

**UCHWAŁA Nr 4/2023**  
**Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”**  
**w Warszawie**  
**z dnia 09.03.2023 r.**

**w sprawie: przyjęcia zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, stanowiącym załącznik do uchwały nr 72/2022 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dnia 29.11.2022 r.**

Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, działając na podstawie § 41 pkt 22 litera a) statutu RSM „Praga”, postanawia:

§ 1

Przyjąć zmianę w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” polegającą na tym, że:

1. w § 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zasady ustalenia maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się przy uwzględnieniu maksymalnego poziomu ogrzewania za pośrednictwem grzejników zainstalowanych w lokalach budynku.”,

2. w § 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zasady ustalenia minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się przy uwzględnieniu minimalnego poziomu ogrzewania za pośrednictwem grzejników zainstalowanych w lokalach budynku.”

§ 2

Pozostałe zapisy Regulaminu pozostają bez zmian.

§ 3

Tekst jednolity zmienionego Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 72/2022 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dnia 29.11.2022 r.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi RSM „Praga”.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Barbara Slesicka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
Hanna Jarzębska

**RADA NADZORCZA**  
**ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRAGA”**  
**w WARSZAWIE**

## **Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

#### **§ 1**

1. Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią:
  - 1) Statut RSM „Praga”,
  - 2) Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami),
  - 3) Ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. (Dz.U. z dnia 11 czerwca 2016 r. poz. 831),
  - 4) 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. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
  - 5) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 r. poz. 718 z późniejszymi zmianami),
  - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
  - 7) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami),
  - 8) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
  - 9) Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).
2. Regulamin dotyczy lokali w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody.
3. Określenie „Spółdzielnia” oznacza Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga”, zwaną w skrócie RSM „Praga”.
4. Określenie „użytkownik lokalu” oznacza osobę, której przysługuje prawo własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo najmu na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
5. Określenie „zużycie” oznacza wskazanie ciepłomierza lokalowego, podzielnika lub wodomierza wody ciepłej.
6. Określenie „koszty c.o.” oznacza koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania.
7. Określenie „koszty c.w.” oznacza koszty ciepła dla potrzeb podgrzewu wody.
8. Określenie „koszty stałe z faktur dostawcy ciepła” oznacza koszty zależne od mocy zamówionej (wyrażonej w MW).

9. Określenie „koszty zmienne z faktur dostawcy ciepła” oznacza koszty zależne od zużytej energii cieplnej (wyrażonej w GJ).
10. Użytkownik lokalu, zgodnie z art. 45a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal lub garaż w celu zainstalowania, wymiany, odczytu i kontroli oraz serwisu wodomierzy, urządzeń wskaźnikowych i ciepłomierzy mieszkaniowych.
11. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego w danym roku podejmuje Kierownik Administracji Osiedla w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni.

## § 2

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- dla lokali mieszkalnych – powierzchnię użytkową lokalu oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki c.o.;
- dla lokali użytkowych – całkowitą powierzchnię użytkową lokalu (sumę powierzchni podstawowej i dodatkowej) z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania;
- dla garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym – powierzchnię użytkową garażu lub miejsca postojowego w przypadku, gdy garaż jest wyposażony w grzejniki c.o., nagrzewnice wodne c.o. lub kurtyny powietrzne zasilane z instalacji c.o.

## **II. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA DLA POTRZEB OGRZEWANIA I PODGRZEWU WODY.**

### § 3

Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania (c.o.) i podgrzewu wody (c.w.), obejmują wyłącznie koszty zakupu i przesyłu ciepła od dostawcy zewnętrznego lub w przypadku własnych źródeł ciepła Spółdzielni – koszty wytworzenia i dostarczenia ciepła.

### § 4

1. Koszty ciepła (koszty c.o. i c.w.) ustala się odrębnie dla każdego budynku w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty ciepła ewidencjonowane są wg faktur dostawcy z podziałem na:
  - 1) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 3) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody,
  - 4) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody.

### § 5

1. Użytkownik lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym obowiązany jest wносить co miesiąc zaliczki miesięczne z tytułu kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzewu wody.
2. Zaliczka na poczet należności z tytułu kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest w oparciu o analizę kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywaną cenę ciepła oraz powierzchnię lokalu.
3. Zaliczka na poczet należności z tytułu kosztów podgrzewu wody, ustalana jest na podstawie wielkości kosztów podgrzewu wody i wielkości jej zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

4. W uzasadnionych przypadkach Kierownik Administracji Osiedla, po uzgodnieniu z Zarządem, może w trakcie okresu rozliczeniowego zmienić wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 2 i 3.
5. W przypadku budynków nowo oddanych i nabytych, zaliczki dotyczące przewidywanych kosztów ogrzewania i podgrzewu wody określane będą na podstawie analizy przewidywanych kosztów, w oparciu o obowiązujące ceny ciepła.

#### § 6

1. Rozliczenie zaliczek jako różnicy wpływów i kosztów, następuje raz w roku, w terminie nie później niż 6 miesięcy od daty zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy. Dopuszcza się jednorazowe skrócenie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach.
3. Użytkownik lokalu może pisemnie reklamować rozliczenie w ciągu 21 dni od daty jego otrzymania.
4. Rozliczenie ciepła zostaje zakończone wraz z upływem okresu reklamacyjnego, a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.

#### § 7

1. Jednostkę rozliczeniową stanowi budynek (w szczególnych przypadkach grupa budynków), obsługiwane przez jeden, wspólny układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz główny).
2. Koszty dostarczania ciepła do budynku obsługiwanego przez więcej niż jeden układ pomiarowo – rozliczeniowy rozliczane są według sumy wskazań urządzeń pomiarowych.

#### § 8

Ilość ciepła dostarczanego do budynku (grupy budynków) określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników, umożliwiających określenie ilości ciepła wykorzystanego do ogrzania budynku oraz do podgrzewu wody.

#### § 9

1. W budynkach, które wyposażone są w ciepłomierze lokalowe lub urządzenia wskaźnikowe nagrzewnikowe, zwane dalej podzielnikami kosztów ogrzewania (p.k.o.), rozliczenia kosztów ogrzewania prowadzi się indywidualnie, w oparciu o ich wskazania.
2. W budynkach, które wyposażone są w wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości podgrzanej wody w lokalach, rozliczenia kosztów podgrzewu wody prowadzi się indywidualnie, w oparciu o ich wskazania.
3. W budynkach, które nie są wyposażone w urządzenia, o których mowa w ust. 1 i 2, rozliczenia z użytkownikami lokali prowadzi się następująco:
  - 1) koszty ogrzewania w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach, miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej;
  - 2) koszty ogrzewania w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych - do powierzchni stosuje się współczynniki korygujące, wynikające z proporcji wysokości lokalu użytkowego w stosunku do wysokości lokalu mieszkalnego w danym budynku;
  - 3) koszty podgrzewu wody w lokalach mieszkalnych – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu, ustalonej zgodnie z rozdziałem IV „Zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w RSM „Praga””.

- 4) koszty podgrzewu wody w lokalach użytkowych – proporcjonalnie do liczby punktów czerpalnych c.w.u.
- 5) rozliczanie nadpłaty lub niedopłaty z tytułu wniesionych zaliczek prowadzi się odpowiednio dla:
  - a) rozliczania kosztów c.o. zgodnie z § 15 ust. 2, 3 i 4;
  - b) rozliczania kosztów c.w. zgodnie z § 17 ust. 5.

### **§ 10**

1. System indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w budynku rozpoczyna funkcjonowanie w momencie podjęcia przez Zarząd stosownej decyzji. Przy podejmowaniu decyzji Zarząd w pierwszej kolejności bierze pod uwagę spełnienie kryteriów wymienionych w Rozporządzeniu 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.
2. W przypadku, gdy po podjęciu decyzji, o której mowa w ust.1 system indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania w budynku nie zacznie funkcjonować, koszty ogrzewania tego budynku będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Przy wprowadzaniu systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła w budynku stosuje się zasady, które dotyczą bez wyjątku całej jednostki rozliczeniowej, a mianowicie:
  - 1) grzejniki w łazienkach i w WC pozostają nieopomiarowane,
  - 2) grzejniki w garażach i pomieszczeniach wspólnych pozostają nieopomiarowane,
  - 3) grzejniki w lokalach użytkowych pozostają nieopomiarowane.W szczególnych przypadkach zasady te mogą być zmienione dla danej jednostki rozliczeniowej.

### **§ 11**

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, obowiązkiem opuszczającego lokal jest powiadomienie o tym Spółdzielni, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych i sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni wszelkie obciążenia tego lokalu z tytułu rozliczenia kosztów ciepła (c.o. + c.w.) dotyczyć będą nowego użytkownika. Ewentualne uzgodnienia pomiędzy byłym a obecnym użytkownikiem następują bez udziału Spółdzielni.

## **III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA.**

### **§ 12**

1. Koszty ciepła zużyte na potrzeby ogrzewania budynku wyposażonego w ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania rozlicza się następująco:
  - 1) w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe, koszty ciepła pomniejsza się o koszty ogrzewania garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Koszt ogrzewania garaży i miejsc postojowych ustalany jest na podstawie wskazań podlicznika ciepła, proporcjonalnie do ich powierzchni.
  - 2) w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty ciepła, pomniejsza się o koszty ogrzewania lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Koszty ogrzewania lokali użytkowych,

garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni, z uwzględnieniem obowiązującej dla nich stawki za ogrzewanie, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo – finansowym.

2. Koszty ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczane są następująco:
  - 1) koszty wspólne, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali;
  2. koszty indywidualne, rozliczane według wskazań ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku braku możliwości rozliczenia kosztów na podstawie wskazań w/w przyrządów lub urządzeń, rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 16.
3. Na koszty wspólne składają się:
  - 1) koszty stałe z faktur dostawcy ciepła;
  - 2) część kosztów zmiennych z faktur dostawcy ciepła, proporcjonalnie do udziału sumy powierzchni części wspólnych i nieopomiarowanych łazienek i w.c. w budynku w stosunku do powierzchni budynku.
4. Na koszty indywidualne składa się pozostała część kosztów zmiennych z faktur dostawcy ciepła, proporcjonalnie do udziału sumy powierzchni lokali mieszkalnych (bez powierzchni nieopomiarowanych łazienek i w.c.) w budynku, w stosunku do powierzchni budynku.
5. W budynkach z ciepłomierzami lokalowymi udział kosztów zmiennych w części wspólnej i kosztów zmiennych w części indywidualnej wylicza się na podstawie ciepła zużytego do ogrzania części wspólnej, stanowiącego różnicę pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła a sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych.
6. Zarząd może, po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, w uzasadnionych wypadkach stosować inny sposób podziału kosztów na wspólne i indywidualne.
7. Koszty związane z systemem indywidualnego rozliczania ciepła, tj. koszty legalizacji, wymiany i obsługi serwisowej tych urządzeń, jak też koszty rozliczeń ponoszą użytkownicy lokali. Pierwsze urządzenia w danym lokalu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów instalowane są na koszt Spółdzielni.

### § 13

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze dla lokali z racji ich różnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku oraz z racji wysokości lokalu różniącej się o +/- 20 cm od standardowej wysokości 2,55 cm.
2. Współczynniki wyrównawcze wyliczane są na podstawie aktualnej dokumentacji technicznej budynku uwzględniającej obliczenia strat ciepła budynku.
3. Dla lokali użytkowych i garaży wartość współczynnika wyrównawczego ustala się w wysokości 1,0.
4. W szczególnych przypadkach dla budynków wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe wartość współczynników wyrównawczych dla lokali ustala się w wysokości 1,0.

### § 14

1. Odczyty, czynności serwisowe i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez pracowników Spółdzielni lub specjalistyczną firmę.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania oraz ciepłomierzy lokalowych odbywają się drogą radiową. Terminy dla budynku wynikają z ustalonego harmonogramu rocznego.
3. Do użytkownika należy zapewnienie dostępu do każdego podzielnika (zdjęcia osłon

i obudów grzejnikowych, ewentualne odsunięcie mebli, bądź wyeliminowanie innych utrudnień w realizacji czynności serwisowych).

## § 15

1. W przypadku wprowadzenia indywidualnego systemu rozliczeń kosztów ogrzewania ciepła:
  - 1) powstała w Osiedlu nadwyżka kosztów nad wpływami (niedobór) z tytułu kosztów ciepła z poprzednich okresów rozliczeniowych, poprzedzających wprowadzenie systemu, rozliczana jest oddzielnie od bieżących kosztów ciepła, aż do momentu pokrycia części niedoboru przypadającego na dany budynek;
  - 2) powstała w Osiedlu nadwyżka wpływów nad kosztami z tytułu kosztów ciepła z poprzednich okresów rozliczeniowych, poprzedzających wprowadzenie systemu, zaliczana jest na poczet wymagalnych lub przyszłych opłat miesięcznych lokali;
  - 3) zarówno niedobór, jak i nadwyżka, o których mowa powyżej, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet wymagalnych lub przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
3. W razie niedopłaty użytkownik zobowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Jeżeli kwota niedopłaty przekracza wysokość jednomiesięcznej opłaty za lokal, użytkownik może złożyć wniosek do Administracji Osiedla o rozłożenie niedopłaty na raty.
4. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
5. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

## § 16

1. Użytkownik lokalu, który:
  - 1) nie udostępnił lokalu do montażu podzielników,
  - 2) pisemnie zrezygnował ze sposobu rozliczania wg wskazań zamontowanych wcześniej podzielników,rozliczany jest w zakresie kosztów indywidualnych wg opłaty liczonej na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Stawka za centralne ogrzewanie, obliczana jest na podstawie średniej z trzech lokali, w których wystąpiło największe zużycie w danej jednostce rozliczeniowej, w aktualnie rozliczonym okresie, w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
2. Od użytkownika lokalu mieszkalnego, w którym:
  - 1) nie było możliwe dokonanie odczytu radiowego, a użytkownik nie udostępnił ciepłomierza lokalowego lub podzielników w celu dokonania ich odczytu kontrolnego,
  - 2) stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. uszkodzenie ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów, zerwanie lub uszkodzenie plomby, pokrywy, zmianę miejsca zamocowania p.k.o. na grzejniku,), Spółdzielnia na mocy Prawa Energetycznego art. 45a ust. 11a pkt 1) obciąży użytkownika lokalu, kwotą odszkodowania w wysokości równej iloczynowi: mocy grzewczej zamontowanych w lokalu grzejników (z wyłączeniem grzejników w łazienkach i w.c.) i obowiązującej za dany okres ceny za GJ z faktur od dostawcy ciepła.
3. W przypadku braku możliwości odczytu ciepłomierza lokalowego lub podzielnika bez winy użytkownika lokalu, stosuje się rozliczenie zamienne:

- 1) w przypadku całego lokalu – przyjęć średnie zużycie ciepła w jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do powierzchni lokalu,
  - 2) w przypadku pojedynczego grzejnika – przyjęć średnie zużycie z pozostałych grzejników w danym lokalu, odniesione do 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
4. Użytkownicy lokali, których koszty wynikające z indywidualnego zużycia zostały oszacowane zgodnie z § 16 ust. 1, 2 i 3 pokrywają również koszty wspólne (zgodnie z § 12) podobnie jak pozostałe lokale rozliczane według wskazań ciepłomierzy lokalowych lub podzielników.
  5. Użytkownik ma możliwość powrotu do sposobu rozliczania według zużycia po złożeniu odpowiedniego zgłoszenia w Administracji Osiedla i dokonaniu przez jej pracowników lub firmę rozliczającą odczytu wstępnego, płatnego według obowiązującego cennika.
  6. Dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania dopuszcza się możliwość zamiennego (w stosunku do metody opisanej w § 12 i § 13 Regulaminu) rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych na podstawie ich powierzchni użytkowej, zgodnie z art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
  7. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania opłat za ciepło dostarczane do lokalu, o którym mowa w ust. 6, na podstawie jego powierzchni, jest zaistnienie sytuacji, gdy minimum 70% użytkowników lokali mieszkalnych złoży wniosek o zastosowanie rozliczania zamiennego według powierzchni użytkowej.

#### IV. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZEWU WODY.

##### § 17

1. Koszty stałe podgrzewu wody wynikające z faktur dostawcy ciepła rozlicza się w odniesieniu do liczby lokali znajdujących się w budynku.
2. Koszty podgrzewu wody, zależne od zużycia ciepłej wody, ustalone wg zasad określonych w § 4 ust. 1 i 2, rozliczane są między użytkowników lokali proporcjonalnie do jej zużycia, wskazanego przez wodomierze lokalowe.
3. Koszty podgrzewu wody nie obejmują kosztów wody, a jedynie koszty ciepła potrzebnego do jej podgrzania. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody określa odrębny regulamin.
4. Rozliczenia opłat z tytułu podgrzewu wody prowadzi się w okresie rozliczeniowym, który wynosi 12 miesięcy i odbywa się w systemie 2-stopniowym:
  - 1) co 6 miesięcy zgodnie ze wskazaniami wodomierzy lokalowych dokonuje się rozliczenia ustalonej w zaliczce przewidywanej do zużycia ilości podgrzanej wody. Powyższe traktuje się jako rozliczenie pośrednie,
  - 2) co 12 miesięcy dokonuje się rozliczenia kosztów podgrzewu wody w oparciu o koszty podgrzewu wody wynikające z faktur dostawcy oraz koszty zużytej wody wynikające ze wskazań wodomierzy lokalowych.
5. Niedobór lub nadwyżka kosztów nad wpływami, powstałe po rozliczeniu kosztów podgrzewu, rozliczane są z lokatorami, proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w lokalu.
  - 1) powstała nadwyżka zaliczana jest na poczet wymagalnych lub przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
  - 2) powstałą niedopłatę użytkownik zobowiązany jest wnieść równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Jeżeli kwota niedopłaty przekracza wysokość jednomiesięcznej opłaty za lokal, użytkownik może złożyć wniosek do Administracji Osiedla o rozłożenie niedopłaty na raty.
  - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się



w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.

6. W przypadku lokali, w których brak jest możliwości określenia kosztów na podstawie odczytów z lokalowych wodomierzy ciepłej wody, rozliczenie kosztów następuje zgodnie z § 18.

## § 18

1. W przypadku:
  - 1) lokali mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze wody ciepłej,
  - 2) lokali, w których podczas odczytu stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza lub jego plomby, niezgłoszone wcześniej przez użytkownika,
  - 3) lokali niedostępnych do odczytu,rozliczenie kosztów podgrzania wody zostanie sporządzone według pojedynczego ryczałtu **5,0 m<sup>3</sup>/miesiąc** na każdą osobę zgłoszoną jako zamieszkałą w lokalu, jednak nie mniej niż **10,0 m<sup>3</sup>/miesiąc/lokal**. Powyższy tryb rozliczeń będzie miał zastosowanie dla pkt 2) lub 3) przez okres, od ostatniego odczytu sprawnego wodomierza do momentu rozliczenia.
2. Przy rozliczaniu kosztów podgrzania wody w lokalach użytkowych, w przypadkach analogicznym, jak w ust. 1, przyjmuje się zużycie zastępcze c.w. w wysokości **10,0 m<sup>3</sup>/miesiąc** na każdy punkt czerpalny c.w. w lokalu.
3. Rozliczenia kosztów podgrzania wody, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 są ostateczne, a odczyty wodomierzy sporządzone między terminami odczytów nie upoważniają do zmiany tych rozliczeń.
4. W przypadku niedokonania odczytu w kolejnych okresach rozliczeniowych, koszty ciepła będą w dalszym ciągu, w kolejnym okresie rozliczane według ust. 1 lub 2.
5. Użytkownik ma możliwość powrotu do sposobu rozliczania według zużycia, po złożeniu odpowiedniego zgłoszenia w Administracji Osiedla i dokonaniu przez jej pracowników lub firmę rozliczającą odczytu wodomierzy wody ciepłej, płatnego według obowiązującego cennika.
6. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza, zużycie wody ciepłej, będące podstawą do obliczenia kosztów podgrzania, zostanie przyjęte za cały okres od ostatniego protokolarnego odczytu, dokonanego przez pracownika Administracji Osiedla, według wzoru:

$$V_c = (V_p / LP) \times L_c$$

gdzie:

$V_c$  – zużycie wody ciepłej za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany wodomierza c.w. [m<sup>3</sup>];

$V_p$  – zużycie wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym, [m<sup>3</sup>];

$LP$  – ilość dni, które liczył poprzedni okres rozliczeniowy;

$L_c$  – ilość dni między ostatnim odczytem i wymianą wodomierza.

## V. ZAKRES PRZEKAZYWANYCH UŻYTKOWNIKOM LOKALI INFORMACJI DOTYCZĄCYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA.

### § 19

1. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku.

2. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwi raz w miesiącu (na żądanie) uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej.
3. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła, o których mowa w § 19 ust. 1 obejmuje:
  - 1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:
    - a) dla budynku:
      - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
      - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
      - powierzchnię lub kubaturę budynku,
      - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
      - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
      - koszty stałe zakupu ciepła,
      - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
      - stosowane współczynniki wyrównawcze dla lokali,
      - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
      - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
      - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
      - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
    - b) dla lokalu:
      - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
      - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
      - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
      - koszt ogrzewania lokalu,
      - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
      - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym, określonych na podstawie bieżących cen ciepła (tak ustalona wysokość zaliczki na c.o. może ulec zmianie w wypadku zmiany taryfy za ciepło dostawcy),
      - 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;
  - 2) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
    - a) dla budynku:
      - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania

- ciepłej wody użytkowej w budynku,
  - powierzchnię lub kubaturę budynku,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
  - koszty stałe zakupu ciepła,
  - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
  - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
  - stosowane współczynniki wyrównawcze dla lokali,
  - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
  - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
  - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
- b) dla lokalu:
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
  - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
  - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - koszt ogrzewania lokalu,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym, określonych na podstawie bieżących cen ciepła (tak ustalona wysokość zaliczki na c.o. może ulec zmianie w wypadku zmiany taryfy za ciepło dostawcy),
  - 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;
- 3) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:
- a) dla budynku:
- powierzchnia lub kubatura budynku,
  - ilość pobranego ciepła,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
  - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty

- podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
  - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
  - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- b) dla lokalu:
- powierzchnia lub kubatura lokalu,
  - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
  - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - koszt ogrzewania lokalu,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym, określonych na podstawie bieżących cen ciepła (tak ustalona wysokość zaliczki na c.o. może ulec zmianie w wypadku zmiany taryfy za ciepło dostawcy),
  - 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.
4. Zakres przekazywanych raz w miesiącu na żądanie informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali, o których mowa w §19 ust. 2 obejmuje:
- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
  - 3) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
  - 4) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
5. Dla wybranej metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania wyznacza się dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego:
- 1) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;
  - 2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.
6. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w §19 ust. 5 pkt 1, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

## **VI. ZASADY USTALANIA MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO KOSZTU ZMIENNEGO ZAKUPU CIEPŁA.**

### **§ 20**

1. Zasady ustalenia maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.  
Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się przy uwzględnieniu maksymalnego poziomu ogrzewania za pośrednictwem grzejników zainstalowanych w lokalach budynku.
2. Zasady ustalenia minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.  
Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się przy uwzględnieniu minimalnego poziomu ogrzewania za pośrednictwem grzejników zainstalowanych w lokalach budynku.
3. Zarząd RSM „Praga” opracuje Instrukcję obliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zużycia ciepła dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła w zasobach RSM „Praga”.

## **VII. KOTŁOWNIE GAZOWE.**

### **§ 21**

1. W przypadku kotłowni gazowej stanowiącej własne źródło ciepła Spółdzielni, koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody stanowią koszty zakupu paliw gazowych.
2. Całkowita ilość energii cieplnej wytworzonej w kotłowni gazowej dzielona jest na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody w oparciu o wskazania zamontowanych liczników ciepła dla c.o. i dla c.w.
3. Dla budynku zasilanego w ciepło z kotłowni gazowej, do rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody, podziału kosztów ciepła na stałe i zmienne, podziału kosztów ogrzewania na wspólne i indywidualne stosuje się odpowiednio zasady opisane w § 12 - § 18 niniejszego regulaminu.

## **VIII. KARY REGULAMINOWE.**

### **§ 22**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. w obrębie lokalu, jak też ciepłomierza lokalowego, podzielnika kosztów lub wodomierza, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
3. W przypadkach spornych i/lub wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje doraźnie komisję.

### **§ 23**

1. Zabroniona jest każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;

- 2) likwidacja grzejników (demontaż);
  - 3) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - 4) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub likwidacja kryz;
  - 5) uszkodzenie ciepłomierza, podzielnika kosztów lub wodomierza, ich plomb, zmiana miejsca zamontowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody użytkowej;
  - 6) wszelkie samodzielne, nieuzgodnione ze Spółdzielnią przeróbki instalacji grzewczej lub wodnej.
2. Użytkownika lokalu dopuszczającego się czynności wyszczególnionych w ust. 1, Spółdzielnia obciąży karą regulaminową w wysokości 500 zł za każde z wymienionych wykroczeń. Ponadto użytkownik jest zobowiązany do przywrócenia stanu wcześniejszego.
  3. Niezależnie od wymienionej w ust. 2 kary regulaminowej, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kary regulaminowej.

#### § 24

Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar, po odliczeniu kosztów usunięcia szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w § 23, powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

### IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### § 25

Uznane reklamacje podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody.

#### § 26

1. Niniejszy regulamin stanowi załącznik do uchwały nr 4/2023 Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” z dnia 09.03.2023 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r. i będzie miał zastosowanie do rozliczania kosztów ciepła (c.o. + c.w.) za 2022 r. i lata następne.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, którego tekst stanowi załącznik do uchwały nr 72/2022 Rady Nadzorczej RSM „Praga” z dnia 29.11.2022 r.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika lokalu.

RADA NADZORCZA  
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PRAGA”  
W WARSZAWIE

