

# REGULAMIN INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA W GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## § 1

### PODSTAWA PRAWNA

1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie przepisów:
  - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz.1444);
  - Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492);
  - Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz.716, z późn.zm.);
  - Ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. (Dz.U. nr 89, poz. 1118 z 1994 r. z późn.zm.);
  - Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273);
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, z późn. zm.);
  - Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej- tekst jednolity z dnia 19.07.2019 r.;
  - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity wg stanu na dzień 27.10.2022 r.).

## § 2

### DEFINICJE

1. **Lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tą stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali).
2. **Lokal użytkowy** - to część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym. Do lokali użytkowych zalicza się lokale handlowe, usługowe, biurowe oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni (biura, działalność społeczno-

kulturalna). Do lokali użytkowych zalicza się także garaże oraz pomieszczenia użytkowe będące przedmiotem umów najmu.

3. **Pomieszczenia przynależne** – piwnice lub pomieszczenia gospodarcze albo garaż, o ile są one przyporządkowane danemu lokalowi na podstawie przydziału lub umowy o spółdzielcze prawo do lokalu albo aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, a władający lokalem faktycznie piwnicę, pomieszczenie gospodarcze, garaż użytkuje (art. 42 ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
4. **Nieruchomość wspólna** – część nieruchomości jak grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.  
Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: piwnice nieprzyporządkowane do danego lokalu, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, a także elementy budynku, takie jak: fundamenty, mury, dach, zadaszenia, rury spustowe, rynny, okna w klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, dźwigi, platformy dźwigowe, główne piony instalacji: centralnego ogrzewania, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
5. **Użytkownicy lokali** – osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w nieruchomości (członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali) oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
6. **Osoby zamieszkałe w lokalu** – osoby zgłoszone i uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, osoby posiadające zameldowanie na okres stały lub czasowy, dłuższy niż dwa miesiące, a także osoby faktycznie zamieszkałe bez zameldowania.
7. **Powierzchnia ogrzewana** - odpowiada powierzchni użytkowej lokali lub sumie powierzchni użytkowych lokali.
8. **Zaliczka** – opłata na pokrycie kosztów zakupu ciepła podlegająca rozliczeniu w okresach, o których mowa w niniejszym Regulaminie.
9. **Spółdzielnia** – rozumie przez to Gdańską Spółdzielnię Mieszkaniową.
10. **Zarząd Spółdzielni lub Zarząd** – Zarząd Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 3

#### ZASADY OGÓLNE

1. Spółdzielnia prowadzi techniczną obsługę instalacji i urządzeń związanych z dostawą i rozliczaniem dostarczonego ciepła do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Podstawą wyboru metody rozliczania ciepła przez Spółdzielnię, jest wykonanie w danym budynku analizy opłacalności i ustalenie technicznej możliwości zastosowania podzielników kosztów. Decyzję w sprawie wyboru metody rozliczania ciepła, podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie wykonanych analiz.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) udostępnienia mieszkania dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, do

- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników oraz do ochrony tych urządzeń przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- b) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, podzielnika, zaworów termostatycznych, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb.
4. Koszty zakupu i montażu oraz legalizacji urządzeń podzielnikowych służących do pomiaru kosztów centralnego ogrzewania, zamontowanych w danym lokalu, lub w częściach wspólnych budynku, ponoszą użytkownicy danych lokali, chyba że umowa najmu lokalu podpisana ze Spółdzielnią stanowi inaczej. Urządzenia powyższe stanowią własność osób władających lokalem na podstawie tytułu prawnego do lokalu.
  5. Montażu urządzeń podzielnikowych z modułem zdalnych odczytów, dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac.
  6. Koszty dostawy ciepła na potrzeby dostarczania ciepła do budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi na podstawie umowy podpisanej pomiędzy dostawcą ciepła, a Spółdzielnią.
  7. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w węzłach cieplnych, umożliwiających ustalenie ilości energii cieplnej zużywanej na cele:
    - a) centralnego ogrzewania,
    - b) podgrzania wody użytkowej.
  8. Rozliczenie centralnego ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, oparte jest o przyjęty w Spółdzielni system pomiarowo – rozliczeniowy. System obejmuje zainstalowane w budynkach urządzenia pomiarowe tj. ciepłomierze i podzielniki kosztów centralnego ogrzewania w lokalach.
  9. Rozliczenie kosztów podgrzania wody z użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, zostało określone w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity wg stanu na dzień 27.10.2022 r.)
  10. W lokalach nieopomiarowanych - dotyczy ogrzewania - rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (tekst jednolity wg stanu na dzień 27.10.2022 r.)
  11. Zaliczki na dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania, wnoszone są przez 12 miesięcy, z góry, w terminie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię, w ramach ponoszonych opłat eksploatacyjnych.
  12. W przypadku zmiany cen za dostarczone ciepło, w trakcie okresu rozliczeniowego, powodujących istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta ustalonych zaliczek, proporcjonalnie do zmian cen ciepła. Decyzję o zmianie wysokości zaliczek, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
  13. O zmianie wysokości zaliczek na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt. 12, Spółdzielnia, powiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego te terminy.
  14. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, nowych wymiarach opłat, bądź rozliczeniach dotyczących lokali, dostarczane jest użytkownikom lokali poprzez:

- a) wrzucenie do indywidualnej skrzynki odbiorczej na klatce schodowej;
  - b) pocztę elektroniczną;
  - c) na wniosek użytkownika lokalu, odpłatnie, pocztą lub poprzez innego koncesjonowanego dostawcę korespondencji.
15. Użytkownik lokalu otrzymuje informację o rozliczeniu kosztów ciepła, zgodnie z wymogami zawartymi w aktualnie obowiązujących przepisach.
16. Zasady zawarte w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu.

## **§ 4**

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZA POMOCA SYSTEMU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW**

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w rocznych okresach rozliczeniowych. Za początek okresu rozliczeniowego przyjmuje się dzień 1 stycznia, natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży następuje w terminie do 30 kwietnia roku następnego (po zakończeniu okresu rozliczeniowego), po uprzednim zakończeniu wszystkich odczytów przez firmę specjalistyczną, i przekazaniu do Spółdzielni dokumentów oraz danych niezbędnych do sporządzenia rozliczenia.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali użytkowych, następuje w terminach i na zasadach przewidzianych umowami najmu, na podstawie odczytów wskazań przyrządów pomiarowych, lub podzielników kosztów c.o.
4. Podstawę ustalenia wysokości zaliczki stanowią aktualne koszty zakupu energii cieplnej. Zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na potrzeby centralnego ogrzewania (moc zamówiona i zużycie ciepła w GJ), z trzech minionych sezonów grzewczych, z uwzględnieniem podwyżek cen energii cieplnej, przewidywanych przez jej dostawcę, powiększonej o 12 % kosztu z ostatniego sezonu grzewczego, jako równowartość średniego miesięcznego zużycia.
5. Rozliczenie różnicy pomiędzy kwotą pobranych zaliczek, a należną kwotą wyliczoną na podstawie podziału poniesionych kosztów, odbywa się dla każdego lokalu indywidualnie w następujący sposób:
  - a) Nadpłata, zostaje zaliczona przez Spółdzielnię na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu, albo wypłacana jest użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek;
  - b) Niedopłatę, użytkownik lokalu zobowiązany jest się uiścić Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia przekazania rozliczenia kosztów;
  - c) za nieterminowe uiszczenie niedopłaty lub jej poszczególnych rat, gdy płatność została rozłożona na raty, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## § 5

### ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczeniu pomiędzy użytkownikami lokali w danym budynku, podlegają koszty związane z dostawą ciepła, wynikające z faktur dostawcy ciepła obejmujące:
  - a) koszty stałe – płatne co miesiąc przez 12 miesięcy, które obejmują:
    - opłatę za moc zamówioną (MW),
    - opłatę za usługi przesyłowe (MW),
  - b) koszty zmienne – z tytułu dostarczanego do budynków ciepła w okresach rozliczeniowych (ustalonych przez dostawcę ciepła), które obejmują:
    - opłatę za pobrane ciepło (GJ), według wskazań liczników zainstalowanych w węzłach cieplnych,
    - opłatę zmienną za usługę przesyłową pobranego ciepła (GJ),
    - koszt nośnika ciepła (m<sup>3</sup>);
  - c) koszty sporządzenia rozliczenia.
2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.), minimalny koszt ogrzania lokalu, określony jest jako koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu do temperatury 16°C, w okresie sezonu grzewczego.

$$k_{z-\min} = C_{GJ} * E_{CO-16}$$

$$E_{CO-16} = Q_{CO-16} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{fakty-16}$$

$$\Delta t_{fakty-16} = 16^{\circ}C - t_{\text{sr,zew}}$$

$$\Delta t_{obl} = 16^{\circ}C - t_{obl,zew}$$

#### Oznaczenia:

$k_{z-\min}$  – minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł);

$C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania), dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ);

$E_{CO-16}$  – ilość ciepła potrzebna do pokrycia strat przez przegrody zewnętrzne pozwalająca utrzymać 16°C w pomieszczeniach lokalu (GJ);

$Q_{CO-16}$  – zapotrzebowanie na moc dla zapewnienia temperatury 16°C (MW);

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;

$\Delta t_{fakty-16}$  – różnica temperatur powietrza 16°C w pomieszczeniach lokalu i średniej zewnętrznej temperatury w sezonie grzewczym;

$\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur powietrza 16°C w pomieszczeniach lokalu i obliczeniowej temperatury zewnętrznej;

$t_{obl,zew}$  – temperatura obliczeniowa powietrza zewnętrznego, zgodnie z Polską Normą PN-EN 12831.

3. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (z dnia 7 grudnia 2021 r.), maksymalny koszt ogrzania lokalu, określony jest jako koszt energii cieplnej, jaką mogą dostarczyć zamontowane w tym lokalu grzejniki, w okresie sezonu grzewczego.

$$k_{z-max} = C_{GJ} * E_{CO}$$

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

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

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

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

#### Oznaczenia:

- $k_{z-max}$  – maksymalne 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 nieopomiarowanymi  
 $Q_{CO}$  – 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;  
 $\Delta t_{fakty}$  – różnica średniej temperatury obliczeniowej powietrza w pomieszczeniach i średniej zewnętrznej (faktycznej) temperatury w sezonie grzewczym;  
 $t_{sr,zew}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej lub z innego wiarygodnego źródła);  
 $\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;  
 $t_{sr,obl,wew}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami;  
 $t_{obl,zew}$  – temperatura obliczeniowa powietrza zewnętrznego, zgodnie z Polską Normą PN-EN 12831.
4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia podpisała, na wykonywanie tej usługi, umowę lub pracownicy Spółdzielni.
5. Podstawą podziału kosztów w budynkach z opomiarowaniem ciepła pomiędzy poszczególnych użytkowników korzystających z centralnego ogrzewania, są następujące dane:
- koszty ogrzewania poszczególnych budynków poniesione przez Spółdzielnię, wobec dostawcy ciepła;
  - proporcje pomiędzy kosztami stałymi i zmiennymi;
  - usytuowanie poszczególnych lokali w budynkach tj. lokali niekorzystnie położonych pod względem zapotrzebowania na ciepło w stosunku do innych mieszkań w danym budynku, do części kosztów zmiennych stosuje się współczynniki lokalowe LAF/Rm, lub współczynniki opracowane przez

Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”  
wyznaczone na podstawie tabeli CORBIT – INSTAL.

6. Podziału kosztów na stałe i zmienne, dokonuje się według opisanych niżej zasad:

**a) opłata stała**, do której zlicza się w całości opłatę za moc zamówioną, opłatę przesyłową (składnik stały za moc zamówioną), opłatę za uzupełnienie nośnika ciepła oraz 60% kosztów zmiennych danego budynku - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie, korytarze i klatki schodowe).

Opłatę stałą ogrzewania lokali rozlicza się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej.

Dla budynków z węzłami indywidualnymi i grupowymi

$$K_{co,s,i} = K_{co,s} * (F_i/F) + K_{co,s,p} * (F_i/F) + K_{co,un} * (F_i/F) + 0,60 * K_{co,z} * (F_i/F) + 0,60 * K_{co,z,p} * (F_i/F)$$

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

Oznaczenia:

$k_{co,s,i}$  – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

$K_{co,s}$  – koszty stałe budynku;

$F_i$  – powierzchnia ogrzewana i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

$F$  – suma powierzchni ogrzewanych lokali;

$K_{co,s,p}$  – stałe koszty przesyłu dla budynku;

$K_{co,un}$  – koszt za uzupełnienie zładu dla budynku;

$K_{co,z}$  – koszty zmiennego [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,zp}$  – koszty przesyłu zmiennych [GJ] dla całego budynku (ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku);

$K_{co,s,i}$  – koszty stałe ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tego lokalu.

**b) opłata zmienna**, do której zalicza się 40% kosztów zmiennych danego budynku

Opłatę zmienną ogrzewania lokali rozlicza się proporcjonalnie do wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników), z zastrzeżeniem zasad opisanych w §7 niniejszego regulaminu.

$$k_{co,z,i} = 0,40 * K_{co,z} * (j_i/j) + 0,40 * K_{co,z,p} * (j_i/j)$$

$$K_{co,z,i} = k_{co,z,i} * j_i$$

Oznaczenia:

$k_{co,z,i}$  – koszty zmienne ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania;

$K_{co,z}$  – koszty zmiennego [GJ] dla całego budynku;

$j_i$  – ilość jednostek ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania i-tej jednostki ogrzewanej lokalu;

$j$  – suma jednostek ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania lokali ogrzewanych;

$K_{co,zp}$  – kosztu przesyłu zmiennych [GJ] dla całego budynku;

$K_{co,z,i}$  – koszty zmienny ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tego lokalu.

## § 6

### ZASADY WYKONYWANIA ODCZYTÓW PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CIEPŁA

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Odczyty podzielników kosztów c.o. wyposażonych w moduł radiowy, odbywają się zdalnie, bez udziału użytkowników lokali.
3. W przypadku awarii modułu radiowego, lub braku możliwości jego odczytania, odczytu dokonuje nieodpłatnie pracownik firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu, lub upoważniony pracownik Spółdzielni, w wyznaczonych terminach I i II. Informacja o I terminie odczytu wywieszana jest na tablicy ogłoszeń. O II terminie odczytu użytkownicy informowani są ponownie, w trybie indywidualnego powiadomienia.
4. Jeśli użytkownik nie udostępni lokalu do odczytu podzielników ciepła w żadnym terminie, lokal zostanie rozliczony według zasad określonych w §7 niniejszego Regulaminu.
5. Jeżeli przy dokonywaniu odczytów zostanie stwierdzone naruszenie plomb, lub jakakolwiek ingerencja w podzielnik, osoba wykonująca odczyty przerywa odczyt w danym lokalu i powiadamia o tym fakcie Spółdzielnię. Na tę okoliczność, zostaje komisyjnie spisany protokół ze szczegółowym opisem stwierdzonych faktów, a pomieszczenie w lokalu, lub cały lokal zostaje rozliczony zgodnie z §7 niniejszego Regulaminu.
6. Spółdzielnia jest upoważniona do wykonania kontroli podzielników kosztów.

## § 7

### ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ

1. Dla przypadku wymienionego w §6 pkt 4, przyjmuje się następujące zasady rozliczenia kosztów ogrzewania tego lokalu:
  - a) dla ustalenia ilości zużytych jednostek przyjmuje się dwukrotną ilość jednostek zarejestrowanych przez dany grzejnik, przyjętych do rozliczeń z poprzedniego sezonu grzewczego;
  - b) w przypadku braku danych jak w pkt 1a, powyżej, stosuje się dwukrotną wartość kosztu ogrzewania m<sup>2</sup> lokalu, z poprzedniego sezonu grzewczego, pomnożoną przez powierzchnię pomieszczenia, w którym zainstalowano podzielnik ciepła.
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika, nie z winy użytkownika, rozliczenie następuje według następujących zasad:
  - a) za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia wymiany podzielnika przyjmuje się liczbę jednostek wyliczoną proporcjonalnie do długości tego okresu z jednostek zużytych w tym pomieszczeniu, przyjętych do rozliczeń poprzedniego sezonu grzewczego;
  - b) za okres od zamontowania nowego podzielnika do końca okresu rozliczeniowego przyjmuje się liczbę jednostek według wskazań podzielnika;
  - c) stwierdzone uszkodzenie podzielnika należy niezwłocznie zgłosić pisemnie do Spółdzielni. Firma lub osoba wskazana przez Spółdzielnię, wykona naprawę lub wymieni uszkodzone urządzenie w terminie 14 dni od daty zgłoszenia.



3. W przypadku zainstalowania przez użytkownika lokalu, bez zgody Spółdzielni, grzejnika, którego podzielnik nie odzwierciedla faktycznej ilości zużytych jednostek ciepła, do rozliczenia kosztów przyjmuje się zasady określone §7 pkt.5.
4. W przypadku:
  - a) uszkodzenia podzielników we wszystkich pomieszczeniach danego mieszkania, lub lokalu użytkowego, do rozliczenia kosztów przyjmuje się zasady określone w §7 pkt. 1;
  - b) stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza koszty zużycia energii ustala się jako średnią wartość energii z poprzedniego okresu odczytowego, do czasu zamontowania sprawnego urządzenia;
  - c) dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu zostanie obciążony ryczałtowo, zgodnie z §7 pkt.5.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń z winy użytkownika tj. plomby na urządzeniach pomiarowych, usunięcia grzejnika, podzielnika lub działań mających wpływ na wskazania urządzeń, przedmiotowy lokal będzie rozliczony w sposób ryczałtowy w wysokości 150% średniego zużycia w budynku za dany sezon rozliczeniowy, wg poniższego wzoru:

$$K_{cor} = K_{col} * F_1 * 150\%$$

$$\text{gdzie } K_{col} = K_{co} / F$$

Oznaczenia:

$K_{cor}$  - ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym jednej jednostki użytkowej (lokalu).

$K_{col}$  - średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni;

$F_1$  - powierzchnia grzewcza lokalu;

$K_{co}$  - całkowity koszt ciepła na potrzeby ogrzewania danego budynku;

$F$  - całkowita powierzchnia grzewcza danego lokalu;

Ponadto, użytkownik lokalu, zostanie obciążony kosztami wymiany, naprawy i montażu podzielnika kosztów.

6. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:
  - a) w przypadku, gdy przy zmianie użytkownika lokalu spowodowanej zbyciem lokalu lub jego zamianą, w trakcie okresu rozliczeniowego nie zostanie złożone pisemne oświadczenie o sposobie rozliczenia zużycia ciepła, rozliczenie następuje na dobro/koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu na dzień dokonania rozliczenia budynku;
  - b) na pisemny wniosek zainteresowanych (sprzedającego lub kupującego) Spółdzielnia może odpłatnie dokonać tzw. „międzyodczytu” podzielników kosztów c.o.;
  - c) w przypadku braku możliwości dokonania odczytów w wyniku uszkodzenia podzielnika nie z winy użytkownika, do rozliczeń przyjmuje się średnią wartość jednostek z tego pomieszczenia z dwóch ostatnich sezonów grzewczych.
  - d) w przypadku niezamontowania podzielników kosztów ciepła w lokalu mieszkalnym czy lokalu użytkowym, z winy użytkownika, Spółdzielnia ma prawo dokonać rozliczenia kosztów c.o. zgodnie z §7 pkt.5 Regulaminu.

## § 8

### REKLAMACJE ROZLICZEŃ

1. Użytkownik lokalu może składać reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów ogrzewania. Reklamacje należy przedstawić pisemnie, poprzez złożenie pisma w sekretariacie, wysłanie pocztą lub drogą elektroniczną, poprzez wysłanie e-maila.
2. Zasady zgłaszania i rozpatrywania reklamacji:
  - 2.1. Reklamację rozliczenia kosztów ogrzewania należy zgłosić do Spółdzielni w terminie 14-tu dni od jego otrzymania. Po tym terminie, reklamacja nie będzie rozpatrywana.
  - 2.2. Zgłoszone reklamacje zostaną rozpatrzone w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Spółdzielnię. Na złożoną reklamację użytkownik otrzyma pisemną odpowiedź. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie wnoszącego o przyczynie opóźnienia i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
  - 2.3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
3. W przypadku uznania reklamacji użytkownika lokalu po rozliczeniu budynku, powstałą kwotę korekty uwzględnia się w rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym.

## § 9

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Koszty ogrzewania w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie rozliczane są zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu i obciążają wszystkich użytkowników korzystających z tych pomieszczeń, na podstawie indywidualnych pisemnych deklaracji/umów.
2. Opłaty za dostawę ciepła w lokalach zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.
3. Zmiany cen energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego, nie powodują konieczności przeprowadzenia odczytów dodatkowych.
4. Przysługujące Spółdzielni bonifikaty od dostawcy dotyczące opłat za ciepło, a wynikające z zaniżenia parametrów dostarczanego ciepła, pomniejszają koszty dostaw energii do budynków.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może zlecić wykonanie sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych przed upływem terminu legalizacji. Spółdzielnia demontuje urządzenia i wysyła je do sprawdzenia w akredytowanym laboratorium.
6. Użytkownik lokalu pokrywa wszystkie koszty sprawdzenia układu pomiarowo - rozliczeniowego w przypadku, gdy sprawdzenie było na jego żądanie i nie stwierdzono błędów wskazań większego od określonego przepisami dla danej klasy dokładności, ani innych wad mogących powodować nieprawidłowe działanie tego układu. Jeżeli stwierdzone zostały wady urządzenia, Spółdzielnia pokrywa koszty badania i dokonuje korekty rozliczeń na podstawie wydanej opinii od ostatniego odczytu do momentu demontażu urządzenia.

7. Koszt wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych ciepłomierzy, podzielników kosztów, modułów radiowych) oraz niedopłat z tytułu okresowych rozliczeń centralnego ogrzewania, może być, na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu, rozłożony przez Zarząd Spółdzielni na raty, płatne w określonych terminach.

## **§ 10**

### **INNE POSTANOWIENIA**

1. Sprawy nieuwzględnione w niniejszym Regulaminie podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni na podstawie indywidualnych wniosków.
2. Odwołanie od decyzji Zarządu Spółdzielni użytkownik lokalu może wnosić do Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w trybie przewidzianym w Statucie.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 24.11.2022 r. Uchwałą Nr 55/2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ**

**Rady Nadzorczej**

**PRZEWODNICZĄCY**

**Rady Nadzorczej**