB (Instytut Techniki Budowlanej) komfort cieplny** : koszty komfortu cieplnego rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych naliczonych na podstawie ustalonej przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego funkcji zależnej od różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i zewnętrznej dla danego okresu rozliczeniowego.
12. **Kwoty jednostkowe** wynikają z podzielenia kosztów c.o. przez liczbę jednostek (dla kosztów wspólnych i stałych np. powierzchnia lokali rozliczanych w nieruchomości, dla kosztów zmiennych suma obliczeniowych jednostek zużycia z całej nieruchomości, dla kosztów zmiennych suma obliczeniowych jednostek komfortu cieplnego z całej nieruchomości).
13. **Koszty użytkownika**, czyli opłaty za ciepło dla danego lokalu, to suma kosztów stałych, wspólnych, zmiennych oraz kosztów serwisu rozliczeniowego.
14. **Współczynniki korekcyjne (R_m)** ustala się dla poszczególnych lokali podłączonych do jednego węzła cieplnego w zależności od położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze zapotrzebowanie mocy cieplnej (R_m) określane są na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków wyznaczone w oparciu wymagania prawne dotyczące ochrony cieplnej budynków.
15. **Okres rozliczeniowy** – okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego trwający od 01.09 do 31.08
16. **Współczynnik W_{pg}** - współczynnik przeliczeniowy grzejnika; współczynniki te stanowią wskaźniki przeliczenia odczytanych jednostek na odpowiednią moc grzejnika w odniesieniu do grzejnika wzorcowego ze skalą wzorcową. Współczynnik przeliczeniowy grzejnika został ustalony dla danego modelu podzielnika kosztów, rodzaju, konstrukcji, wymiarów i wydajności cieplnej grzejnika oraz typu i sposobu montażu podzielnika kosztów na grzejniku.
17. **Za lokal wyposażony w wodomierze** uważa się mieszkanie , lub lokal użytkowy , w którym :

- zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające legalizację Polskiego Komitetu Miar i Jakości.
 - został wykonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową odbiór techniczny i oplombowanie.
- 18. Awaria urządzenia** – to przypadek gdy co najmniej jedno urządzenia przestało działać bez ingerencji użytkownika.

19. Zarząd – to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku

20. C.W.U. - to ciepła woda użytkowa

21. C.O. – to centralne ogrzewanie

22. Podzielnik ciepła – to urządzenie montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania, służące do podziału kosztów zużycia ciepła w lokalu

23. Ciepłomierz – to urządzenie liczące i informujące o ilości pobranego ciepła w lokalu

§3. Postanowienia ogólne

1. Obowiązek montażu i stosowania do rozliczeń z użytkownikami lokali urządzeń pomiarowych określa Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska (Dz.U z 07..12.2021 poz.2273).
2. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą użytkownicy lokali.
3. Montażu podzielników kosztów oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Zarząd zawarł umowę na wykonanie w/w prac.
4. Użytkownik lokalu powinien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów w przypadku braku odczytu radiowego i sprawdzenia prawidłowości działania, kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych, i wskaźnikowych znajdujących się w lokalu.
5. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu lub kontroli w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie na podstawie wydajności zamontowanych grzejników z uwzględnieniem parametrów pracy instalacji zgodnie z § 6 pkt. 8.

7. Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lokalu od instalacji C.O.
2. Instalacja C.O. jest wspólną częścią budynku. Wszelkie zmiany w instalacji C.O. w tym wymiana grzejników mogą być wykonane po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z zawartymi w niej wytycznymi . W przypadku wykonania samowolnych zmian , na żądanie Spółdzielni Mieszkaniowej użytkownik lokalu bezzwłocznie przywróci stan pierwotny albo dokona tego na jego koszt Spółdzielnia Mieszkaniowa.
3. Do czasu przywrócenia stanu pierwotnego Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo obciążyć użytkownika lokalu kosztami wynikającymi ze skutków samowolnych zmian w instalacji C.O. np. rozregulowanie
4. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami związanymi z samowolnym opróżnianiem i napełnianiem instalacji C.O. czynnikiem grzewczym
5. Użytkownik lokalu powinien użytkować lokal zgodnie z przeznaczeniem w tym utrzymywać odpowiednia dla poszczególnych pomieszczeń temperaturę i wilgotność.
6. W trybie natychmiastowym powiadomić Spółdzielnię o uszkodzeniu wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów lub zerwaniu plomb
7. Nie dokonywać zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Administracji .

8. Umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy w ustalonych terminach. W przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu w określonym przez Spółdzielnię terminie, należy skontaktować się z Administracją Osiedla w celu ustalenia innego drugiego terminu wymiany urządzenia pomiarowego. W przypadku uniemożliwienia wymiany urządzenia w dwóch pierwszych terminach, właściciel lokalu poniesie koszty za przybycie wykonawcy usługi w trzecim i następnym terminach w wysokości określonej w umowie z wykonawcą.
9. Umożliwić sprawne dokonanie odczytów kontrolnych.
10. Zgłosić Administracji oraz wymienić wodomierz wskazujący błędne zużycie wody.
11. Dokonywać okresowej legalizacji wodomierzy co 5 lat .

§ 4. Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej.

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości / $K_Q = K_{CO} + K_{ZPW}$ / są koszty zafakturowane przez GPEC. Kosztów utrzymania węzłów cieplnych oraz eksploatacji węzłów, instalacji c.o. i c.w.u. nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła.

2. Koszty podgrzania wody określane są na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w węźle cieplnym ilość ciepła zużytego do podgrzania wody określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego i wskazaniami ciepłomierza centralnego ogrzewania. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

§ 5. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o. - K_{CO}

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:

- a) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do określania kosztów ciepła dostarczanego do budynków,
- b) systemu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do podziału kosztów w budynkach na poszczególne lokale.

2. System pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z podzielników kosztów montowanych zgodnie z odpowiednimi przepisami na grzejnikach w lokalach oraz ciepłomierze GPEC-u określające ilość ciepła dostarczonego do budynku lub jego części. Rozliczenie indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów dokonywane jest na podstawie umowy zlecenia przez firmę rozliczeniową.

3. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, prawo najmu lub prawo własności lokali zwani dalej użytkownikami lokali.

4. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu sezonu cieplnego wg stanu na dzień 31.08 (31 sierpień) każdego roku. Okres rozliczeniowy c.o. w SM Szadółki wynosi 1 rok od 01.09. (01 września) do 31.08 (31 sierpnia) roku następnego).

5. Odczyt podzielników kosztów z nakładką radiową dokonywany jest bez potrzeby wchodzenia do lokalu. W przypadku stwierdzenia rozbieżności wskazań wyświetlacza z zarejestrowanym odczytem radiowym użytym do rozliczenia, użytkownik mieszkania powinien ten fakt zgłosić w biurze Spółdzielni w terminie **dwóch tygodni od daty otrzymania rozliczenia jako reklamację rozliczenia.**

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić zamontowane u niego podzielniki do kontroli

7. W przypadku uniemożliwienia dokonania kontroli w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła dokonane zostanie na podstawie wydajności zamontowanych grzejników z uwzględnieniem parametrów pracy instalacji zgodnie z § 6 punkt 8 .

§ 6. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania K_{co} wg podzielników kosztów

1. Użytkownik lokalu wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie określonym przez zarząd . Wysokość miesięcznych zaliczek na c.o. określana jest na podstawie zasad określonych w regulaminie. Zaliczki wnoszone przez użytkownika lokalu przeznaczają się na zapłatę należności z tytułu ogrzewania budynku.

2. Całkowita ilość ciepła zużytego przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła ciepłego, mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w węźle cieplnym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła, a Spółdzielnią.

3. Koszty stałe (K_{cos}) wynikające z opłaty za moc zamówioną koszt niezwróconego nośnika ciepła, przesył energii i opłaty abonamentowej nieruchomości (lokalu zasilanych z jednego węzła ciepłego) oraz koszty wynikające z optymalizacji pracy węzła (obniżające ilość pobieranego ciepła) rozliczane będą proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanych lokali.

$$k_{cos} = \frac{K_{cos}}{F}$$

$$k_{cosi} = k_{cos} * F_i$$

$$F = \sum_{i=1}^n F_i$$

K_{cos} – całkowite koszty stałe nieruchomości

F – powierzchnia ogrzewania nieruchomości

k_{cos} – średni jednostkowy koszt stały przypadający na jednostkę powierzchni (metr kwadratowy powierzchni lokalu)

k_{cosi} – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

4. Koszty zmienne (K_{coz}) stanowiące koszty dostarczonej energii cieplnej do danej nieruchomości, zależne od:

- ilości zużytych GJ w nieruchomości,
- zmiennych kosztów przesyłu,
- zmiennych kosztów wynikających z ubytków technologicznych nośnika ciepła (tzn. wody grzewczej)

Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania będą rozliczane w proporcji :

- 30% koszty zmienne wspólne ($K_{cow} = K_{coz} * 0,30$) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. przewody rozprowadzające, grzejniki łazienkowe, rozliczane do m² powierzchni użytkowej mieszkań

- 30% koszty zmienne proporcjonalne do oddanego ciepła przez grzejnik ($K_{cop} = K_{coz} * 0,30$) wg wskazań p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników korygujących R_m uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników W_{pg}).

- 40% koszty zmienne proporcjonalne komfortu termicznego ($K_{cok} = K_{coz} * 0,40$) wg panującego w lokalu komfortu termicznego (różnicy pomiędzy średnią temperaturą wewnętrzną w lokalu i średnią temperaturą zewnętrzną) w trakcie sezonu grzewczego.

5. Koszty zmienne dla danego lokalu wyniosą :

$$k_{cozi} = K_{coz} \cdot 0,30 \cdot \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{coz} \cdot 0,30 \cdot \frac{\sum_i^{zi} Wpg_{zi} \cdot W_{zi} \cdot Rm_i}{\sum_i^n \sum_i^{zi} Wpg_{zi} \cdot W_{zi} \cdot Rm_i} + K_{coz} \cdot 0,40 \cdot \frac{(tsr_{wewi} - tsr_{zew}) \cdot F_i}{\sum_i^n (tsr_{wewi} - tsr_{zew}) \cdot F_i}$$

gdzie

$$tsr_{wewi} = \frac{\sum_i^{zi} tsr_{wewzi} \cdot F_{zi}}{F_i}$$

- K_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- F_{zi} – powierzchnia użytkowa pomieszczenia
- Wpg_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla poszczególnych grzejników w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),
- W_{zi} – wskazanie poszczególnych podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)
- K_{coz} – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,
- Rm_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej (lokalu) – współczynnik położenia lokalu w bryle budynku
- tsr_{zew} – średnia temperatura zewnętrzna w czasie sezonu grzewczego (dana z stacji pomiarowej)
- tsr_{wewi} – średnia temperatura w lokalu i-tej jednostce użytkowej zarejestrowana przez podzielniki
- tsr_{wewzi} – średnia temperatura w pomieszczeniu i-tej jednostce użytkowej (lokalu) zarejestrowana przez poszczególne podzielniki

6. Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt. 3) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt. 4 i 5)

$$k_{cot} = k_{cosi} + k_{cozi}$$

- k_{cosi} – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

7. W przypadku awarii podzielnika, koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone wg. średniego wskazania pozostałych podzielników w lokalu, lub procentowego udziału kosztów ogrzewania pomieszczenia w lokalu w poprzednim sezonie grzewczym.

8. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu, zafalszowania jego wskazań lub odmowy jego zamontowania albo odczytu, od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

a) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 5, punkt 3)

$$k_{cos} = \frac{K_{cos}}{F}$$

$$k_{cosi} = k_{cos} \times F_i$$

b) koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (§ 5 , punkt 4)

$$k_{covi} = K_{covi} * \frac{F_i}{\sum_{i=1}^n F_i}$$

c) koszty zmienne proporcjonalne do oddanego ciepła przez grzejnik ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} * E_{CO}$$

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)

E_{CO} - zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), ustalona zgodnie z wzorem

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

gdzie:

Q_{CO} - moc zainstalowana grzejników (MW)

3,6 - współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ

$\frac{24}{S_d}$ - czas poboru ciepła w ciągu doby

S_d - liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni) obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_i - t_{e_{sr}}$$

gdzie:

L_d - liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym

Δt_{obl} - różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego

t_i - średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu (°C) zgodnie z PN-B-02403

$t_{e_{sr}}$ - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

d) koszty zmienne proporcjonalne komfortu termicznego - ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$k_{coti} = K_{CO} * 0,40 * \frac{(20 - t_{sr_{zew}}) * F_i}{\sum_{i=1}^n (t_{sr_{wewi}} - t_{sr_{zew}}) * F_i}$$

$t_{sr_{wewi}} = 20$ °C - Średnia temperatura w lokalu i-tej jednostce użytkowej przyjmuje się normowe temperatury zgodnie z PN-B/-02403

Wielkość odszkodowania, to suma:

- kosztów stałych,
- kosztów wspólnych,
- kosztów zużycia,
- kosztów komfortu termicznego

$$k_{coi} = k_{cosi} + k_{covi} + K_z + k_{coti}$$

9. Współczynniki korygujące zwiększające zapotrzebowanie mocy cieplnej (R_m) określone są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła.

Zastosowane współczynniki korygujące (R_m) stosowane są w taki sposób, aby wysokość pobieranych opłat od indywidualnych odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody.

$$R_m = \frac{q_{h_{min}}}{q_{h_i}}$$

gdzie :

$$q_{h_i} = \frac{Q_{h_i}}{F_i}$$

Q_{h_i} – sumaryczne straty energii w mieszkaniu

F_i – powierzchnia mieszkania

q_{h_i} – sumaryczne straty energii w mieszkaniu przypadające na 1 m² powierzchni mieszkania

$q_{h_{min}}$ – najniższe sumaryczne straty energii w mieszkaniu przypadające na 1 m² powierzchni mieszkania w danej nieruchomości.

10. Współczynniki W_{pg} określone są z uwzględnieniem rodzaju i wielkości grzejnika oraz położenia podzielnika na grzejniku.

$$W_{pg} = \frac{Q_{grz_{oceniany}}}{Q_{grz_{podstawowy}}} * k_c$$

gdzie :

$Q_{grz_{oceniany}}$ - nominalna moc ocenianego grzejnik

$Q_{grz_{podstawowy}}$ - podstawowa moc grzejnika dla danego typu podzielnika

k_c - współczynnik oceny uwzględniający zróżnicowane sprzężenie cieplne przy różnych typach grzejników

11. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym obowiązkowo :

I. Dla całej nieruchomości :

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania
- powierzchnia użytkowa nieruchomości
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali
- koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki po uwzględnieniu całkowitego współczynnika oceny grzejnika K
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki po uwzględnieniu całkowitego współczynnika oceny grzejnika K i współczynników wyrównawczych R_m
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, – koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,

- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

II. Dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

12. Przyjmuje się zasadę indywidualnego określania miesięcznych zaliczek na dostawę ciepła do lokali na następny okres rozliczeniowy

Oplaty za dostawę ciepła lokali są ustalane zaliczkowo, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku, obliczonej dla ostatnich dwóch pełnych okresów rozliczeniowych. Zaliczkę miesięczną oblicza się według wzoru

$$Z_{almies} = 1/2 \times ((k_{cw,sezon\ ostatni} + k_{cw,sezon\ poprzedzający}) \times k_{cena} : 12) : F_l$$

Oznaczenia :

Z_{almies}	- wartość zaliczki miesięcznej dla danego lokalu
k_{cena}	- współczynnik korygujący wzrost ceny energii cieplnej względem poprzedniego roku w danym lokalu ,
$k_{cw,sezon\ ostatni}$	- koszty ciepła w sezonie ostatnim w danym lokalu ,
$k_{cw,sezon\ poprzedzający}$	- koszty ciepła w sezonie poprzedzającym w danym lokalu
F_l	- powierzchnia użytkowa lokalu [w m ²]

współczynnik korygujący $K_{cena} = (1,1 \text{ do } 1,5)$ stosuje się do doprowadzenia cen z poprzednich lat do aktualnego poziomu cen

- I. Przyjmuje się zasadę indywidualnego określenia miesięcznych zaliczek dla każdego lokalu, określanych w oparciu o rozliczenie kosztów c.o., obejmujących co najmniej dwa pełne okresy grzewcze.
- II. Wysokość zaliczki nie może być niższa niż 80% faktycznego średniego kosztu za poprzedni sezon grzewczy w danej nieruchomości liczonej w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu .

- III. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek zainteresowanego, Zarząd może ustalić wysokość zaliczki z pominięciem zasad o których mowa powyżej
- IV. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali
- V. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła pobierane są przez 12 miesięcy okresu zaliczkowego
- VI. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, **użytkownik** jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w drodze sprzedaży innej osobie, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszty c.o. i zobowiązania wynikające z rozliczenia sezonu grzewczego obciążają nowego użytkownika.
- VII. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry **do dnia 10 każdego miesiąca**. Od nieterminowych opłat Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek za zwłokę, jeżeli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach i w terminie określonym przez Zarząd.
- VIII. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, przed datą podwyżki opłat chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni, zawiadomienie użytkowników lokali z wyprzedzeniem
- IX. Jeśli faktyczne koszty i przychody gospodarki cieplnej w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę w porównaniu do rozliczeń wstępnych (zaliczek) to różnica ta zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym. Różnice te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych lokali

13. Upusty w opłatach za ciepło

- I. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji c.o. temperatura jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
- II. Określa się następujące wysokości upustów dotyczących opłat o których mowa w **pkt 13.1 za każdą** rozpoczętą dobę niedogrzaną, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a. Jednej trzydziestej (1/30) opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 stopni Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej
 - b. Jednej piętnastej (1/15) opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 stopnie Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej
 - c. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej

14. Termin składania reklamacji dotyczących rozliczeń kosztów c.o. wynosi 14 dni od daty doręczenia arkusza rozliczeniowego.

§ 7. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania K_{co} wg ciepłomierzy mieszkaniowych

(Koszty ogrzewania rozliczane są na poszczególne mieszkania **wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych** z uwzględnieniem wskazań ciepłomierza Q_{CO} i sumy wskazań ciepłomierzy dla poszczególnych mieszkań.)

1. Koszty zmienne ($K_{co,z}$) wynikające ze składników opłat zmiennych (pomiarów ilości dostarczonego ciepła na potrzeby CO) dostawcy ciepła są dzielone na :

$$k_{co,z,i} = k_{co,w,i} + k_{co,g,i}$$

Oznaczenia :

$k_{co,z,i}$ – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)

- $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
 $k_{co,g,i}$ – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)

1.1 koszty zmienne wspólne - A% (udział kosztów A% należy dostosować do instalacji c.o. budynku) -koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itd.) oraz ciepła emitowanego przez powierzchnie nieopomiarowane - proporcjonalnie do powierzchni lokali.

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $k_{co,w}$ – wspólne koszty zmienne nieruchomości
A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości – $A = 100 - D$
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

1.2 koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal - D% (udział kosztów D% należy dostosować do ilości ciepła jakie jest emitowane przez grzejniki w stosunku do pobranego przez budynek) - rozlicza się na lokale proporcjonalnie do iloczynu wartości zużycia i współczynników wyrównawczych R_m .

$$k_{co,g} = D\% * k_{co,z}$$

$$D = \frac{\sum_{i=1}^n Q_{ciep,i}}{Q}$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * Q_{ciep,i}}{\sum_{i=1}^n R_{m,i} * Q_{ciep,i}}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $k_{co,g}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
 $k_{co,g,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)
D – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach opomiarowanych danej nieruchomości
Q – ilość ciepła pobranego przez nieruchomość
 $Q_{ciep,i}$ – wskazanie ciepłomierza w i-ej jednostki użytkowej (lokalu)
 $R_{m,i}$ – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

2. Koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu ($k_{co,z,i}$) są sumą poszczególnych kosztów zmiennych (wyliczonych wg. pkt. 1.1 ; 1.2) :

$$k_{co,i} = k_{co,s,i} + k_{co,z,i}$$

3. W przypadku awarii ciepłomierza , koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone wg. wskazania w poprzednim sezonie grzewczym z uwzględnienie proporcji zużycia nieruchomości w obu sezonach.

4. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza z winy użytkownika, zafalszowania jego wskazań odczytu lub odmowy jego zamontowania albo odczytu od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

$$k_{co,z,i} = k_{co,s,i} + k_{co,w,i} + k_z$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$ – wielkość odszkodowania
 $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
 k_z – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce (lokalu)

4.1 koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem

$$k_{co,w} = A \% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $k_{co,w}$ – wspólne koszty zmienne nieruchomości
 A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości – $A = 100 - D$
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
 F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

4.2 koszty zmienne zależne od ilości ciepła jaka mogły wyemitować grzejniki w lokalu

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

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

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,wew,obl} - t_{sr,zew}$$

Oznaczenia :

- k_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)
 E_{co} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi
 Q_{co} – moc zainstalowana grzejników (MW) , bez prawidłowego pomiaru
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby
 S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)
 L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym
 Δt_{obl} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego
 $t_{sr,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.u. Nr 75,poz.690)z późniejszymi zmianami
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

5. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach wyposażonych w ciepłomierze przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku (R_m).

$$R_m = \frac{qh_{\min}}{qh_i}$$

$$qh_i = \frac{Qh_i}{F_i}$$

Oznaczenia :

- Qh_i – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)
- qh_i – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce na 1 m² powierzchni
- qh_{min} – najniższe zapotrzebowanie mocy cieplnej w jednostce (lokalu) na 1 m² powierzchni

6. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym :

I. Dla całej nieruchomości :

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze w nieruchomości
- powierzchnia użytkowa nieruchomości
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali
- koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła
- ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe
- ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych R_m

II. Dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych R_m
- wielkość wniesionych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania
- saldo (nadpłaty lub niedopłaty)
- wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym.

§ 8. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów CW - K_{pw}

Rozliczenie opłat za podgrzanie ciepłej wody:

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:

1.1 system pomiarowo-rozliczeniowy służący określaniu kosztów ciepła dostarczanego na podgrzanie i utrzymanie ciepłej wody w nieruchomości,

- a. ciepłomierza zamontowanego przed wymiennikiem podgrzewu wody służącego jednocześnie do rozliczenia kosztów podgrzania wody z dostawcą ciepła,
- b. ciepłomierza zamontowanego w instalacji c.o. lub c.w.u. służącego do określenia ilości ciepła zużywanego na podgrzanie wody oraz określenia jej kosztu .

1.2 wodomierzy mieszkaniowych służących do pomiaru zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach które jest podstawą określenia kosztów ciepłej wody. Koszty podgrzania wody z poszczególnymi użytkownikami, rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy, zainstalowanych w mieszkaniach. Stany liczników z każdego okresu obrachunkowego, są odczytywane drogą radiową przez pracowników administracji Spółdzielni lub wyspecjalizowaną firmę. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia wodomierzy do odczytu kontrolnego.

2. Całkowite koszty dostarczonego ciepła do nieruchomości określone są na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Całkowita ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania i utrzymania ciepłej wody w nieruchomości mierzona jest ciepłomierzem zamontowanym przed wymiennikiem podgrzewu C.W.U. lub jako różnica pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego i ciepłomierza mierzącego ciepło dostarczone do ogrzania lokali.

3. Wysokość opłaty za podgrzanie 1m³ wody określa się na podstawie zmiennych kosztów podgrzania wody, wydzielonych zgodnie z regulaminem i ilością faktycznie podgrzanej wody, ustalonej wg wodomierza w węźle cieplnym. W oparciu o wyniki pomiarów Zarząd ustala koszty podgrzania 1 m³ wody, które przedkłada Radzie Nadzorczej do akceptacji jako wysokość opłaty stosowanej w rozliczeniu podgrzania wody w zakresie kosztów zmiennych.
4. Koszty zakupu wodomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą użytkownicy lokali.
5. Użytkownik lokalu winien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania lub kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
6. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów podgrzania i utrzymania ciepłej wody dokonywane będą w terminach 30.4, 31.08, 31.12 danego roku rozrachunkowego. Koszty podgrzania wody dla poszczególnych lokali rozliczane są według zużycia ciepłej wody jako iloczyn ilości pobranej C.W.U. i jednostkowego kosztu jej podgrzania.
7. W przypadku uniemożliwienia dokonania kontrolnego odczytu wodomierzy w wyznaczonych terminach lub w przypadku niedostępności lokalu do wymiany wodomierza stosuje się opłatę ryczałtowa w wysokości najwyższej opłaty za zużycie wody jaka była w poprzednim okresie rozliczeniowym we wszystkich lokalach.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu zatajenia uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb, lub fałszywego oświadczenia o wysokości zużycia, obciążenie za podgrzanie wody naliczane będzie zgodnie z § 8 punkt 6, od czasu ostatniego prawidłowego odczytu.
9. Podstawą do ustalenia odpłatności jest rzeczywiście pobrana ilość wody ciepłej wg licznika głównego w budynku.
10. Podział kosztów na poszczególne lokale w nieruchomości
 - 10.1. Koszty stałe (K_{CW,s}) wynikające ze składników opłat stałych dostawcy ciepła dla danej nieruchomości (lokali zasilanych z jednego węzła cieplnego) rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Rozliczenie łącznie z kosztami ogrzewania.
 - 10.2. Koszty zmienne (K_{CW,z}) wynikające ze składników opłat zmiennych dostawcy ciepła będą dzielone na:
 - 10.2.1 koszty zmienne podgrzania wody (K_{CW,p}) - koszty ciepła jakie są dostarczane celem podgrzania wody do temperatury normowej (55°C) powiększone o straty ciepła na przesyle.
 - 10.2.2 koszty zmienne, straty na cyrkulację (K_{CW,r,z}) - koszty ciepła jakie jest dostarczane do cyrkulującej ciepłej wody celem utrzymania normowej temperatury na wylewce w poszczególnych lokalach danej nieruchomości.
 - 10.3. Koszty całkowite ciepła zużytego na potrzeby ciepłej wody (K_{CW}) dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt. 10.1) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt.10.2)
11. Rezultatem rozliczenia ciepła na potrzeby ciepłej wody za okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokal

§ 9. Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie ciepłej wody :

1. Ustalony koszt podgrzania 1 m³ wody , stanowi stawkę zaliczkową na okres następny. Faktyczny koszt podgrzania m³ wody ustalony będzie po zamknięciu okresu rozliczeniowego na podstawie pełnych kosztów w tym okresie i ilości zużytej wody przez lokatorów.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить opłaty za podgrzanie wody w oparciu o sporządzone rozliczenie.

3. Kwotę wynikającą z rozliczenia tj. nadwyżkę lub niedobór, lokator powinien uwzględnić w opłacie za następny miesiąc po doręczeniu rozliczenia.
4. Różnica faktycznych kosztów zmiennych podgrzania wody w stosunku do opłat wniesionych w trybie określonym w § 8 punkt 2 jest analogicznie jak koszty stałe podgrzania wody czyli proporcjonalnie do zużycia wody w m³. W przypadku uszkodzenia wodomierza w sposób samoistny zużycie ustala się według średniego zużycia w okresie poprzedzającym.
5. O zmianie wysokości opłat za podgrzanie wody Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka spowodowana jest decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

§10. Upusty w opłatach za podgrzanie wody

- I. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za podgrzanie wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura podgrzanej wody jest w punkcie czerpalnym niższa niż 45 stopni Celsjusza.
- II. Określa się następujące wysokości upustów dotyczących opłat o których mowa w pkt 6.I za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło obniżenie temperatury c.w.u. w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a. Jednej trzydziestej (1/30) opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż 40 stopni Celsjusza.
 - b. Jednej piętnastej (1/15) opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż 40 stopni Celsjusza.
6. Pozbawienie dostawy ciepła na cele podgrzania wody (C.W.U.) oraz ciepła na ogrzewanie (C.O.)

7.1. W przypadku pozbawienia użytkownika lokalu dostaw ciepła na cele grzewcze i podgrzania wody w związku ze znacznymi zaległościami w opłatach eksploatacyjnych, właściciel lokalu ponosi wszystkie koszty odciążenia dopływu ciepła do lokalu lub grzejników (c.w.u.), a także koszty odciążenia dopływu ciepła na ogrzewanie (c.o.).

7.2. Za okres pozbawienia dostaw ciepła i podgrzania wody użytkownik wnosi ograniczoną miesięczną opłatę do wysokości pokrywającej opłatę stałą i koszty wspólne, a także w budynku z instalacją c.o. opomiarowaną podzielnikami kosztów, także tę część opłaty zmiennej, która jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

7.3. W przypadku zaistnienia warunków przywrócenia dostaw ciepła (c.o.) oraz podgrzania wody (c.w.u.) do lokalu jego użytkownik pokrywa koszt ponownego podłączenia oraz uzupełnienia zładu.

8. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów podgrzania wody należy składać w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 11 Zmiany w instalacji wewnętrznej co, cw i zw


1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Zarządu.
3. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane mogą być wyłącznie za zgodą Zarządu winny być zakończone przed rozpoczęciem okresu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej.
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie grzewczym.

6. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządu wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z kartą katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia firmy rozliczającej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika.
7. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu.
8. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

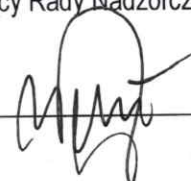
§ 12. Postanowienia końcowe

1. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C. lub należy utrzymywać temp. co najmniej 16°C.
2. Saldo rozliczeń za poprzedni sezon grzewczy (nadpłata lub niedopłata) zostaje przeniesiona na konto opłat czynszowych. W przypadku powstania niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia w kolejnej opłacie czynszowej. W przypadku wystąpienia dużej nadpłaty przekraczającej dwumiesięczny wymiar opłat czynszowych, nadpłata na żądanie użytkownika lokalu może być zwrócona na podane konto bankowe. W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty, na pisemny wniosek zapłata niedopłaty może być splecona w miesięcznych ratach uzgodnionych z Zarządcą.
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę lub odczytującego wskazania podzielników faktu uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych lub przyłączach grzejników, zdjęcia grzejnika, ingerencji w instalację c.o. lub innych działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu będzie rozliczony w sposób szacunkowy wg. § 6 punkt 10.
4. Jeśli w nieruchomościach nie stosuje się w łazienkach opomiarowania to w przypadku zainstalowania ponadnormatywnych grzejników w tych pomieszczeniach Zarządca na podstawie indywidualnej analizy ponadnormatywnej emisji ciepła przez zwiększony grzejnik, ma prawo naliczyć dodatkową opłatę lub dodatkowe jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika zgodnie z § 6 punkt 10.
5. Użytkownik lokalu nie będzie rościł prawa do odsetek w przypadku stwierdzenia nadpłaty po zamknięciu okresu rozliczeniowego, a Zarządca nie będzie doliczał w końcowym rozliczeniu odsetek w przypadku niedopłaty po zamknięciu okresu rozliczeniowego, pod warunkiem że zapłata niedopłaty nastąpi w regulaminowym lub uzgodnionym terminie.
6. Integralną częścią regulaminu jest załącznik nr 1.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Regulamin niniejszy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą
Uchwałą Nr 1/323/2026 z dnia 26.01.2026

Załącznik numer 1

do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku”

Część A - koszty centralnego ogrzewania :

A-1. Lokale opomiarowane - podzielniki kosztów

1.0 Koszty stałe ($K_{co,s}$) - § 6 pkt. 3;

$$k_{co,s} = \frac{K_{co,s}}{F}$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia :

- $K_{co,s}$ – całkowite koszty stałe nieruchomości
- F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- $k_{co,s}$ – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m²powierzchni lokalu
- $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

2.0 Koszty zmienne ogrzewania lokalu opomiarowanego ($K_{co,z,i}$) – (§ 6 pkt. 12)

$$k_{co,z,i} = k_{co,w,i} + k_{co,g,i} + k_{co,kf,i}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$ – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)
- $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
- $k_{co,g,i}$ – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)
- $k_{co,kf,i}$ – koszty zmienne wynikające z temperatury w i-tej jednostce użytkowej

2.1 koszty zmienne wspólne ($k_{co,w}$) - § 6 pkt. 4.1

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w}$ – wspólne koszty zmienne nieruchomości
- A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości - wymaga oszacowania
- $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
- F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

2.2 koszty zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejnik ($k_{co,g}$) - § 6 pkt. 4.2

$$k_{co,g} = B\% * k_{co,z}$$

$$B = r_w$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}{\sum_{i=1}^n R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,g}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
- $k_{co,g,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)
- r_w – udział ciepła wyemitowanego przez grzejniki opomiarowane w stosunku do pobranego przez nieruchomość
- W_j – wskazanie podzielnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- K_j – współczynnik oceny grzejnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- $R_{m,i}$ – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

2.3 koszty zmienne zależne od temperatury wewnętrznej w lokalach - § 6 pkt. 4.3

$$k_{co,kf} = C\% * k_{co,z}$$

$$C = 100 - A - B$$

$$k_{co,kf,i} = k_{co,kf} * \frac{(t_{sr,weew} - t_{sr,zew}) * F_i}{\sum_{i=1}^n (t_{sr,weew,i} - t_{sr,zew}) * F_i}$$

gdzie : $t_{sr,weew,i} = \frac{\sum_{j=1}^m (t_{sr,weem} * F_j)}{\sum_{j=1}^m F_j}$ lub $t_{sr,weew,i} = \frac{\sum_{j=1}^m (t_{sr,weem} * K_j)}{\sum_{j=1}^m K_j}$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,kf}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z temperatury lokalach opomiarowanych
- $k_{co,kf,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z temperatury w i-tej jednostce użytkowej
- K_j – współczynnik oceny grzejnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- F_j – powierzchnia j-tego pomieszczenia w i-tej jednostce użytkowej
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

2.4 Koszty zmienne ogrzewania lokalu opomiarowanego bez rejestracji temperatury ($k_{co,z,i}$) - § 6 pkt. 5

$$A = 100 - B$$

$$B = r_w$$

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

$$k_{co,g} = B\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}{\sum_{i=1}^n R_{m,i} * \sum_{j=1}^m K_j * W_j}$$

Oznaczenia:

- A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości - wymaga oszacowania
- r_w – udział ciepła wyemitowanego przez grzejniki opomiarowane w stosunku do pobranego przez nieruchomość
- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w}$ – wspólne koszty zmienne nieruchomości
- $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
- $k_{co,g}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
- $k_{co,g,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)
- K_j – współczynnik oceny grzejnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- $R_{m,i}$ – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- W_j – wskazanie podzielnika w j-tym pomieszczeniu i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
- F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
- F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)
- F_j – powierzchnia j-tego pomieszczenia w i-tej jednostce użytkowej

3.0 koszty całkowite ogrzania lokalu opomiarowanego zmienne zależne od ciepła emitowanego przez grzejnik ($k_{co,i}$)
 - § 6 pkt. 6

$$k_{co,i} = k_{co,s,i} + k_{co,z,i}$$

Oznaczenia:

- $k_{co,i}$ – koszty całkowite ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- $k_{co,z,i}$ – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)

4.0 wielkość odszkodowania - § 6 pkt. 10.5

$$k_{co,z,i} = k_{co,s,i} + k_{co,w,i} + k_z + k_{co,t}$$

Oznaczenia:

- $k_{co,z,i}$ – wielkość odszkodowania
- $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
- $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
- k_z – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce (pomieszczeniu lub lokalu)
- $k_{co,t}$ – koszty zmienne wynikające z temperatury w i-tej jednostce użytkowej

4.1 koszty zmienne zależne od ilości ciepła emitowanego przez grzejniki - § 6 pkt. 10.3

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{ob}}$$

$$S_d = I_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,scw,obl} - t_{sr,czw}$$

Oznaczenia:

- k_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)
 E_{co} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi
 Q_{co} – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby
 S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)
 L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym
 Δt_{obf} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego
 $t_{sr,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.u. Nr 75,poz.690) z późniejszymi zmianami
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

4.2 koszty zmienne zależne od temperatury wewnętrznej w lokalu - § 6 pkt. 10.4

$$k_{co,t} = C\% * k_{co,z} * \frac{(t_{sr,wew} - t_{sr,zew}) * F_i}{\sum_{i=1}^n (t_{sr,wew,i} - t_{sr,zew}) * F_i}$$

$$C = 100 - A - B$$

$$B = r_w$$

Oznaczenia:

- A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości - wymaga oszacowania
 r_w – udział ciepła wyemitowanego przez grzejniki opomiarowane w stosunku do pobranego przez nieruchomość
 $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $t_{sr,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.u. Nr 75,poz.690) z późniejszymi zmianami
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

5.0 współczynniki wyrównawcze zapotrzebowanie mocy cieplnej R_m - § 2 pkt. 12 i § 6 pkt. 11

$$R_m = \frac{qh_{min}}{qh_i}$$

$$qh_i = \frac{Q_{h,i}}{F_i}$$

Oznaczenia:

- $Q_{h,i}$ – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)
 qh_i – zapotrzebowanie mocy cieplnej w i-tej jednostce na 1 m² powierzchni
 qh_{min} – najniższe zapotrzebowanie mocy cieplnej w jednostce (lokalu) na 1 m² powierzchni

6.0 całkowity współczynnik oceny grzejnika K - § 2 pkt. 14

wg. PN-EN 834 punkt 5.3

$$K = K_Q * K_C * K_T$$

$$K_C = \frac{R_{podstawowa}}{R_{oceniata}}$$

Oznaczenia :

- K_Q – współczynnik oceny mocy grzejnika - nominalna moc grzejnika w watach
 K_C – współczynnik oceny cieplnego sprzężenia czujników przy różnych typach grzejników
 K_T – współczynnik oceny pomieszczeń dla podzielników jednoczynnikowych i pomieszczeń poniżej 16 °C
 $R_{podstawowa}$ – prędkość zliczania na podstawowym grzejniku
 $R_{oceniata}$ – prędkość zliczania na ocenianym grzejniku

A-II. Lokale opomiarowane - ciepłomierze mieszkaniowe

7.0 Koszty stałe ($K_{co,s}$) - § 7 pkt. 3;

$$k_{co,s} = \frac{K_{co,s}}{F}$$

$$k_{co,s,i} = k_{co,s} * F_i$$

Oznaczenia :

- $K_{co,s}$ – całkowite koszty stałe nieruchomości
 F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
 $k_{co,s}$ – średni jednostkowy koszt stały przypadający na m²powierzchni lokalu
 $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

8.0 Koszty zmienne ogrzewania lokalu opomiarowanego ($K_{co,z,i}$) - § 7 pkt. 4 i pkt 5

$$k_{co,z,i} = k_{co,w,i} + k_{co,g,i}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$ – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej (lokalu)
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
 $k_{co,g,i}$ – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)

8.1 koszty zmienne wspólne ($k_{co,w}$) - § 7 pkt. 4.1

$$k_{co,w} = A\% * k_{co,z}$$

$$k_{co,w,i} = k_{co,w} * \frac{F_i}{F}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $k_{co,w}$ – wspólne koszty zmienne nieruchomości
 A – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach wspólnych danej nieruchomości - wymaga oszacowania
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)

- F – suma powierzchni użytkowych lokali ogrzewanych
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki (lokalu)

8.2 koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal ($k_{co,g}$) - § 7 pkt. 4.2

$$k_{co,g,i} = D \%_0 * k_{co,z,i}$$

$$D = \frac{\sum_{j=1}^n Q_{ciep,j}}{Q}$$

$$k_{co,g,i} = k_{co,g} * \frac{R_{m,i} * Q_{ciep,i}}{\sum_{j=1}^n R_{m,j} * Q_{ciep,j}}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z}$ – całkowite koszty zmienne nieruchomości
 $k_{co,g}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane
 $k_{co,g,i}$ – wspólne koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce (lokalu)
 D – wielkość udziału mocy grzewczej w pomieszczeniach opomiarowanych danej nieruchomości
 Q – ilość ciepła pobranego przez nieruchomość
 $Q_{ciep,i}$ – wskazanie ciepłomierza w i-jej jednostki użytkowej (lokalu)
 $R_{m,i}$ – współczynnik wyrównawczy i-tej jednostki użytkowej (lokalu)

8.3 koszty całkowite ogrzania lokalu opomiarowanego ($k_{co,i}$) - § 7 pkt. 6

$$k_{co,i} = k_{co,s,i} + k_{co,z,i}$$

9.0 wielkość odszkodowania - § 7 pkt. 10.0

$$k_{co,z,i} = k_{co,s,i} + k_{co,w,i} + k_z$$

Oznaczenia :

- $k_{co,z,i}$ – wielkość odszkodowania
 $k_{co,s,i}$ – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
 $k_{co,w,i}$ – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki (lokalu)
 k_z – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce (lokalu)

9.1 koszty zmienne zależne od ilości ciepła emitowanego przez grzejniki w lokalu § 7 pkt. 10.3

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

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

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{gr,weh,obl} - t_{gr,zew}$$

Oznaczenia :

- k_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)
 E_{co} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi
 Q_{co} – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru

- 3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
 24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby
 S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)
 L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym
 Δt_{obl} – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego
 $t_{sr,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.u. Nr 75,poz.690)z późniejszymi zmianami
 $t_{sr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

Część B - koszty podgrzania ciepłej wody

Koszt na poszczególne lokale wyliczane są wg następujących wzorów :

10.1 Koszty stałe ($K_{cw,s}$) - § 8 pkt. 10.1

$$k_{cw,s,i} = k_{cw,s} * \frac{F_i}{\sum_{i=1}^n F_i}$$

Oznaczenia :

- $k_{cw,s}$ - koszty stałe , wynikające z mocy zamówionej ,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

10.2 koszty zmienne podgrzania wody ($K_{cw,p}$) - § 8 pkt. 10.2.1

$$k_{cw,p} = E * \sum_{i=1}^n V_i * C_{GJ}$$

$$k_{cw,p,i} = E * V_i * C_{GJ}$$

Oznaczenia :

- $k_{cw,p}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w nieruchomości wody ,
 $k_{cw,p,i}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w i-tej jednostki użytkowej (lokalu) wody ,
 C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody) (PLN/GJ)
 V_i – ilość zużytej ciepłej wody w i-tej jednostce użytkowej (lokalu), (m³)
 E - ilość ciepła dostarczonego do 1 m³ wody zasilającej wymienniki C.W.

Wielkość współczynnika E można przyjąć z tabeli :

t_{zw}	E
5°C	0,233 GJ/m ³
6°C	0,229 GJ/m ³
7°C	0,224 GJ/m ³
8°C	0,220 GJ/m ³
9°C	0,215 GJ/m ³
10°C	0,210 GJ/m ³
11°C	0,206 GJ/m ³
12°C	0,201 GJ/m ³
13°C	0,197 GJ/m ³
14°C	0,192 GJ/m ³
15°C	0,187 GJ/m ³
16°C	0,183 GJ/m ³
17°C	0,178 GJ/m ³
18°C	0,174 GJ/m ³

19 °C	0,169 GJ/m ³
20 °C	0,164 GJ/m ³

10.2.1 koszty zmienne podgrzania wody - § 8 pkt. 10.2.1 w przypadku pomiaru ilości ciepła na cyrkulacji nieruchomości - ciepłomierz § 8 pkt. 1.1.b

$$k_{cw,p} = k_{cw,z} - k_{cyr,z}$$

$$k_{cw,p,i} = k_{cw,p} * \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

Oznaczenia :

- $k_{cw,z}$ - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + koszt cyrkulacji) ,
- $k_{cyr,z}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji nieruchomości ,
- $k_{cw,p}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w nieruchomości wody ,
- $k_{cw,p,i}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w i-tej jednostki użytkowej (lokalu) wody ,
- V_i - ilość zużytej ciepłej wody w i-tej jednostce użytkowej (lokalu), (m³)

10.3 koszty zmienne, straty na cyrkulację - ($k_{cw,z}$) - § 8 pkt. 10.2.2

$$k_{cyr,z} = k_{cw,z} - k_{cw,p}$$

gdzie : $k_{cyr,z,i} = k_{cyr,z} * \frac{F_i}{\sum_{i=1}^n F_i}$ lub $k_{cyr,z,i} = \frac{k_{cyr,z}}{i}$

Oznaczenia :

- $k_{cw,z}$ - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + koszt cyrkulacji) ,
- $k_{cyr,z}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji nieruchomości ,
- $k_{cw,p}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej w nieruchomości wody ,
- $k_{cyr,z,i}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- F_i - powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- i - ilość lokali w nieruchomości

10.3.1 koszty zmienne, straty na cyrkulację - § 8 pkt. 10.2.2 w przypadku pomiaru ilości ciepła na cyrkulacji nieruchomości - ciepłomierz § 8 pkt. 1.1.b

$$k_{cyr,z} = Q_{cyr} * C_{GJ}$$

$$k_{cyr,z,i} = k_{cyr,z} * \frac{F_i}{\sum_{i=1}^n F_i} \quad \text{lub} \quad k_{cyr,z,i} = \frac{k_{cyr,z}}{i}$$

Oznaczenia :

- Q_{cyr} - ilość zużytego ciepła na potrzeby cyrkulacji
- C_{GJ} - średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody) (PLN/GJ)
- $k_{cyr,z}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji nieruchomości ,
- $k_{cyr,z,i}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- F_i - powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- i - ilość lokali w nieruchomości

10.4 Koszty zmienne ($K_{cw,z}$) - § 8 pkt. 10.2

$$k_{cw,z,i} = k_{cw,p,i} + k_{cyr,z,i}$$

Oznaczenia :

- $k_{cw,z,i}$ - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + koszt cyrkulacji) i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- $k_{cw,p,i}$ - całkowite koszty zmienne podgrzania zużytej wody w i-tej jednostki użytkowej (lokalu),
- $k_{cyr,z,i}$ - całkowite koszty zmienne utrzymania cyrkulacji i-tej jednostki użytkowej (lokalu),

10.5 Koszty całkowite dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody - § 8 pkt. 10.3

$$k_{cw,i} = k_{cw,s,i} + k_{cw,z,i}$$

Oznaczenia :

- $k_{cw,i}$ - całkowity koszt podgrzania wody w danym lokalu ,
 $k_{cw,s,i}$ - koszty stałe , wynikające z mocy zamówionej w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),,
 $k_{cw,z,i}$ - całkowite koszty zmienne (koszt ciepłej wody + koszt cyrkulacji) w i-tej jednostce użytkowej (lokalu),

10.6 Jeżeli w danym budynku nie są zamontowane urządzenia pomiarowe do określenia strat na cyrkulacji to wielkość tych strat przyjmujemy jako wartość zerowa.

11. Zasada obliczania miesięcznej zaliczki - § 7 pkt 14

$$Zal_{mies} = 1/2 \times (k_{cw,sezon\ ostatni} + k_{cw,sezon\ poprzedzajacy}) \times k_{cena : 12} : F_l$$

Oznaczenia :

- Zal_{mies} - wartość zaliczki miesięcznej dla danego lokalu
 k_{cena} - współczynnik korygujący wzrost ceny energii cieplnej względem poprzedniego roku w danym lokalu ,
 $k_{cw,sezon\ ostatni}$ - koszty ciepła w sezonie ostatnim w danym lokalu ,
 $k_{cw,sezon\ poprzedzajacy}$ - koszty ciepła w sezonie poprzedzającym w danym lokalu
 F_l - powierzchnia użytkowa lokalu [w m²]

UCHWAŁA NR 1/323/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku

z dnia 26.01.2026r

w sprawie aktualizacji
**„REGULAMINU ROZLICZEŃ KOSZTÓWCENTRALNEGO OGRZEWANIA
I PODGRZANIA WODY W LOKALACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SZADÓŁKI” W GDAŃSKU**

Na podstawie § 62 ust.1 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza uchwała co następuje.

§ 1

w „Regulaminie Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody w lokalach SM „Szadółki” w Gdańsku wprowadza się następujące zmiany:
- w pkt. 8§3 regulaminu po zdaniu pierwszym wprowadza się zdanie drugie o treści:

„W przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu w określonym przez Spółdzielnię terminie, należy skontaktować się z Administracją Osiedla w celu ustalenia innego drugiego terminu wymiany urządzenia pomiarowego. W przypadku uniemożliwienia wymiany urządzenia w dwóch pierwszych terminach, właściciel lokalu poniesie koszty za przybycie wykonawcy usługi w trzecim i następnych terminach w wysokości określonej w umowie z wykonawcą”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało.....⁴.....członków Rady Nadzorczej

Przeciw uchwale głosowało.....⁰.....członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....


.....
