

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM

1. Postanowienia Ogólne

1.1. Celem niniejszego Regulaminu jest stworzenie warunków do:

- 1.1.1. Ustalenia opłat za zakupione ciepło w sposób czytelny dla odbiorcy i jak najbardziej odzwierciedlający realne zużycie ciepła na centralne ogrzewanie [CO] i przygotowanie ciepłej wody użytkowej [CWU];
- 1.1.2. Racjonalnego gospodarowania energią cieplną przez użytkowników lokali. Informator jak oszczędzać energię cieplną i płacić niższe rachunki zawiera **Załącznik 10**;
- 1.1.3. Zachowania prawidłowej eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji określonych w przepisach Prawa Budowlanego;

1.2. Podstawy prawne opracowania Regulaminu zawarto w **Załączniku nr 9**;

1.3. Zdefiniowanie i objaśnienie pojęć użytych w treści niniejszego Regulaminu zawarto w **Załączniku nr 1**

2. Ogólne zasady rozliczania kosztów CO i podgrzewu CWU;

2.1. Budynki zasilane są w energię cieplną dostarczana przez Dostawcę poprzez węzły ciepłownicze. Każdy z budynków wyposażony jest w jeden lub dwa węzły ciepłownicze dostarczające CO i CWU do zasilanej za jego pośrednictwem grupy lokali. Węzeł wyposażony jest w wymaganą aparaturę kontrolno-pomiarową umożliwiającą określenie kosztów dostaw energii cieplnej. Na podstawie okresowych odczytów w/w aparatury Dostawca wystawia w okresach miesięcznych faktury VAT służące bieżącemu rozliczeniu kosztów dostaw energii cieplnej ze Spółdzielnią.

2.2. Dla przejrzystości rozliczeń z użytkownikami lokali rozliczenia kosztów prowadzone są w odniesieniu do węzłów ciepłowniczych poszczególnych budynków i lokali z nich zasilanych. Jest to konsekwencją sposobu fakturowania kosztów dostaw ciepła ze strony Dostawcy;

2.3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:

- 2.3.1. ciepłomierze dostaw centralnego ogrzewania (realizowane przez firmę rozliczającą dla budynku MDW-V);
- 2.3.2. powierzchnię (m^2) użytkową lokalu – (realizowane przez Spółdzielnię dla budynków MDW-I, MDW-II, MDW-III, MDW-IV);



- 2.3.3. Rozliczenie kosztów ogrzewania obejmuje zarówno ciepło dostarczane bezpośrednio do lokali jak i ciepło na potrzeby ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku;
- 2.3.4. W przypadku, gdy w danym węźle ciepłowniczym budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy ilość ciepła na przygotowanie CWU przekracza **0,30 GJ/m³**, lub ilość ciepła na potrzeby CO przekracza **0,40GJ** w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku, Zarząd Spółdzielni zmierza do ustalenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten węzeł CO lub CWU (lub dokonuje zmiany zamówionej mocy cieplnej)

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów CO i podgrzewu CWU

3.1. Rozliczenie kosztów CO polega na:

- 3.1.1. Obliczeniu kosztów zużytego CO poszczególnych lokali;
- 3.1.2. Zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez Użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym;
- 3.1.3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub nadpłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu;
- 3.1.4. Ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej dla danego lokalu w PLN/m²/miesiąc na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie za ostatni okres;
- 3.2. Dla rozliczeń kosztów CO w oparciu o powierzchnię użytkową wykorzystywane są dane i algorytm obliczeń przedstawiony w **Załączniku nr 2**
- 3.3. Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze CO wykorzystywane są dane i algorytm obliczeń przedstawiony w **Załączniku nr 3**;
- 3.4. Wykorzystywane dane i sposób rozliczenia kosztów przygotowania CWU zawiera **Załącznik nr 4**;
- 3.5. Algorytm ustalania wysokości zaliczek na zakup energii cieplnej CO i CWU zawiera **Załącznik nr 6**

4. Minimalny i maksymalny koszt zmienny

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wyposażonym w urządzenia pomiarowe wg zasad opisanych w **Załączniku 5**;

5. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów

- 5.1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
- 5.1.1. Uniemożliwił dokonanie sprawdzenia urządzenia pomiarowego kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego

- o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- 5.1.2. uszkodził plombę urządzenia pomiarowego lub samo urządzenie,
 - 5.1.3. dokonał ingerencji w urządzenie pomiarowe w celu zafałszowania jego wskazań

od użytkownika dochodzona będzie opłata w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- 5.1.4. Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem.
 - 5.1.5. Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o **maksymalny jednostkowy koszt zmienny** obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych urządzeń pomiarowych na nowe.
- 5.2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria urządzenia pomiarowego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wskazań urządzenia pomiarowego nie jest możliwe, wówczas koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone jako iloczyn **średniego jednostkowego kosztu zmiennego** dla danego węzła cieplnego i powierzchni użytkowej tego lokalu.
- 5.3. Bez względu na sposób użytkowania lokalu (lub brak użytkowania) ponoszony koszt zmienny CO nie może być niższy niż wynikający z iloczynu **minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego** dla danego lokalu i jego powierzchni użytkowej;
- 5.4. Rozliczenie w przypadku **zmiany użytkownika/właściciela lokalu** w trakcie okresu rozliczeniowego:
- 5.4.1. wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu przejmuje następca.
 - 5.4.2. nowy właściciel / użytkownik lokalu, może otrzymać rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą do Zarządu Spółdzielni taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

6. Terminy wykonania rozliczeń kosztów ciepła

- 6.1. Coroczny okres rozliczeniowy obejmuje okres **od 01 stycznia do 31 grudnia** danego roku;
- 6.2. Rozliczenie kosztów dostaw CO i CWU w minionym okresie rozliczeniowym winno nastąpić ze strony Spółdzielni **do 31 marca kolejnego roku** po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
- 6.3. jeśli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana ona jest w poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu;

- 6.4. Jeżeli suma wpłacanych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu **30 dni** od daty przekazania rozliczenia przez Zarząd Spółdzielni;
- 6.5. W przypadku posiadania przez użytkownika lokalu jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona w pierwszej kolejności w poczet tych zobowiązań;
- 6.6. W przypadku nieuregulowania opłat w wyznaczonych powyżej terminach naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej;
- 6.7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni:
 - 6.7.1. niedopłata może być uregulowana w ratach;
 - 6.7.2. nadpłata może ulec zwrotowi;
- 6.8. użytkownicy lokali otrzymują od Spółdzielni indywidualne rozliczenie kosztów dostaw ciepła wg standardu zawartego:
 - 6.8.1. w **Załączniku nr 7** dla lokali rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej
 - 6.8.2. lub **Załączniku nr 8** dla lokali rozliczanych na podstawie ciepłomierzy;

7. Sposób wnoszenia reklamacji

- 7.1. Reklamacje dotyczące jakości rozliczenia dostaw ciepła:
 - 7.1.1. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów dostaw CO i CWU należy składać pisemnie w Administracji Spółdzielni w terminie **14 dni od daty przekazania rozliczenia przez Zarząd Spółdzielni**. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
 - 7.1.2. Zarząd Spółdzielni udzieli odpowiedzi w oparciu o opinie specjalistów dokonujących rozliczenia w terminie **do 30 dni** od terminu wpłynięcia odwołania.
 - 7.1.3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w podanym terminie Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie Użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji;
- 7.2. Reklamacje dotyczące jakości urządzeń pomiarowych:
 - 7.2.1. Spółdzielnia organizuje wymianę urządzeń pomiarowych CO i CWU podlegających legalizacji z zachowaniem terminów eksploatacji tych urządzeń przewidzianych Prawem;
 - 7.2.2. Urządzenia rozliczeniowo-pomiarowe są własnością właściciela lokalu. Pozagwarancyjne reklamacje, weryfikacje poprawności działania jak też koszty dodatkowych wymian urządzeń pomiarowych dokonywane są na koszt właściciela lokalu.
 - 7.2.3. Proces reklamacyjny przebiega w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni;



7.3. Bieżąca informacja o zużyciu ciepła

Na pisemne życzenie lokatora mieszkania Spółdzielnia udostępnia bieżące dane w zakresie:

- 7.3.1. Ilości pobranego ciepła na CO i CWU w węźle cieplnym zasilającym lokal;
- 7.3.2. Ilość zarejestrowanego poboru ciepła przez ciepłomierze lokali zasilanych z danego węzła ciepłowniczego;
- 7.3.3. Ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz poboru ciepła dla danego lokalu;
- 7.3.4. Ilość ciepła zużytego na przygotowanie CWU w danym lokalu;

Usługa dostępna jest jeden raz w miesiącu dla lokali wyposażonych w ciepłomierze CO i liczniki CWU z funkcją odczytu zdalnego;

8. Obowiązki użytkownika lokalu

- 8.1. Użytkownik lokalu pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody i konsekwencje obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji CO i CWU wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy urządzeń pomiarowych (np. brak wskazania), awarii zaworu termostatycznego, czy uszkodzonej plomby na urządzeniach pomiarowych,
- 8.2. Remont lokalu związany z ingerencją w instalację CO i CWU wymaga pisemnych uzgodnień z Zarządem Spółdzielni
- 8.3. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację CO lub CWU bez zgody Zarządu ELSAM, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - 8.3.1. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
 - 8.3.2. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - 8.3.3. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - 8.3.4. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - 8.3.5. spuszczenie wody z instalacji CO.;
 - 8.3.6. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - 8.3.7. demontaż urządzeń pomiarowych. Przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechaniczne plomby montażowej;
- 8.4. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację CO (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

9. Postanowienia końcowe

- 9.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy określone w pozostałych regulaminach Spółdzielni oraz przepisy obowiązującego prawa
- 9.2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 11/12/2024 r. Uchwałą nr 1.12.2024 i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia;

- 9.3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc § 10 Regulaminu Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi pt. „Zasady rozliczania kosztów i kalkulacji wysokości zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody”

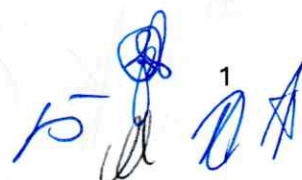
Załączniki do Regulaminu:

1. Definicje;
2. Procedura rozliczania kosztów CO wg powierzchni użytkowej;
3. Procedura rozliczania kosztów CO wg ciepłomierzy;
4. Procedura rozliczania kosztów CWU;
5. Procedura określania minimalnego i maksymalnego kosztu CO;
6. Procedura zaliczki na kolejny sezon;
7. Info dla mieszkańca- koszty wg powierzchni u użytkowej;
8. Info dla mieszkańca- koszty wg ciepłomierzy;
9. Podstawy prawne;
10. Jak oszczędzać ciepło i płacić mniejsze rachunki ?



Definicje

1. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa ELSAM w Warszawie, 00-716 Warszawa, ul. Bartycka 22/24, NIP 5250011065
2. **Lokal** – lokal mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania [CO] i ciepłej wody użytkowej [CWU]
3. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu,
4. **Dostawca** – dystrybucyjne przedsiębiorstwo energetyczne tj podmiot zewnętrzny dostarczający energię ciepłą do Spółdzielni na podstawie umowy dostaw ciepła. W przypadku Miasta Stołecznego Warszawy jest nim firma VEOLIA Warszawa SA i jej następcy prawni;
5. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu, dla którego dokonuje się cyklicznych rozliczeń rzeczywistych poniesionych kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody użytkowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 01 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku.
6. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest węzeł cieplny. Rozwiązanie przyjęte dla czytelnego rozliczania ponoszonych kosztów zużywanej energii z uwagi na analogiczny sposób rozliczania i fakturowania kosztów ze strony Dostawcy;
7. **Węzeł cieplny** – zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu zespół urządzeń ciepłowniczych służących zmianie rodzaju i parametrów ciepła dostarczanego przez Dostawcę wraz z systemem regulacji i automatyki wewnętrznej instalacji odbiorczej tej części budynku;
8. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej (węzła cieplnego) pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
9. **Urządzenie pomiarowe** – ciepłomierz CO lub licznik CWU to legalizowane urządzenie miernicze po uwierzytelnieniu prawnie dopuszczone do oficjalnych rozliczeń finansowych. Wymaga cyklicznej legalizacji lub wymiany w okresach przewidzianych ustawą Prawo o Miarach
10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
12. **Wodomierz ciepłej wody** – legalizowane urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej



- wody, która została zużyta w danym lokalu.
13. **Ciepłomierz** – legalizowane urządzenie pomiarowe służące pomiarowi ilości ciepła dostarczanego do ogrzewanego lokalu. Stosowane w przypadkach, gdy całość energii cieplnej dostarczana jest do lokalu jedną linią zasilającą (bez rozdziału na piony umieszczone w różnych pomieszczeniach lokalu)
 14. **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 15. **Koszt ogrzewania [CO]**- suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania;
 16. **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej [CWU]** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej;
 17. **Koszty stałe** – koszty niezależne od zużycia ciepła ponoszone z uwagi na koszty wybudowania i utrzymania instalacji dystrybucyjnych dostarczających ciepło (opłata dystrybucyjna), urządzeń wytwórczych zapewniających moc zamówioną ogrzewania, jak też obsługi rozliczeniowo-serwisowej (opłata abonamentowa). Zarząd Spółdzielni dokonuje wyliczenia kosztu stałego w podziale na dostawy CO i oddzielnie CWU. Do kosztów stałych zalicza się także koszty strat wymiany ciepła w węźle i instalacji dystrybucyjnej wewnątrz budynku;
 18. **Koszty zmienne** – koszty zależne od ilości zużywanego ciepła wynikającego z warunków pogodowych (ostra/ łagodna zima) czy okresu grzewczego (wczesna wiosna/ długa zima). Zarząd Spółdzielni dokonuje wyliczenia kosztu zmiennego w podziale na dostawy CO i oddzielnie CWU;
 19. **Średni jednostkowy koszt zmienny** – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od ilości jego zużycia w lokalach (wg ciepłomierzy), obliczony jako iloraz sumy kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali zasilanych z danego węzła, biorących udział w rozliczeniu. Wskaźnik wyliczany dla każdego okresu rozliczeniowego;
 20. **Minimalny koszt zmienny** – minimalny koszt zmienny ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Określany jest na podstawie wskazań ciepłomierzy. Wyliczany jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna dla utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo Budowlane. Na podstawie danych literaturowych przyjmuje się, że dla SM ELSAM stanowi on 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego;
 21. **Maksymalny koszt zmienny** – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg. wskazań ciepłomierzy), obliczony jako maksymalna ilość ciepła możliwa do dostarczenia do lokalu wynikająca z technicznych możliwości instalacji. Na podstawie danych literaturowych przyjmuje się, że dla SM ELSAM stanowi on 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego;
 22. **rozliczanie na podstawie powierzchni lokali/pomieszczeń** - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego Regulaminu

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes, located in the bottom left corner of the page.

Procedura rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (CO) wg powierzchni użytkowej lokali

1. Dane o koszcie dostaw CO w okresie rozliczeniowym przyjmuje się na podstawie faktury VAT wystawionej przez Dostawcę dla danego węzła ciepłowniczego, gdzie podane jest zużycie ciepła w danym węźle z podziałem na koszty stałe i zmienne CO i CWU;
2. Rozliczenie sumy należnej opłaty za ogrzanie danego lokalu w postaci opłaty stałej i zmiennej dla danego węzła ciepłego oblicza się następująco:
 - 2.1. Część stałą kosztów dostawy ciepła odczytuje się z faktury VAT dla danego węzła ciepłego;
 - 2.2. Część zmienną kosztów dostawy ciepła (koszty zmienne wg. faktury VAT) dzieli się w proporcji:
 - 2.2.1. 20% jako koszty wspólne strat transformacji i dystrybucji ciepła w instalacji CO. Pozycja ta zwiększa powyższą wartość kosztów stałych i jest następnie dzielona przez sumaryczną powierzchnię użytkową lokali zasilanych z danego węzła, ustalając **jednostkowy koszt stały ciepła** z danego ciepła węzła ciepłowniczego;
 - 2.2.2. 80% jako całkowite koszty zmienne zużycia ciepła na ogrzewanie lokali z danego węzła są następnie dzielone przez sumaryczną powierzchnię użytkową lokali zasilanych z danego węzła, ustalając **jednostkowy koszt zmienny ciepła** z danego ciepła węzła ciepłowniczego;
 - 2.3. **Koszt zmienny dostaw CO obciążający dany lokal** określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu zmiennego ciepła węzła ciepłowniczego i powierzchni użytkowej danego lokalu;
 - 2.4. **Koszt stały dostaw CO obciążający dany lokal** określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu stałego ciepła węzła ciepłowniczego i powierzchni użytkowej danego lokalu;
3. Z uwagi na uśredniony charakter rozliczeń z zastosowaniem powierzchni użytkowej:
 - 3.1. nie koryguje się finalnej opłaty zmiennej **współczynnikiem wyrównawczym** zużycia ciepła wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynnik wyrównawczy w tym przypadku przyjmuje wartość 1 dla wszystkich rozliczanych lokali;
 - 3.2. nie określa się maksymalnego i minimalnego kosztu dostaw ciepła do lokalu;



4. UWAGA: wartość 20% strat transformacji i dystrybucji ciepła jest wielkością wskazaną przez Radę Nadzorczą na bazie analizy statystyk i dostępnych danych literaturowych.

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”

Procedura rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (CO) wg ciepłomierzy

1. Dane o koszcie dostaw CO w okresie rozliczeniowym przyjmuje się na podstawie faktury VAT wystawionej przez Dostawcę dla danego węzła ciepłowniczego, gdzie podane jest zużycie ciepła na CO i CWU w danym węźle z podziałem na koszty stałe i zmienne Dostawcy;
2. Odczytane wskazania wszystkich ciepłomierzy lokali zasilanych z rozliczanego węzła służą do określenia udziału danego lokalu w ponoszonych kosztach ogrzewania określonych przez Dostawcę ciepła w wystawionej fakturze VAT dla danego węzła ciepłowniczego;
3. Rozliczenie sumy należnej opłaty za ogrzanie danego lokalu w postaci opłaty stałej i zmiennej następuje w sposób następujący:
 - 3.1. **Część stałą** kosztów dostawy ciepła odczytuje się z faktury VAT dla danego węzła ciepłowniczego;
 - 3.2. **Część zmienną** kosztów dostawy ciepła (koszty zmienne) dzieli się w proporcji:
 - 3.2.1. 20% jako koszty strat transformacji i dystrybucji ciepła w instalacji CO. Pozycja ta zwiększa powyższą wartość kosztów stałych i jest następnie dzielona przez sumaryczną powierzchnię użytkową lokali zasilanych z danego węzła, ustalając **jednostkowy stały koszt stały** ciepła danego węzła ciepłowniczego;
 - 3.2.2. 80% jako całkowite koszty zmienne zużycia ciepła na ogrzewanie lokali są następnie dzielone przez sumę wskazań ciepłomierzy zasilanych z danego węzła określając **jednostkowy zmienny koszt ciepła**
 - 3.3. **Koszt zmienny dostaw CO obciążający dany lokal** określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu zmiennego ciepła węzła ciepłowniczego i wskazań ciepłomierza danego lokalu;
 - 3.4. **Koszt stały dostaw CO obciążający dany lokal** określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu stałego ciepła węzła ciepłowniczego i powierzchni użytkowej danego lokalu;
 - 3.5. Finalna opłata zmienna jest korygowana z użyciem **współczynnika wyrównawczego** zużycia ciepła wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynnik wyrównawczy wylicza autoryzowana firma rozliczeniowa. Współczynnik wyrównawczy ustala się jeden dla całego lokalu;

Opłata zmienna za zużycie nie może być mniejsza niż ustalony minimalny koszt zmienny.

Opłata zmienna nie może być większa jak wyznaczony maksymalny koszt

zmienny dla lokalu;

4. Sposób wyliczenia minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zawiera **Załącznik nr 5**
5. UWAGA: wartość 20% strat transformacji i dystrybucji ciepła jest wielkością wskazaną przez Radę Nadzorczą na bazie analizy statystyk i dostępnych danych literaturowych.

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”

Procedura rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU)

1. Ilością CWU przygotowanej przez dany węzeł ciepłowniczy budynku jest suma wskazań przepływomierzy ciepłej wody użytkowej odczytanej dla danego węzła ciepłowniczego;
2. Dane o koszcie dostaw CWU w okresie rozliczeniowym przyjmuje się na podstawie faktury VAT wystawionej przez Dostawcę dla danego węzła ciepłowniczego, gdzie podane jest zużycie ciepła w danym węźle z podziałem na koszty stałe i zmienne CO i CWU;
3. Rozliczenie sumy należnej opłaty za przygotowanie CWU dla danego lokalu zasilanego z rozliczanego węzła ciepłowniczego w postaci opłaty stałej i zmiennej oblicza się następująco:
 - 3.1. Część stałą kosztów dostawy ciepła na przygotowanie CWU odczytuje się z faktury VAT dla danego węzła ciepłowniczego;
 - 3.2. Część zmienną kosztów dostawy ciepła na przygotowanie CWU (koszty zmienne wg. faktury VAT) dzieli się w proporcji:
 - 3.2.1. 20% jako koszty wspólne strat transformacji i dystrybucji ciepła na przygotowanie CWU w instalacji. Pozycja ta zwiększa powyższą wartość kosztów stałych i jest następnie dzielone przez sumaryczną powierzchnię użytkową lokali zasilanych z danego węzła, ustalając **jednostkowy koszt stały przygotowania CWU** z danego ciepła węzła ciepłowniczego;
 - 3.2.2. 80% jako całkowite koszty zmienne zużycia ciepła na przygotowanie CWU z danego węzła są następnie dzielone przez sumaryczne zużycie CWU zarejestrowane przez przepływomierze lokali zasilanych z danego węzła, ustalając **jednostkowy koszt zmienny przygotowania CWU** z danego węzła ciepłowniczego;

Koszt zmienny dostaw CWU obciążający dany lokal określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu zmiennego przygotowania CWU węzła ciepłowniczego i zużycia CWU przez dany lokal (wyrażonego w m³);

Koszt stały dostaw CWU obciążający dany lokal określa się jako iloczyn jednostkowego kosztu stałego przygotowania CWU i powierzchni użytkowej danego lokalu;

UWAGA: wartość 20% strat transformacji i dystrybucji ciepła jest wielkością wskazaną przez Radę Nadzorczą na bazie analizy statystyk i dostępnych danych literaturowych.



Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”

Procedura Określania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego centralnego ogrzewania

1. Wyznaczenie minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła wymagane jest przez prawo energetyczne dla rozliczeń zamiennych w przypadku stosowania rozliczeń na bazie ciepłomierzy;
2. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
3. W pierwszym kroku obliczeń określa się:
 - a. **Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła** w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
 - b. **Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła** w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów liczników ciepła przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w liczniki.
4. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. a) lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. b).
5. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. a) lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. b).
6. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”



Procedura

Wyliczanie wysokości zaliczek na poczet opłat za energię ciepłą

1. Wysokość miesięcznej stawki opłat zaliczkowych z tytułu CO ustalana jest następująco:
 - a. W kroku pierwszym wyliczany jest **wskaźnik zużycia ciepła na ogrzanie 1m²** powierzchni użytkowych lokali zasilanych z danego węzła ciepłowniczego. [GJ/m²] Wskaźnik określany jest jako iloraz sumarycznych rocznych kosztów energii cieplnej (stałych i zmiennych) poniesionych na potrzeby CO w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz sumarycznej powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych z danego węzła ciepłowniczego;
 - b. Prognozowany **koszt zakupu ciepła na potrzeby CO danego lokalu** w kolejnym okresie rozliczeniowym określany jest jako iloczyn w/w wskaźnika zużycia ciepła na ogrzanie 1m² oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.
 - c. Uzyskana wartość **powiększana** jest o procentowy wskaźnik spodziewanego wzrostu kosztów CO ustalony przez Zarząd;
2. Wysokość miesięcznej stawki opłat zaliczkowych z tytułu CWU ustalana jest następująco:
 - a. W kroku pierwszym wyliczany jest **wskaźnik zużycia ciepła na przygotowanie 1m³ CWU** dla lokali zasilanych z danego węzła ciepłowniczego [GJ/m³]. Wskaźnik określany jest jako iloraz sumarycznych rocznych kosztów energii cieplnej (stałych i zmiennych) poniesionych na potrzeby CWU w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz sumarycznej ilości CWU [m³/rok] przygotowywanej w poprzednim okresie w danym węźle ciepłowniczym;
 - b. Prognozowany **koszt zakupu ciepła na potrzeby przygotowania CWU dla danego lokalu** w kolejnym okresie rozliczeniowym określany jest jako iloczyn w/w wskaźnika zużycia ciepła na ogrzanie 1m³ wody oraz ilości CWU [m³] zużytej w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
 - c. Uzyskana wartość **powiększana** jest o procentowy wskaźnik spodziewanego wzrostu kosztów ogrzewania CWU ustalony przez Zarząd;

UWAGA: Zarząd zobligowany jest do powiadomienia Rady Nadzorczej o prognozowanym wzroście kosztów CO oraz CWU przyjmowanym do budżetu jak też o konieczności zwiększenia kosztów ogrzewania w trakcie roku rozliczeniowego wraz z uzasadnieniem. Informacja winna być przekazana Radzie Nadzorczej przed rozesłaniem informacji o wzroście kosztów do właścicieli lokali

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”

Zakres informacji przekazywanych przy rozliczeniach bez stosowania urządzeń pomiarowych

a) dla budynku:

- powierzchnia użytkowa lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- 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.

b) dla lokalu:

- powierzchnia użytkowa lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- 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.

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”



Zakres informacji przekazywanych przy rozliczeniach z stosowaniem ciepłomierzy

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby co i cwu, przez rozliczany węzeł ciepłowniczy
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe zasilane z danego węzła;
- powierzchnia użytkowa lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszty stałe zakupu ciepła;
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali;
- średni koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- 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.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła;
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowana przez współczynnik wyrównawczy;
- powierzchnia użytkowa lub kubatura lokalu;
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
- prognozowana 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.



Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”



Podstawy prawne wykorzystane przy tworzeniu Regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz.1385),
2. Rozporządzenie 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 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz.1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz.1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM,

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”



Jak oszczędzać ciepło i płacić mniejsze rachunki?

informacje o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej

Ponoszone koszty zużywanego ciepła stanowią blisko 60% kosztów miesięcznych opłat czynszowych. Ich wysokość zależy w dużej mierze od racjonalnych zachowań użytkowników lokali. Spółdzielnia rekomenduje zapoznanie się z poniższymi materiałami instruktażowymi:

1. Zbiór 7-miu Porad stanowi elementarz zasad codziennego korzystania z kosztownego medium jakim jest ciepło;
2. Materiał „Nowoczesne Ciepło dla Warszawy” informuje o zaletach kupowanego przez Spółdzielnię ciepła systemowego ;
3. Materiał firm Veolia Warszawa i Inventia wyjaśniają zalety usługi „Building Energy Savings” jaką Spółdzielnia kupuje dla zapewnienia komfortu cieplnego i optymalizacji kosztów zużywanego przez lokatorów ciepła

Materiał umieszczony w Załączniku realizuje prawny wymóg zawarty w §8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska Dz.U. 2021/2273

Porada 1: <https://youtu.be/8vWG3fuv5Ts?si=EHqyEGZtb1M-sfN>

Porada 2: https://youtu.be/V6_DWiCiZ6M?si=qIUaTOeN4EKa1LD

Porada 3: https://youtu.be/4A6l_WoQt4s?si=tahBSOu_u1EEwgnc

Porada 4: <https://youtu.be/LpF3digj2mA?si=2p12sYSI6iAlih83>;

Porada 5: https://youtu.be/fjBSKH0_5P4?si=pLghspqiKo2LiYwT

Porada 6: <https://youtu.be/YS7uMAz4nLE?si=W7NSqblIGmOLUKN9>

Porada 7: https://youtu.be/-GfB9v1oKXY?si=JNrdEjd0_1kWOQnc

Nowoczesne ciepło dla Warszawy: https://youtu.be/km6oQtcWkml?si=kw_88t68pEoW62DS

Veolia: jak oszczędzać ciepło?

<https://www.energiadlawarszawy.pl/oferta/jak-placic-mniej/jak-oszczedzac-cieplo/>

Usługa BES (Building Energy Savings)

<https://www.inventia.pl/system-bes-zdalne-zarzadzanie-cieplem-w-budynkach-mieszkalnych-i-uzytecznosci-publicznej/>

<https://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl/artukul/jak-obnizyc-koszty-zapewniajac-komfort-cieplny-w-budynkach-w-dobie-rosnacych-cen-energii>

usługi, z których korzystamy:

<https://www.energiadlawarszawy.pl/hubgrade-pierwsze-w-polsce-centrum-zarzadzania-energia-veolia-energia-warszawa/>

Załącznik stanowi integralną część „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach SM ELSAM”