

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków, oraz podgrzania wody i centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Mrągowie

#### § 1

1. Regulamin określa zasady ewidencji kosztów dostawy wody i odprowadzonych ścieków, oraz ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, zwanej dalej Spółdzielnią, oraz przychodów z opłat za wodę i odprowadzone ścieki, oraz ciepło dostarczone dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Koszty dostawy energii cieplnej, oraz wody i odbioru ścieków do zasobów Spółdzielni rozliczane są pomiędzy dostawcami: tj. MEC Sp. z o.o. w Mrągowie i ZWiK Sp. z o.o. w Mrągowie, oraz ZGKiM Sp. z o.o. w Pieckach oraz odbiorcą - Spółdzielnią, na zasadach określonych w umowach.
3. Regulamin określa zasady i warunki rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie, dostawę wody i jej podgrzanie, a także odbiór ścieków.
4. Podstawa prawna:
  - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
  - 2) Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
  - 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
  - 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 5) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r.
  - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
  - 7) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem
  - 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - 9) Normy EN 834 i EN 835.
  - 10) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
  - 11) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

## § 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacyjną, a także ciepłej wody lub/i centralnego ogrzewania.
2. Biorąc pod uwagę, że w dniu 21-12-2021 budynki Spółdzielni były wyposażone zarówno w ciepłomierze, jak i podzielniki kosztów ogrzewania, oraz w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach, odstępuje się od oceny zarówno technicznej możliwości, jak i opłacalności stosowania tych urządzeń.

## § 3

1. Przez **przesyłane do lokalu media** określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. **Urządzeniami pomiarowymi** służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, lokalowe wodomierze ciepłej i zimnej wody.
3. **Lokal** (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
4. **Koszty zakupu ciepła** to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
5. **Ciepła woda** użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. **Centralne ogrzewanie** to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
7. Pod pojęciem **grupy lokali** 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 i podgrzanie wody.
8. **Grzejnik** to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. **Okres rozliczeniowy** to przedział czasu, w którym dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres 12 miesięcy, natomiast dla przygotowania ciepłej wody jest okres 3 miesięcy, pokrywających się z kwartałami kalendarzowymi.
10. **Powierzchnia użytkowa lokalu** to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic.  
W przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,1 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.

Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

11. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania **okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych** dla całego budynku, a także zamontowanych w lokalach, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła, wodomierze lokalowe, podzielniki kosztów ogrzewania).
12. **Wysokość opłat** jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, wody i odprowadzonych ścieków, które wynikają z faktur od dostawców.
13. **Użytkownik lokalu** to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
14. **Zużycie ciepła** to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
15. Użytkownicy lokali mogą składać **reklamacje** dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

#### § 4

1. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na:
  - a) energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
  - b) energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.
2. Do kosztów energii cieplnej i dostawy wody nie są zaliczane koszty eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących i kapitalnych instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, a także sieci ciepłowniczych niskoparametrowych, eksploatowanych przez Spółdzielnię.
3. Koszty utrzymania instalacji cieplnej, wodociągowej i kanalizacyjnej rozliczane są na dany budynek i obciążają fundusz remontowy lub eksploatację danej nieruchomości.

#### § 5

1. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, oraz podgrzania wody dokonuje się w cyklu kwartalnym, w oparciu o faktury wystawione przez dostawców, zgodnie z zawartymi umowami ze Spółdzielnią.
2. Wodomierze, do pomiaru zimnej i ciepłej wody, zainstalowane w lokalach, służą do rozliczania ilości wody zimnej zużytej w lokalu i określenia ilości odprowadzonych ścieków oraz do podziału na poszczególne lokale, ilości wody obliczonej, jako różnica pomiędzy ilością wody wykazanej przez wodomierz(e) główny(e) budynku, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, powiększoną o normatywne ilości wody w lokalach nieopomiarowanych.

#### § 6

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:
  - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,

- b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach.
2. Koszty zakupu ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, pokrywane są przez użytkowników lokali wnoszących opłaty na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody.  
Opłata stała, płatna miesięczna odniesiona jest do liczby lokali w budynku lub grupy lokali w budynku; opłata ta nie podlega rozliczeniu.  
Różnica pomiędzy naliczoną w kwartale rozliczeniowym sumą opłat stałych dla wszystkich lokali, a poniesionymi na rzecz dostawcy kosztami stałymi podgrzania wody, uwzględniana jest przy rozliczeniu kwartalnym opłaty zmiennej za podgrzanie wody.
3. Koszty zakupu ciepła do podgrzania wody wodociągowej, w części dotyczącej kosztów zmiennych rozliczane są z użytkownikami lokali, w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych, odczytywanych w cyklach kwartalnych, w stosunku do wniesionych przez nich opłat, naliczanych w wysokości określonej indywidualnie dla każdego budynku, grupy budynków lub grupy lokali.

## § 7

1. Opłata zaliczkowa za pobór wody i odprowadzanie ścieków, pobierana miesięcznie, naliczana jest, jako iloczyn zgłoszonej przez użytkownika lokalu, liczby osób w nim zamieszkujących, normatywu zużycia wody i ilości odprowadzonych ścieków oraz stawek za  $1 \text{ m}^3$  wody i  $1 \text{ m}^3$  odprowadzonych ścieków, określonych w cenniku dostawcy, a także jednostkowego szacowanego kosztu podgrzania wody według kalkulacji kosztów podgrzania  $1 \text{ m}^3$  wody w danym budynku. Przy czym, przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości wody, wykazanej przez wodomierz.
- a) dla lokali wyposażonych w wodomierze zimnej i ciepłej wody - normatyw wynosi  $3,5 \text{ m}^3$ /osobę wody i ścieków miesięcznie, w tym:  $2,0 \text{ m}^3$ /os. wody zużytej, jako woda zimna i  $1,5 \text{ m}^3$ /os. wody wodociągowej podgrzanej (c.w.)
- b) dla lokali wyposażonych w wodomierze wody zimnej (bez centralnej c.w.) – normatyw wynosi po  $3,5 \text{ m}^3$ /os. wody i ścieków.
2. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się, jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się:
- a) dla lokali z dostawą sieciową ciepłej wody:  $5,4 \text{ m}^3$ /mieszkańca x miesiąc, w tym  $3,0 \text{ m}^3$ /osobę x m-c wody zużytej, jako woda zimna, oraz  $2,4 \text{ m}^3$ /osobę x m-c, zużytej, jako ciepła woda,
- b) dla lokali bez dostawy sieciowej ciepłej wody:  $3,0 \text{ m}^3$ /osobę/m-c.

## § 8

1. Zmiana opłaty zaliczkowej miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w przypadku zmiany cen przez dostawcę, w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów ustalanych na podstawie danych, co najmniej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostawców wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.

3. Użytkownicy lokali, zobowiązani są do regulowania opłat zaliczkowych oraz kwot wynikających z ich rozliczenia, zgodnie z obowiązującymi zasadami i terminami uiszczania opłat czynszowych.
4. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, występują nadpłaty - użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo domagania się z tego tytułu odsetek, Spółdzielnia nie będzie również naliczała odsetek w przypadku wystąpienia niedopłaty.
5. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych wystąpi niedopłata, użytkownik lokalu, zobowiązany jest ją uzupełnić, w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania wyniku rozliczenia. Nadpłaty będą zaliczane na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych.

## § 9

1. Rozliczenie pobranej opłaty zaliczkowej, w stosunku do kosztów zużytej w lokalu wody i jej podgrzania, oraz odprowadzonych ścieków następuje na poniższych zasadach:
  - a) Dla lokalu opomiarowanego, rozliczenie odbywa się według wzoru:

$$R = (K_L + K_{OW} + K_{PW} + K_R) - \sum O_N$$

gdzie:

**R** - wynik rozliczenia,

**K<sub>L</sub>** - koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków będących iloczynem ilości wody, wykazanej przez wodomierze zainstalowane w lokalu oraz stawek za 1 m<sup>3</sup> pobieranej wody i 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków, określonych w cennikach dostawców.

**K<sub>OW</sub>** - koszty odczytu i rozliczenia wodomierzy w lokalu,

**K<sub>PW</sub>** - koszt podgrzania ciepłej wody, będący iloczynem ilości wody wg wodomierzy c.w. i jednostkowego kosztu jej podgrzania w kwartale, na podstawie rachunków dostawców ciepła,

$\sum O_N$  - suma naliczonych zaliczkowo opłat normatywnych za zimną i ciepłą wodę, oraz ścieki,

**K<sub>R</sub>** - przypadające na dany lokal koszty: wody nierozliczonej wg wodomierzy lokalowych i opłat abonamentowych dostawcy wody, wyliczone wg wzoru:

$$K_R = \frac{(K_B - \sum K_L) + K_{OWG}}{\sum W_L} \times W_L$$

Przy czym:

**K<sub>B</sub>** - koszty wody i ścieków w budynku, według rachunku dostawcy,

$\sum K_L$  - suma kosztów pobranej wody i odprowadzonych ścieków we wszystkich lokalach budynku, według wodomierzy mieszkaniowych,

**K<sub>OWG</sub>** - opłata abonamentowa dostawcy wody,

**W<sub>L</sub>** - ilość wody wykazanej przez wodomierze w lokalu rozliczanym,

$\sum W_L$  - suma ilości wody wykazanej przez wodomierze we wszystkich lokalach.

- b) Dla lokalu nieopomiarowanego - ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków przyjmuje się w wielkości normatywu określonego w § 7.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 30 dni od dnia odczytu.
  3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności, jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

#### § 10

1. W wypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy lokalowych lub ich uszkodzenia, powstałego bez winy osób zamieszkałych w lokalu, do rozliczenia przyjmuje się ilości wody i ścieków, określone w normatywach zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla lokali opomiarowanych chyba, że w ciągu 5 dni od daty odczytu wodomierzy lokalowych w budynku, zostanie dostarczona do Spółdzielni potwierdzona podpisem lokatora, informacja o stanie liczydeł wodomierzy w lokalu. W razie stwierdzenia, że informacja podana przez lokatora jest błędna, zobowiązany on jest do pokrycia kosztu wykonania dodatkowego odczytu wodomierzy, odpowiadającego ryczałtowej opłacie za plombowanie wodomierzy.
2. Jeśli uszkodzenie wodomierza, uniemożliwiające określenie rzeczywistego zużycia wody, nie wskazuje na celowe działanie, dopuszcza się dokonanie rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków na podstawie średniej, za dwa kwartały poprzedzające rozliczenie.
3. W przypadku, gdy przyjęte do rozliczenia stany wodomierzy (obliczone na podstawie normatywów zużycia wody), są wyższe niż rzeczywiste (odczytane w kolejnym okresie rozliczeniowym), w kolejnych rozliczeniach, przyjmuje się na tych wodomierzach zerowe zużycie wody, do czasu, gdy rzeczywiste stany wodomierzy przewyższą przyjęte.
4. W przypadku stwierdzenia działania, zmierzającego do uszkodzenia wodomierza, zerwania plomb umieszczonych na wodomierzu lub wpływającego na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza oraz innych, powodujących pobór wody bez rejestracji jej zużycia, użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przywróceniem właściwego działania instalacji wodociągowej, łącznie z wodomierzem. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzonych ścieków, za okres poprzedzający stwierdzenie, opisanych wyżej działań, następuje na podstawie podwojonego normatywu zużycia wody i odprowadzonych ścieków, określonego dla lokali nieopomiarowanych (dotyczy to również kosztu podgrzania wody) i ilości osób zamieszkałych w lokalu. Decyzję w sprawie określenia okresu rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zawiadomienia administracji spółdzielni, natychmiast po zauważeniu wadliwej pracy wodomierzy, ich uszkodzenia lub naruszenia plomb.

#### § 11

1. Wodomierze, jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz



okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.

2. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
3. Kosztami demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, oraz ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu, w postaci opłaty na fundusz remontowy wymiany wodomierzy.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelniania.

## § 12

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
2. Z uwagi na wielość obecnie obowiązujących okresów rozliczeniowych (załącznik nr 1) istnieje potrzeba ich ujednoczenia.
  - Zaleca się, aby wymianę podzielników, przypadającą w 2023 roku, dokonać w okresie letnim - do 15-08-2023; tak, żeby możliwe było ujednoczenie terminów rozliczeniowych wszystkich budynków Spółdzielni: od 01-09 do 31-08-kolejnego roku.
  - Wyrównanie okresów rozliczeniowych wiązać się będzie z jednorazowym rozliczeniem kosztów ogrzewania budynków w niepełnych okresach rozliczeniowych, tj. do 31-08-2023.
  - Do chwili wymiany podzielników i ujednoczenia terminu końca okresu rozliczeniowego budynków Spółdzielni na dzień 31-08-2023, rozliczenia kosztów ogrzewania należy dokonywać na dotychczasowych zasadach.
3. W budynkach, posiadających indywidualne węzły ciepłe, rozliczenia kosztów ciepła dokonywane są w oparciu o wskazania zainstalowanych w nich ciepłomierzy, natomiast w przypadku węzłów, obsługujących grupę budynków, rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne budynki dokonuje się w oparciu o wskazania ciepłomierzy, zainstalowanych w każdym budynku, których wskazania służą do podziału kosztu ciepła, według wskazania ciepłomierzy głównych węzła.

## § 13

1. Całkowite koszty ogrzewania ( $K_{c.o.}$ ) określa się na podstawie:
  - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami, ( $K_{st.MEC}$ )
  - b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła do celów ogrzewania, według wskazań podliczników zamontowanych w budynkach - ( $K_{zm..MEC}$ ),
- ( $K_{zm..niezal.}$ ) - niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach, do których należą: w tym: koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości,

ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. poziomy, pionowy, grzejniki klatek schodowych, rozliczane do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań,

- ( $K_{zm..zal.PKO}$ ) zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach, proporcjonalne do pobranego ciepła przez grzejnik, według wskazań podzielników kosztów ogrzewania (PKO), z uwzględnieniem współczynników korygujących  $R_m$  uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w budynku, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników  $W_{pg}$ ,
2. Koszty zmienne rozlicza się z użytkownikami lokali w podziale na:

- 50%, jako niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach:

$$K_{zm..niezal.} = \frac{1}{2} \times K_{zm..MEC}$$

- 50%, jako zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach:

$$K_{zm..zal.PKO.} = \frac{1}{2} \times K_{zm..MEC}$$

#### § 14

1. Na pokrycie kosztów ogrzewania lokali ich użytkownicy wnoszą opłaty zaliczkowe, płatne miesięcznie w równej wysokości. Zmiana wysokości zaliczki może być dokonana w przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej.
2. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku lub grupy lokali.
3. Koszty zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie, pokrywane są przez użytkowników lokali wnoszących opłaty na pokrycie kosztów stałych ogrzewania.

Opłata stała podlega rozliczeniu, według zasady:

$$Op. n. st.MEC = P_{n.lok.} \times K_{st.MEC} / \Sigma P.lok.$$

W sytuacji występowania w budynku lokali o nienormatywnej wysokości, do wyliczenia tej opłaty stosuje się współczynniki kubaturowe.

4. Koszty zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów zmiennych niezależnych od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach, rozliczane są w stosunku do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, według zasady:

$$Op. zm. niezal. = P_{n.lok.} \times K_{zm. niezal.} / \Sigma P.lok.$$

5. Koszty zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów zmiennych zależnych od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach (PKO), rozliczane są w stosunku do ich wskazań.

#### § 15

1. Przyjęta metoda rozliczenia kosztów zakupu ciepła, wykorzystująca wskazania podzielników kosztów ogrzewania (PKO) wymaga wyznaczenia dla kosztów zmiennych zakupionego ciepła, zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego:
  - 1) maksymalnego kosztu zmiennego zakupionego ciepła, zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym -  $K_{zm. max}$ ,
  - 2) minimalnego kosztu zmiennego zakupionego ciepła, zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym -  $K_{zm. min}$ .



2. Maksymalny koszt zmienny zakupionego ciepła, wylicza się, jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, tj. przy maksymalnie otwartych zaworach termostatycznych, stosując wzór:

$$K_{zm. max} = K_{zm. zal. PKO} / \sum P_{lok} \times P_{n. lok.} \times W_{max},$$

gdzie:

$K_{zm. zal. PKO} / \sum P_{lok}$  – koszt zmienny, w części zależnej od zużycia w lokalach, odniesiony do sumy powierzchni lokali w budynku,

$P_{n. lok.}$  – powierzchnia danego n-tego lokalu

$W_{max}$  – wskaźnik maksymalnego kosztu zmiennego, wyliczany według wzoru:

$$W_{max} = \frac{t_{max. g\u0142owicy} - t_{sr. sezonu}}{t_{proj. wew} - t_{sr. sezonu}}$$

gdzie:

$t_{max. g\u0142owicy}$  – maksymalna temperatura przy całkowitym otwarciu zaworu termostatycznego, przy zaworach Danfossa/Herza, stosowanych w Sp\u00f3dzielni, wynosi ona 28°C,

$t_{proj. wew}$  – temperatura projektowana wewn\u0105trz lokalu (20°C),

$t_{sr. sezonu}$  – temperatura \u015brednia sezonu grzewczego, z danych IMiGW (Stacja Miko\u0142ajki) .

Je\u017celi koszt ogrzewania lokalu, w cz\u0119\u015bci zmiennej zale\u017cnej od zu\u017cywania w lokalach, wyliczony na podstawie rzeczywistych wskaza\u0144 podzielnik\u00f3w koszt\u00f3w ogrzewania przekroczy warto\u015b\u0107  $K_{zm. max}$ , to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyj\u0119ty zgodnie z warto\u015bci\u0105  $K_{zm. max}$ . R\u00f3\u017cnica mi\u0119dzy kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskaza\u0144 podzielnik\u00f3w koszt\u00f3w ogrzewania, a warto\u015bci\u0105  $K_{zm. max}$  zostanie uwzgl\u0119dniona w kosztach zu\u017cywania pozosta\u0142ych lokali w nieruchomo\u015bci.

3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciep\u0142a, wylicza si\u0119, jako warto\u015b\u0107 zu\u017cywania ciep\u0142a do ogrzania lokalu, konieczn\u0105 do utrzymania w nim temperatur nie ni\u017cszych ni\u017c temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszcze\u0144, w naszym przypadku jest to 16°C, stosuj\u0105c wz\u00f3r:

$$K_{zm. min.} = K_{zm. zal. PKO} / \sum P_{lok} \times P_{n. lok.} \times W_{min.}$$

gdzie:

$W_{min}$  – wska\u017ani\u0105 minimalnego kosztu zmiennego, wyliczany według wzoru:

$$W_{min} = \frac{t_{min.} - t_{sr. sezonu}}{t_{proj. wew} - t_{sr. sezonu}}$$

gdzie:

$t_{min.}$  – minimalna temperatura obliczeniowa ogrzewanych pomieszcze\u0144, t.j. 16°C,

$t_{proj. wew}$  – temperatura projektowana wewn\u0105trz lokalu (20°C),

$t_{sr. sezonu}$  – temperatura \u015brednia sezonu grzewczego, z danych IMiGW (Stacja Miko\u0142ajki).

Je\u017celi koszt ogrzewania lokalu, w cz\u0119\u015bci zmiennej zale\u017cnej od zu\u017cywania w lokalach, wyliczony na podstawie rzeczywistych wskaza\u0144 podzielnik\u00f3w koszt\u00f3w ogrzewania b\u0119dzie ni\u017cszy, ni\u017c warto\u015b\u0107  $K_{zm. min.}$ , to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyj\u0119ty zgodnie z warto\u015bci\u0105  $K_{zm. min.}$ . R\u00f3\u017cnica mi\u0119dzy kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskaza\u0144 podzielnik\u00f3w koszt\u00f3w ogrzewania, a warto\u015bci\u0105  $K_{zm. min.}$  zostanie uwzgl\u0119dniona w kosztach zu\u017cywania pozosta\u0142ych lokali w nieruchomo\u015bci.



## §16

W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, zafałszowania jego odczytu lub odmowy jego zamontowania, 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:

1. Koszty zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie, ustala się tak jak dla lokali opomiarowanych, tj. zgodnie z § 14 punkt 3 niniejszego Regulaminu.
2. Koszty zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów zmiennych niezależnych od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach, ustala się tak jak dla lokali opomiarowanych, tj. zgodnie z § 14 punkt 4 niniejszego Regulaminu.
3. Koszty z zakupionego ciepła do budynku, w części dotyczącej kosztów zmiennych zależnych od zużycia / wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach (PKO), określa się, jako wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła pomnożonego przez współczynnik 2,0.

## §17

**Współczynniki wyrównawcze ( $R_m$ )** ustala się dla poszczególnych lokali w budynku lub grupie lokali, w zależności od położenia lokalu w bryle budynku, w oparciu o wytyczne Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL (COBRTI), wg tabeli.:

<i>Mieszkania</i>	<i>1. narożne</i>	<i>2. środkowe</i>	<i>3. środkowe</i>	<i>4. narożne</i>
<i>pod stropodachem</i>	0,8	0,9	0,9	
	0,9	1,0	1,0	0,9
	0,9	1,0	1,0	0,9
	0,9	1,0	1,0	0,9
<i>na parterze</i>	0,8	0,9	0,9	0,8

1. Wartości współczynników w najniższych wierszach odnoszą się do lokali położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio nad gruntem (bez podpiwniczenia).
2. Jeżeli lokal znajduje się nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika powiększa się o 0,10.
3. Wartości współczynników w najwyższych wierszach odnoszą się do lokali położonych pod stropodachem.
4. Wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 odnoszą się do lokali narożnych, z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.
5. Dla mieszkań, w których jedno z pomieszczeń przylega do ściany szczytowej/uskoku budynku, wartość współczynnika obniża się o 0,05.
6. Dopuszcza się zmianę współczynników korygujących dla grupy lokali jednakowo usytuowanych w przypadku, gdy z analizy porównawczej rozliczeń ciepła wynika, że grupa tych lokali ponosi znacznie wyższe koszty, od pozostałych lokali. Podstawą zmiany współczynników jest analiza porównawcza, z zatwierdzonymi przez Zarząd wnioskami.

## §18

1. Na czas wykonania koniecznych odczytów sprawdzających, urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

## § 19

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, w dniu 19-12-2022, Uchwałą nr 22/2022
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin ...
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej Sp. ni  
*Bożena Dworczak*  
.....  
**Bożena Dworczak**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej Sp. ni  
*Henryk Nikonor*  
.....  
**Henryk Nikonor**