

# REGULAMIN

**Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

## I. Postanowienia ogólne.

### § 1

Podstawowe akty prawne przyjęte za podstawę opracowania regulaminu:

- **ustawa „prawo spółdzielcze”**- ( ustawa z dnia 16 września 1982 roku Dz.U. nr 30 poz. 210, z dnia 23 października 2003 roku Dz.U. nr 188 poz. 1848),
- **ustawa „o spółdzielniach mieszkaniowych”**- ( ustawa z dnia 16 września 1982 roku Dz.U. nr 30 poz. 210, z dnia 23 października 2003 roku Dz.U. nr 188 poz. 1848),
- **ustawa „prawo energetyczne”**- ( ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Dz.U. nr 54 poz. 348, z dnia 15 lipca 2003 roku Dz.U. nr 153 poz. 1504 - tekst jednolity, z dnia 02 kwietnia 2004 roku nr 91 poz. 875, z 2005 roku nr 62 poz. 552),
- **ustawa „prawo budowlane”**- ( ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku Dz.U. nr 89 poz. 414, z dnia 16 kwietnia 2004 roku Dz.U. nr 93 poz. 888, z dnia 28 lipca 2005 roku Dz.U. nr 163 poz. 1364),
- **ustawa „o własności lokali”**- ( ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku Dz.U. nr 85 poz. 388, z dnia 08 sierpnia 2000 roku Dz.U. nr 80 poz. 903 - tekst jednolity),
- **rozporządzenia wykonawcze do w/w ustaw** - ( z dnia 14 stycznia 2002 roku Dz.U. nr 8 poz. 70 – w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, z dnia 12 kwietnia 2002 roku Dz.U. nr 75 poz. 690 – w sprawie warunków technicznych, z dnia 13 lutego 2003 roku Dz.U. nr 33 poz. 270, z dnia 07 kwietnia 2004 roku Dz.U. nr 109 poz. 1156),
- **statut Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej** - ( z dnia 29 sierpnia 2003 roku – tekst jednolity),
- **umowy z dostawcami mediów** (energia elektryczna, woda, gaz ).

## § 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

## § 3

Wykazy budynków, do których dostarczana jest energia cieplna stanowią załączniki.

## § 4

Wykazy budynków określają:

- adresy nieruchomości budynkowych,
- źródło dostaw ciepła,
- oznaczenie grup taryfowych opłat za energię cieplną,
- powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i usługowych w danej nieruchomości budynkowej,
- powierzchnię części wspólnej przyporządkowanej danemu lokalowi,
- współczynniki wyrównawcze (korygujące),
- współczynnik udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości budynkowej,
- ilość osób stale lub czasowo zameldowanych lub zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

## § 5

Aktualizacji wykazów dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## § 6

Integralną częścią regulaminu jest „Taryfa dla ciepła dla odbiorców będących i nie będących członkami GSM, zamieszkujących lub użytkujących lokale znajdujące się w nieruchomościach budynkowych w zasobach GSM”.

## § 7

Pojęcia stosowane w Regulaminie:

- **źródło ciepła** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do

- produkcji ciepła dla potrzeb nieruchomości budynkowych,
- **energia cieplna** – medium energetyczne w postaci gorącej wody, służące do ogrzewania pomieszczeń lub podgrzewania zimnej wody,
  - **sieć i przyłącze ciepłe** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do przesyłania i rozdziału ciepła na odcinku od kotłowni do nieruchomości budynkowych,
  - **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilościowo-jakościowej ciepła dostarczanego do wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomościach budynkowych,
  - **rozdzielnia ciepła** – układ instalacji służący do rozdziału ciepła w nieruchomościach budynkowych zasilanych z sieci niskoparametrowych,
  - **urządzenie pomiarowe** – aparatura służąca do pomiaru parametrów przepływającego przez nią medium,
  - **ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach, zgodnie z odrębnymi przepisami, służące do pomiaru ilości i parametrów ciepła:
    - **główny ciepłomierz**, zlokalizowany w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła stanowi podstawę do rozliczeń kosztów za dostarczane do nieruchomości budynkowej ciepło,
    - **centralny ciepłomierz do pomiaru ciepła na cele c.o.** zlokalizowany w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła stanowi podstawę do rozliczeń kosztów za dostarczane do nieruchomości budynkowej ciepło na cele c.o.
    - **indywidualny ciepłomierz lokalowy** zabudowany na zasilaniu instalacji c.o. dla danego lokalu, jest urządzeniem pomocniczym do rozliczania kosztów ogrzewania lokalu w ramach danej nieruchomości budynkowej,
    - **centralny wodomierz do pomiaru wody do podgrzania**, zlokalizowany w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła, wskazujący ogólną ilość wody zimnej która ulega podgrzaniu, dla potrzeb danej nieruchomości budynkowej,
    - **indywidualny wodomierz lokalowy**, do pomiaru ciepłej wody użytkowej, zainstalowany na zasilaniu w c.w.u. danego lokalu, wskazujący ilość zużytej przez ten lokal ciepłej wody,

- **taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez Zarząd, zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i wprowadzona do stosowania jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych,
- **grupa taryfowa** – grupa odbiorców ciepła, z którą rozliczenia za ciepło prowadzone są na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania,
- **sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń,
- **nieruchomość budynkowa** – budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, oraz towarzyszącą infrastrukturą,
- **lokal mieszkalny** – pomieszczenia mieszkalne i użytkowe, do których prawo zamieszkania i użytkowania nabył lokator na zasadach określonych odrębnymi przepisami,
- **lokal użytkowy** – pomieszczenia użytkowe przystosowane do prowadzenia działalności na zasadach określonych odrębnie zawartą ze Spółdzielnią umową,
- **pomieszczenia ogólnego użytku (część wspólna)** – w danym budynku pomieszczenia klatek schodowych, piwnice wraz z korytarzami, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia urządzeń technicznych, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i szybów: dźwigowych, zsypanych i instalacyjnych,
- **instalacja wewnętrzna** – urządzenia odbiorcze służące do transportu ciepła lub ciepłej wody użytkowej z węzłów cieplnych lub rozdzielni ciepła do odbiorników ciepła (grzejników) lub punktów poboru ciepłej wody w pomieszczeniach,
- **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania t.j. pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, a nie zalicza się powierzchni użytkowej balkonów, loggi, antresol, piwnic, suszarni, pralni i strychów,

- **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, loggi, balkonów, pawlaczy i strychów. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnie wspólne służące kilku użytkownikom lokali (wspólny korytarz czy w.c.) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali,
- **powierzchnia użytkowa pomieszczeń ogólnego użytku** – suma powierzchni pomieszczeń klatek schodowych, piwnic wraz z korytarzami, pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń urządzeń technicznych, pralni, suszarni, strychów i szybów: dźwigowych, zsypowych i instalacyjnych,
- **okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, liczony od 1 stycznia do 31 grudnia, w którym naliczane są opłaty na poczet kosztów zużytego ciepła. Po tym okresie, po przyjęciu bilansu przez Zebranie Przedstawicieli następuje, w ciągu dwóch miesięcy, rozliczenie naliczonych zaliczkowych opłat z poniesionymi w tym okresie kosztami, z użytkownikami spółdzielczych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- **koszty dostawy ciepła** – koszty stałe i koszty zmienne w danym okresie rozliczeniowym poniesione na produkcję i przesył energii cieplnej,
- **koszty stałe produkcji i przesyłu ciepła dla c.o. dla lokali mieszkalnych** – koszty stałe wynikające z planu gospodarki cieplnej, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą GSM na dany rok kalendarzowy w części przypadającej na c.o. dla lokali mieszkalnych t.j:  
 koszty amortyzacji urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych; koszty remontów kotłowni, sieci i węzłów cieplnych lub rozdzielni; koszty napraw, konserwacji, obsługi i utrzymania kotłowni, sieci, węzłów cieplnych i rozdzielni; podatki i opłaty i inne koszty uzasadnione;  
 oraz koszty stałe zakupu gazu i energii elektrycznej; koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych; koszty strat ciepła na pionach i poziomach instalacji c.o. i przesyłu sieciowym; koszty wynikające z zastosowania współczynników wyrównawczych; koszty wynikające z zastosowania zamiennej metody rozliczania kosztów zużycia ciepła; koszty zakupu i wymiany oraz legalizacji urządzeń pomiarowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie,

- **koszty stałe produkcji i przesyłu ciepła dla c.o. dla lokali użytkowych** – koszty stałe wynikające z planu gospodarki cieplnej, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą GSM na dany rok kalendarzowy w części przypadającej na c.o. dla lokali użytkowych t.j:  
koszty amortyzacji urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych; koszty remontów kotłowni, sieci i węzłów cieplnych lub rozdzielni; koszty napraw, konserwacji, obsługi i utrzymania kotłowni, sieci, węzłów cieplnych i rozdzielni; podatki i opłaty i inne koszty uzasadnione;  
oraz koszty stałe zakupu gazu i energii elektrycznej; koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych; koszty strat ciepła na pionach i poziomach instalacji c.o. i przesyłu sieciowym; koszty wynikające z zastosowania zamiennej metody rozliczania kosztów zużycia ciepła dla c.o.; koszty zakupu i wymiany oraz legalizacji urządzeń pomiarowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie,
- **koszty stałe produkcji i przesyłu ciepła do podgrzania wody** – koszty stałe wynikające z planu gospodarki cieplnej, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą GSM na dany rok kalendarzowy w części przypadającej na podgrzanie wody t.j:  
amortyzacji urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych; koszty remontów kotłowni, sieci i węzłów cieplnych lub rozdzielni; koszty napraw, konserwacji, obsługi i utrzymania kotłowni, sieci, węzłów cieplnych i rozdzielni; podatki i opłaty i inne koszty uzasadnione;  
oraz koszty stałe zakupu gazu i energii elektrycznej; koszty pokrycia strat na przesyłu sieciowym; koszty wynikające z zastosowania zamiennej metody rozliczania kosztów zużycia ciepła do podgrzania wody dla c.o.; koszty zakupu i wymiany oraz legalizacji urządzeń pomiarowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie,
- **koszty zmienne produkcji i przesyłu ciepła** – koszty zakupu gazu, oleju, wody i energii elektrycznej bez opłat stałych oraz opłaty za korzystanie ze środowiska, dla każdej grupy taryfowej odrębnie,
- **opłata indywidualna** – oparta o wskazania zainstalowanych w poszczególnych lokalach przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy, wodomierzy), powiększona o wynikową opłatę stałą, podlegająca rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego,
- **opłata stała** – opłata obliczona w oparciu o koszty stałe, w przeliczeniu na **m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lub **lokal**,  
Opłata stała dla c.o. i podgrzania wody jest określana odrębnie,

- **opłata zmienna** – opłata obliczona w oparciu o koszty zmienne, za **GJ** zużytej energii cieplnej,
- **opłata zaliczkowa** – opłata miesięczna przeznaczona na pokrycie kosztów zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu w danym okresie rozliczeniowym, poprzez porównanie z rzeczywiście poniesionymi kosztami,
- **współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik stosowany w rozliczeniach kosztów ogrzewania lokali w celu zmniejszenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe),
- **współczynnik udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej nieruchomości budynkowej** – iloraz powierzchni użytkowej danego lokalu przez całkowitą powierzchnię użytkową danej nieruchomości budynkowej,
- **GJ (gigadzul)** – jednostka określająca ilość zużytego ciepła,

## **II. Centralne ogrzewanie.**

### **§ 8**

**Zasady naliczania opłat rozliczających koszty centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe i centralny ciepłomierz w węźle cieplnym, lub rozdzielni ciepła.**

- 1. Opłaty za produkcję i przesył ciepła na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe i centralny ciepłomierz w węźle cieplnym, lub rozdzielni ciepła, dzielą się na opłaty stałe i opłaty zmienne.**
- 2. Opłatę stałą, dla danego lokalu mieszkalnego w zł, naliczaną w okresach miesięcznych, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu w m<sup>2</sup> i ceny jednostkowej opłaty stałej w zł/m<sup>2</sup> dla c.o. dla lokali mieszkalnych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.**
- 3. Cenę jednostkową opłaty stałej dla c.o. dla lokali mieszkalnych w zł/m<sup>2</sup>, stanowi iloraz kosztów stałych w zł dla c.o. dla lokali mieszkalnych**

i powierzchni użytkowej w  $m^2$  wszystkich lokali mieszkalnych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.

- 4. Wielkość zużycia ciepła w GJ na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycie strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** jest różnicą pomiędzy wskazaniem centralnego ciepłomierza do c.o w **GJ** zlokalizowanego w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych w **GJ**.
- 5. Koszty zużycia ciepła w zł na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycie strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** są iloczynem wielkości zużycia ciepła na w /w cel w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w **zł/GJ** dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 6. Wielkość strat na przesyłce sieciowym w GJ** określa się na **10 %** całkowitej produkcji ciepła dla c.o, przez daną kotłownię osiedlową.
- 7. Koszty, w zł, na pokrycie strat na przesyłce sieciowym** stanowią iloczyn ciepła zużytego na ten cel w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w **zł/GJ** dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 8. Opłaty zmienne, w zł,** naliczane są na bieżąco, stanowią iloczyn zużytej energii cieplnej w **GJ** wskazanej przez liczydło indywidualnego ciepłomierza lokalowego, skorygowanej współczynnikiem wyrównawczym i ceny jednostkowej **zł/GJ** energii cieplnej, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 9.** Jeżeli ustalona na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) opłata zmienna za zużycie ciepła za centralne ogrzewanie dla danego lokalu jest rażąco niska (poniżej 25% średnie z wszystkich lokali w danej nieruchomości), to obciążenie tego lokalu opłatą zmienną za c.o. ustala się jako iloczyn średniego zużycia w przeliczeniu na 1  $m^2$  p.u. lokalu w okresie rozliczeniowym.
- 10.** Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania może być dokonywane na zasadach określonych w § 9, jeśli zażąda tego w formie pisemnej 2/3 użytkowników lokali w danej nieruchomości budynkowej, lub na wniosek Zarządu podyktowany przyczynami techniczno-eksploatacyjnymi.

## § 9

**Zasady naliczania opłat rozliczających koszty centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych nie posiadających indywidualnych ciepłomierzy lokalowych, a posiadających centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła.**

- 1. Opłaty za produkcję i przesył ciepła na centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych nie wyposażonych w indywidualne ciepłomierze a posiadających centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła, dzielą się na **opłaty stałe i opłaty zmienne.****
- 2. Opłatę stałą w zł, dla danego lokalu,** naliczaną w okresach miesięcznych, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu w  $m^2$  i ceny jednostkowej opłaty stałej w  $zł/m^2$  dla c.o, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 3. Cenę jednostkową opłaty stałej dla c.o. dla lokali mieszkalnych w  $zł/m^2$ ,** stanowi iloraz kosztów stałych w  $zł$  dla c.o. dla lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej w  $m^2$  wszystkich nieruchomości budynkowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 4. Wielkość, w GJ, ciepła na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycia strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** określa się na **20 %** ogólnej ilości zużytego przez nieruchomość budynkową ciepła w **GJ** w danym okresie rozliczeniowym.
- 5. Koszty, w zł, za ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycia strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** stanowią iloczyn zużytego na ten cel ciepła w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w  $zł/GJ$ , dla każdej grupy taryfowej odrębnie,
- 6. Wielkość ciepła w GJ na pokrycie strat przesyłowych** określa się na **10 %** całkowitej produkcji ciepła dla c.o. przez daną kotłownię osiedlową.
- 7. Koszty, w zł, na pokrycie strat na przesyle sieciowym** stanowią iloczyn zużytego na ten cel ciepła w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w  $zł/GJ$ .
- 8. Opłaty zmienne, w zł,** naliczane są na bieżąco i stanowią iloczyn współczynnika udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości budynkowej; ilości zużytego przez dany

budynek ciepła w **GJ** pomniejszonego o ciepło na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku w **GJ**, oraz ceny jednostkowej w **zł/ GJ**, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.

## § 10

**Zasady naliczania opłat rozliczających koszty centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe oraz centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła.**

- 1. Opłaty za produkcję i przesył ciepła dla lokali użytkowych, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe oraz centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła, dzielą się na opłaty stałe i opłaty zmienne.**
- 2. Opłatę stałą, dla danego lokalu użytkowego w zł, naliczaną w okresach miesięcznych, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu w  $m^2$  i ceny jednostkowej opłaty stałej w  $zł/m^2$  dla c.o, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.**
- 3. Cenę jednostkową opłaty stałej dla c.o. dla lokali użytkowych w  $zł/m^2$ , stanowi iloraz kosztów stałych w zł dla c.o. dla lokali użytkowych i powierzchni użytkowej w  $m^2$  wszystkich lokali użytkowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.**
- 4. Wielkość zużycia ciepła w GJ na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycie strat na pionach i poziomach instalacji c.o. jest różnicą pomiędzy wskazaniem centralnego ciepłomierza do c.o w GJ. zlokalizowanego w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych w GJ.**
- 5. Koszty zużycia ciepła w zł na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycie strat na pionach i poziomach instalacji c.o. są iloczynem wielkości zużycia ciepła na w /w cel w GJ i ceny jednostkowej ciepła w  $zł/GJ$  dla każdej grupy taryfowej odrębnie.**
- 6. Wielkość strat na przesył sieciowym w GJ określa się na 10 % całkowitej produkcji ciepła dla c.o, przez daną kotłownię osiedlową.**

- 7. Koszty, w zł, na pokrycie strat na przesyle sieciowym** stanowią iloczyn ciepła zużytego na ten cel w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w **zł/GJ** dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 8. Opłaty zmienne w zł**, naliczane są na bieżąco i stanowią iloczyn zużytej energii cieplnej w **GJ**, wskazanej przez liczydło indywidualnego ciepłomierza lokalowego przez cenę jednostkową w **zł/GJ** energii cieplnej, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 9.** Jeżeli ustalona na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) w budynkach wielokondygnacyjnych opłata zmienna z tytułu zużycia centralnego ogrzewania dla danego lokalu jest rażąco niska (poniżej 25% średnie z wszystkich lokali w danej nieruchomości), to obciążenie tego lokalu opłatą zmienną za c.o. ustala się jako iloczyn średniej opłaty zmiennej (z nieruchomości) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu w okresie rozliczeniowym.
- 10.** Rozliczanie kosztów zmiennych może być zastąpione systemem jak w § 11 na wniosek Zarządu podyktowany przyczynami techniczno-eksploatacyjnymi.

## § 11

**Zasady naliczania opłat rozliczających koszty centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych, znajdujących się w nieruchomościach budynkowych nie posiadających indywidualnych ciepłomierzy lokalowych a posiadających centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła.**

- 1. Opłaty za produkcję i przesył ciepła dla lokali użytkowych nie posiadających indywidualnych ciepłomierzy lokalowych a posiadających centralny ciepłomierz w węźle cieplnym lub rozdzielni ciepła, dzielą się na opłaty stałe i opłaty zmienne.**
- 2. Opłatę stałą w zł, dla danego lokalu**, naliczaną w okresach miesięcznych, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu w m<sup>2</sup> i ceny jednostkowej opłaty stałej w **zł/m<sup>2</sup>** dla c.o, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 3. Cenę jednostkową opłaty stałej dla c.o. dla lokali użytkowych w zł/m<sup>2</sup>**, stanowi iloraz kosztów stałych w **zł** dla c.o. dla lokali użytkowych i powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup> wszystkich lokali użytkowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie – powiększony o współczynnik 1, 2.

- 4. Wielkość zużycia ciepła w GJ na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycia strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** określa się na **20 %** ogólnej ilości zużytego przez nieruchomość budynkową ciepła w **GJ** w danym okresie rozliczeniowym.
- 5. Koszty, w zł, za ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku i pokrycia strat na pionach i poziomach instalacji c.o.** stanowią iloczyn zużytego na ten cel ciepła w **GJ** przez cenę jednostkową w **zł/GJ**.
- 6. Wielkość ciepła w GJ na pokrycie strat przesyłowych** określa się na **10 %** całkowitej produkcji ciepła dla c.o, przez daną kotłownię osiedlową.
- 7. Koszty, w zł, na pokrycie strat na przesyle sieciowym** stanowią iloczyn zużytego na ten cel ciepła w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w **zł/GJ**, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 8. Opłaty zmienne, w zł,** naliczane są na bieżąco i stanowią iloczyn współczynnika udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości budynkowej; ilości zużytego przez dany budynek ciepła w **GJ** pomniejszonego o ciepło na ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku w **GJ**, oraz ceny jednostkowej w **zł/ GJ**, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 9.** W przypadku lokali użytkowych i usługowych znajdujących się w budynku wspólnie z lokalami mieszkalnymi opłaty zmienne naliczone zgodnie z pkt 8 powiększa się współczynnikiem wyrównawczym 1,2 uwzględniającym większe zużycie ciepła w tych lokalach.

### **III. Ciepła woda.**

#### **§ 12**

**Zasady naliczania opłat rozliczających koszty podgrzania wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierze lokalowe.**

- 1. Opłata za podgrzanie wody,** naliczana w okresach miesięcznych, dla danego lokalu składa się z **opłaty stałej i opłaty zmiennej.**
- 2. Opłatę stałą, (w złotych) za podgrzania wody, dla danego lokalu,** stanowi iloraz kosztów stałych, w zł na podgrzanie wody i ilości wszystkich lokali we wszystkich nieruchomościach budynkowych, dla każdej grupy taryfowej odrębnie.

- 3. Ilość wody, w m<sup>3</sup> do podgrzania** stanowi suma wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych ciepłej wody w danej nieruchomości budynkowej.
- 4. Wielkość zużycia ciepła, w GJ**, do podgrzania wody, jest różnicą wskazań głównego ciepłomierza w **GJ** a wskazaniem ciepłomierza centralnego do c.o w **GJ** w danej nieruchomości budynkowej lub wielkością wskazaną przez odrębny ciepłomierz do pomiaru ciepła dla potrzeb podgrzania wody użytkowej.
- 5. Wielkość zużytego ciepła w GJ**, podzielona przez ilość ogólnie zużytych m<sup>3</sup> wody do podgrzania, stanowi współczynnik, w **GJ/m<sup>3</sup>** zużycia ciepła do podgrzania wody użytkowej dla danej nieruchomości budynkowej.
- 6. Wielkość strat na przesyle sieciowym w GJ** określa się na **10 %** całkowitej produkcji ciepła do podgrzania wody, przez daną kotłownię osiedlową.
- 7. Koszty, w zł, na pokrycie strat na przesyle sieciowym** stanowią iloczyn ciepła zużytego na ten cel w **GJ** i ceny jednostkowej ciepła w **zł/GJ** dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 8. Opłatą zmienną, w zł, podgrzania wody użytkowej** jest iloczyn zużytych przez dany lokal m<sup>3</sup> wody do podgrzania wskazanej przez wodomierz lokalowy; współczynnika zużycia ciepła, w **GJ/m<sup>3</sup>**, do podgrzania wody i ceny jednostkowej **zł/GJ** ciepła dla każdej grupy taryfowej odrębnie.
- 9. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego** (wodomierza ciepłej wody) lub braku możliwości dokonania odczytu wskazań, koszty za zużycie ciepła na podgrzanie wody obciążające ten lokal ustala się wynikowo w wysokości stanowiącej iloczyn średniego zużycia z ostatnich 3-ch miesięcy dla danego lokalu ciepłej wody i ceny jednostkowej w **zł/GJ** ciepła oraz współczynnika zużycia ciepła do podgrzania wody w **GJ/m<sup>3</sup>** odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej w danej grupie taryfowej.
- 10. Jeżeli w danej nieruchomości budynkowej istnieją lokale nie posiadające indywidualnych wodomierzy ciepłej wody**, koszty za podgrzanie wody stanowią iloczyn zużycia ryczałtowego w wysokości 2 m<sup>3</sup> na osobę i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu i ceny jednostkowej w **zł/GJ** ciepła oraz współczynnika zużycia ciepła do podgrzania wody w **GJ/m<sup>3</sup>** odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej w danej grupie taryfowej.  
W przypadku uszkodzenia wodomierza c.w. nie z winy lokatora stosuje się ryczałt wg zasady jw..

## **IV. Postanowienia szczegółowe.**

### **§ 13**

1. „Taryfa dla ciepła dla odbiorców będących i nie będących członkami GSM, zamieszkujących lub użytkujących lokale znajdujące się w nieruchomościach budynkowych w zasobach GSM” ustalana jest dla każdej grupy taryfowej odrębnie przez Zarząd GSM i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą, każdorazowo, przed rozpoczęciem roku rozliczeniowego na podstawie przyjętych wcześniej planów w gospodarce ciepłej.
2. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost jego kosztów, to dopuszczalna jest korekta opłat za zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
3. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza GSM.
4. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła i podgrzanie ciepłej wody użytkowej spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.
6. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni. O fakcie opróżnienia lokalu użytkownik powinien zawiadomić spółdzielnię przed tą datą.
8. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu powinny być wnoszone do 20 dnia każdego miesiąca w kasie spółdzielni lub na rachunek bankowy spółdzielni.
9. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

**10.** W przypadku stosowania metod rozliczania kosztów w oparciu o przyrządy pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze) użytkownik lokalu ma ustawowy obowiązek udostępniania swoich pomieszczeń w celu ich zainstalowania, przeprowadzania okresowych kontroli i odczytu wskazań w celach rozliczeniowych.

**11.** Jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych c.o. i ciepłej wody następuje zniżenie parametrów ciepła:

- temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach Dz.U. nr 75 poz. 690 z 15 czerwca 2002 roku Polskich Normach,

- temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C

użytkownikowi lokalu przysługują n/w bonifikaty:

w przypadku zniżenia temperatury lokalu, za każdą rozpoczętą dobę:

a. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, przy zniżeniu temperatury do 2°C

b. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, przy zniżeniu temperatury powyżej 2°C

w przypadku zniżenia temperatury podgrzanej wody wodociągowej za każdą rozpoczętą dobę:

a. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C,

b. jedną piętnastą opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C

**12.** Jeżeli z powodu wadliwego działania ciepłomierza ( uszkodzenie, zużycie baterii) nie można ustalić zużycia ciepła w danej nieruchomości, zużycie ciepła nalicza się w oparciu o średnią ze wszystkich budynków nie posiadających węzłów cieplnych, do których dostarczane jest ciepło bezpośrednio z danej kotłowni. Natomiast dla budynków wyposażonych w węzły cieplne jako średnie zużycie z trzech budynków o zbliżonej kubaturze, powierzchni mieszkalnej i technologii wykonania za dany okres rozliczeniowy (miesiąc).

- 13.** W przypadku stwierdzenia przez Administrację, że nastąpiła ingerencja (niedozwolone zerwanie plomb legalizacyjnych lub administracyjnych, oddziaływanie mechaniczne lub magnetyczne), lub uszkodzenie wodomierza c.w., mające na celu zafałszowanie (obniżenie) lub nie wykazanie zużycia wody przez użytkownika danego lokalu, Spółdzielnia ma prawo dokonać korekty dotychczasowych obciążeń za cały okres liczony od ostatniej kontroli urządzeń pomiarowych, potwierdzonej przez lokatora. W/w korekta obciążeń będzie dokonywana jak za lokal nieopomiarowany, tj. w oparciu o zapisy regulaminowe zawarte w punkcie 11-tym. Ponadto na użytkownika lokalu nakłada się dodatkową opłatę stanowiącą równowartość ceny 10 GJ ciepła/lokal w aktualnych cenach określonych w taryfach. Wodomierz ciepłej wody zostanie wymieniony na koszt użytkownika lokalu.
- 14.** W przypadku stwierdzenia przez Administrację, że nastąpiła ingerencja (niedozwolone zerwanie plomb legalizacyjnych lub administracyjnych, oddziaływanie mechaniczne lub magnetyczne), lub uszkodzenie ciepłomierza, mające na celu zafałszowanie (obniżenie) lub nie wykazanie zużycia ciepła przez użytkownika danego lokalu, Spółdzielnia ma prawo dokonać korekty dotychczasowych obciążeń za cały okres liczony od ostatniej kontroli urządzeń pomiarowych, potwierdzonej przez lokatora. Rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. zostanie naliczone jako iloczyn średniego zużycia ciepła z trzech lokali o największym zużyciu przypadającym na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni danego lokalu. Dodatkowo lokal ten obciąża się równowartością ceny 10 GJ ciepła w aktualnych cenach określonych w taryfach. Ciepłomierz zostanie wymieniony na koszt użytkownika lokalu.
- 15.** W przypadku konieczności przeprowadzenia korekty zużycia ciepła na c.o. (dla lokalu opomiarowanego) wysokość zużycia w GJ z niej wynikająca musi być uwzględniona w rozliczeniu zużycia ciepła na część wspólną danego budynku w danym okresie rozliczeniowym.
- 16.** W przypadku konieczności przeprowadzenia korekty zużycia ciepła do podgrzania wody wysokość zużycia ciepła w GJ z niej wynikająca musi być uwzględniona w danym okresie rozliczeniowym dla danego budynku.

## § 14

Niniejszy regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, zwalnia Zarząd Spółdzielni z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi użytkownikami lokali.

## **§ 15**

Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 159/2005 z dnia 30 listopada 2005 roku Rady Nadzorczej Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2006 roku i zmieniony Uchwałą Nr 6/2006 z dnia 25 stycznia 2006 roku, Uchwałą Nr 108/2006 z dnia 27 września 2006 roku, Uchwałą Nr 20/2007 z dnia 28 lutego 2007 roku, Uchwałą Nr 5/2009 z dnia 19 stycznia 2009 roku.

## **§ 16**

Zmiany Regulaminu zostały przyjęte uchwałą Nr 101/09 Rady Nadzorczej Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 23 listopada 2009 roku i mają zastosowanie do rozliczeń od 01 stycznia 2010 roku.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Jolanta Warneńska**