

Tekst jednolity

**REGULAMIN
rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania
dla budynków wielolokalowych na terenie nieruchomości
MIKOŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ,
położonych w Orzeszu przy ul. Rynek i ul. Szklarskiej.**

§ 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa:
 - 1) zasady i warunki rozliczeń kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) zasady ewidencji kosztów wytworzenia i dostawy ciepła do budynków Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Orzeszu (zwanej w dalszej części niniejszego regulaminu: „Spółdzielnią”) z kotłowni własnych Spółdzielni na terenie Orzesza, kalkulacji opłat zaliczkowych za ciepło dostarczone do celów centralnego ogrzewania z tych kotłowni,
 - 3) zakres informacji dla użytkowników lokali, dotyczących rozliczeń kosztów ciepła.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, znajdujących się w budynkach Spółdzielni w Orzeszu, a zasilanych w ciepło z kotłowni własnych Spółdzielni.
3. Regulamin rozliczania kosztów ciepła opracowano w oparciu o postanowienia, zawarte w następujących przepisach prawnych, normach i umowach:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
 - 2) 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
 - 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze,
 - 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
 - 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 8) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego,
 - 9) Statut Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 10) Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
 - 11) Umowy zawarte z dostawcami mediów (gaz, woda, energia elektryczna) oraz w zakresie obsługi eksploatacyjnej i serwisowej kotłowni własnych Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na terenie nieruchomości w Orzeszu:
 - a) wolnostojącej przy ul. Rynek 10 (dla budynków : Rynek 10 i Rynek 11)
 - b) w budynku przy ul. Rynek 2A (dla budynków Rynek 2A i Rynek 4A)
 - c) w budynku przy ul. Szklarska 9 (dla budynków Szklarska 7 i Szklarska 9)
 - 12) **Umowy Rozliczeniowej nr 3203747 z dnia 28.07.2026 r. wraz z późniejszymi Aneksami, zawarte przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową ISTA Polska Sp. z o.o.**

§ 2.

**DEFINICJE POJĘĆ STOSOWANYCH W REGULAMINIE
ORAZ INDYWIDUALNYCH ROZLICZENIACH KOSZTÓW OGRZEWANIA.**

Na potrzeby niniejszego regulaminu oraz nazewnictwa stosowanego w indywidualnych rozliczeniach kosztów ogrzewania ustala się następujące definicje:

1. Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, osoba będąca właścicielem wyodrębnionego lokalu, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Powierzchnia ogrzewana (uwzględniana w rozliczeniach kosztów ogrzewania) - powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń bez grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń w lokalu.
4. Węzeł c.o. – wszystkie lokale w budynku lub segmencie budynku, ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielorodzinnego, dla których koszty ciepła ustala się według wskazań jednego, wspólnego ciepłomierza (układu pomiarowo-rozliczeniowego c.o.).
5. Lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania :
 - 1) lokal, w którym wewnętrzna instalacja jest wyposażona w zawory termostatyczne, a na grzejnikach we wszystkich pomieszczeniach, za wyjątkiem łazienek, zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania,
 - 2) lokal, w którym wewnętrzna instalacja jest wyposażona ciepłomierz, stanowiący podlicznik głównego ciepłomierza w węźle c.o.
6. Okres rozliczeniowy – 12- miesięczny przedział czasu od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
7. Rozliczenie indywidualne – dokonany przez firmę rozliczeniową podział kosztów dostawy ciepła do danego węzła c.o. pomiędzy poszczególnych użytkowników wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, w odniesieniu do sumy naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym, przekazane użytkownikowi lokalu w formie papierowej.
8. Podzielnik kosztów ogrzewania (zwany w dalszej części niniejszego regulaminu: „podzielnikiem”) – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
9. Międzyodczyt podzielnika – dodatkowy odczyt wskazań podzielników w danym lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dokonywany w sposób zdalny lub manualny przez uprawnionego pracownika firmy rozliczeniowej bądź Spółdzielni, w celu pozyskania danych do rozliczenia kosztów ogrzewania w przypadkach nabycia/wynajęcia lokalu, określonych w § 3., ust. 14 i 15 niniejszego regulaminu.
10. Współczynnik wyrównawczy LAF zużycia ciepła na cele ogrzewania - wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

Jednakowa wartość współczynnika LAF obowiązuje dla wszystkich pomieszczeń w całym lokalu. Tabelaryczne zestawienie wartości współczynników LAF, określanych jako współczynniki korekcyjne lub redukcji, stosowanych w rozliczeniach indywidualnych dla poszczególnych lokali w budynkach Spółdzielni w Orzeszu z racji ich różnego usytuowania, zawiera ZAŁĄCZNIK NR 1 do niniejszego regulaminu.
11. Współczynnik UF – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
12. Jednostka zużycia –wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania, przemnożona przez współczynnik UF.
13. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
14. Współczynnik czułości bazowej elektronicznego podzielnika kosztów ogrzewania - stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik służy do przeliczenia wartości energii końcowej na jednostki zużycia rejestrowane przez podzielnik elektroniczny.
15. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych

obliczeń.

16. Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [7] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
17. Koszt ogrzewania - suma kosztów wytworzenia i przesyłu ciepła z kotłowni własnych z wyodrębnieniem podziału na:
 - 1) koszty stałe (opłata stała) – występujące przez cały okres 12-miesięczny,
 - 2) koszty zużycia (opłata zmienna) – występujące w okresie dostawy ciepła (sezon grzewczy), poniesione na cele ogrzewania w danym węźle c.o., wyposażonym w odrębny układ pomiarowo-rozliczeniowy.
18. Węzeł ciepłowniczy - zestaw urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku.
19. Układ pomiarowo – rozliczeniowy c.o. – odpowiadający przepisom metrologicznym ciepłomierz zainstalowany na przyłączy w węźle ciepłowniczym w danym budynku, na podstawie wskazań którego Spółdzielnia rozlicza ilość i koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania, dostarczonego do danego węzła c.o.

§ 3.

OGÓLNE ZASADY MONTAŻU I ODCZYTÓW PODZIELNIKÓW ORAZ ROZLICZEŃ WEDŁUG ICH WSKAZAŃ

1. Montaż podzielników, odczyt oraz rozliczenia według ich wskazań wykonywane są na podstawie umowy, zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową. Koszty dostawy i montażu podzielników oraz usług rozliczeniowych ponosi użytkownik lokalu.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu, za wyjątkiem grzejników w łazienkach.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego węzła c.o. w okresach wskazanych w § 2., ust. 6 niniejszego Regulaminu.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali w danym węźle c.o. następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, kontroli, odczytu, serwisu lub wymiany podzielników kosztów,
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - 3) ochrony podzielników przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia lub przed zniszczeniem, oddziaływaniem pola magnetycznego, zabrudzeniem i innymi czynnikami zakłócającymi wyniki odczytów,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, awarii lub uszkodzeniu urządzeń (grzejniki, podzielniki kosztów ogrzewania i zawory termostatyczne) lub naruszeniu plomb przy podzielnikach,
 - 5) uzyskania zgody Spółdzielni na wymianę grzejnika / grzejników.
6. Odczyty podzielników są dokonywane w sposób zdalny przez firmę rozliczeniową, w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, a w razie konieczności dokonania dodatkowej analizy lub kontroli zużycia energii cieplnej także w innych terminach, ustalonych przez Spółdzielnię.
7. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczeniowej.
8. Firma rozliczeniowa udostępnia wartości odczytów podzielników kosztów ogrzewania: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej, zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
9. W przypadku lokali, w których odczyt zdalny nie dojdzie do skutku, firma rozliczeniowa przeprowadza odczyt manualny. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika lokalu (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” do umowy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności w dokonaniu zdalnego odczytu wskazania podzielnika użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub serwisantowi firmy rozliczeniowej dostępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika w celu niezwłocznego wyeliminowania sytuacji skutkujących wadliwym rejestrowaniem zużycia ciepła.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia, udostępniająca lokal, jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu, protokołu serwisu lub kontroli.
12. Bezpodstawna odmowa podpisania kwitu odczytowego lub protokołu serwisu przez osobę udostępniającą lokal nie wpływa na proces rozliczania, analizy itp. czynności w zakresie kosztu ogrzewania według odnotowanych w kwicie wskazań podzielników.
13. W przypadku zbycia lokalu bez udziału Spółdzielni wszelkie zobowiązania dotyczące rozliczenia kosztów ogrzewania za pełny 12-miesięczny okres rozliczeniowy przejmuje nabywający mieszkanie. Informacja w tym przedmiocie każdorazowo zostanie umieszczona w zaświadczeniu wydawanym przez Spółdzielnię w celach sprzedaży prawa do lokalu.
14. W przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze licytacji komorniczej nowy użytkownik lokalu jest zobowiązany:
 - 1) Niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu lokalu i umożliwić międzyodczyt podzielników na dzień uprawomocnienia orzeczenia o przysądzeniu lokalu,
 - 2) dokonywać opłat za ogrzewanie od dnia uprawomocnienia orzeczenia o przysądzeniu lokalu.
15. W przypadku nabycia prawa do lokalu:
 - 1) w drodze przetargu ,organizowanego przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu lokalu,
 wykonywany jest międzyodczyt podzielników w lokalu na dzień jego przejęcia w użytkowanie przez nowego właściciela/najemcę.
16. Rozliczenie kosztów ogrzewania w przypadkach nabycia/wynajęcia lokalu, określonych w § 3., ust. 14 i 15 niniejszego Regulaminu, następuje po upływie pełnego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem podziału kosztów, proporcjonalnego do okresu zamieszkania/najmu przez poprzedniego i nowego użytkownika lokalu, na podstawie wskazań podzielników według wykonanego międzyodczytu wskazań tych urządzeń w lokalu.

§ 4.

OGÓLNE ZASADY ROZLICZEŃ DOTYCZĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH, WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE, STANOWIĄCE PODLICZNIKI GŁÓWNEGO CIEPŁOMIERZA W WĘŻLE c.o. w budynku przy ul. Rynek 4A

1. Dostawa ciepła i rozliczanie kosztów ogrzewania następuje na zasadach określonych w odrębnych umowach, zawartych przez Spółdzielnię z właścicielami wyodrębnionych lokali użytkowych nr 1 i 2 w budynku przy ul. Rynek 4A w Orzeszu, które wyposażone są we własne ciepłomierze, stanowiące podliczniki głównego ciepłomierza w węźle c.o., w tym w szczególności według następujących warunków:
 - 1) Ciepłomierze (podliczniki) są własnością właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych jako odbiorców ciepła,
 - 2) granicę eksploatacji stanowią pierwsze zawory regulacyjno-zamykające na instalacji w budynku, zabudowane przed odrębnymi ciepłomierzami dla pomieszczeń lokali użytkowych nr 1 i 2 w bud. Rynek 4A w Orzeszu,
 - 3) podstawę do rozliczeń pobranej ilości ciepła stanowią wskazania ciepłomierzy(podliczników), zabezpieczonych plombami przez Spółdzielnię,
 - 4) odczyty wskazań ciepłomierzy(podliczników) dokonywane są na koniec każdego miesiąca w okresie , kiedy dostarczane jest ciepło,
 - 5) W przypadku niesprawnego ciepłomierza(podlicznika) ilość dostarczonego ciepła oblicza się następująco:

$$Q_b = Q_{ow}(t_w - t_b) / (t_w - t_o) \times h_b / h_o$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Q_b – ilość ciepła dostarczonego w okresie braku prawidłowego pomiaru układu pomiarowo-rozliczeniowego w [GJ].

Q_{ow} – ilość ciepła dostarczonego w zależności od warunków atmosferycznych na ogrzewanie i wentylację w okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego [GJ],

t_w – temperatura obliczeniowa ogrzewanych obiektów [°C],

t_b – średnia temperatura zewnętrzna w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości dostarczanego ciepła [°C],

t_o - średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego [$^{\circ}\text{C}$],
 h_b - liczba dni braku prawidłowego pomiaru ilości dostarczanego ciepła,
 h_o - liczba dni w okresie rozliczeniowym przed uszkodzeniem układu pomiarowo-rozliczeniowego,

- 6) Rozliczenie za dostarczone ciepło na cele ogrzewania wyodrębnionych lokali użytkowych prowadzi się w systemie opomiarowanym z zastosowaniem opłat:
 - a) miesięczna rata opłaty za zamówioną moc cieplną – wyrażona w złotych za MW,
 - b) miesięczna rata opłaty stałej za usługi przesyłowe- wyrażona w złotych za MW zamówionej mocy,
 - c) za ciepło – za każdy miesiąc, w którym zostało dostarczone, wyrażona w złotych za GJ,
 - d) opłata zmienna za usługi przesyłowe – za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, wyrażona w złotych za GJ dostarczonego ciepła,
 - e) za nośnik ciepła dostarczony do napełnienia instalacji odbiorczych oraz do uzupełnienia jego ubytków w tych instalacjach- wyrażona w złotych za metr sześcienny nośnika ciepła.
- 7) Stawki poszczególnych opłat ustalane są przez Spółdzielnię na podstawie okresowych kalkulacji kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni przy ul. Rynek 2A w Orzeszu jako zaliczkowe – do rozliczenia na podstawie faktycznych poniesionych kosztów wytworzenia ciepła w tej kotłowni za dany rok kalendarzowy.
- 8) Do opłat wymienionych w p-kcie 6 dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
- 9) O wprowadzeniu do rozliczeń nowych opłat zaliczkowych Spółdzielnia powiadamia pisemnie właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych nr 1 i 2 w budynku przy ul. Rynek 4A w Orzeszu z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem , bez konieczności zawierania aneksów do umów.

§ 5.

KOSZTY WYTWORZENIA CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Do kosztów wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych Spółdzielni na cele ogrzewania zalicza się:
 - 1) opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - a) koszt czynnika grzewczego stały (opłata stała za gaz),
 - b) amortyzację kotłowni,
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej i technicznej urządzeń kotłowni, legalizacji, wymiany lub naprawy ciepłomierza głównego w danej kotłowni oraz ciepłomierzy na przyłączach w poszczególnych budynkach, zasilanych z tej kotłowni,
 - d) koszty przeglądów kominiarskich,
 - e) koszty kontroli i legalizacji sprzętu bhp i p.poż, stanowiącego wyposażenie kotłowni,
 - f) koszty napraw i remontów urządzeń i obiektów/pomieszczeń kotłowni,
 - g) koszty podatku od nieruchomości dla pomieszczeń kotłowni oraz koszty ubezpieczeń obiektów i urządzeń kotłowni,
 - h) koszty energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia kotłowni– opłata stała.
 - 2) opłaty wynikające z zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - a) koszt czynnika grzewczego zmienny (opłata za zużycie gazu),
 - b) koszty energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia kotłowni– opłata zmienna,
 - c) koszt wody na uzupełnienie zładu.
2. Koszty wytworzenia i dostawy ciepła z kotłowni własnej Spółdzielni obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym węźle c.o.

§ 6.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali (indywidualnymi odbiorcami) za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
 - 1) w węźle c.o. zainstalowany jest ciepłomierz mierzący zużyłą ilość ciepła na potrzeby ogrzewania,
 - 2) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach,

- 3) na grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach w lokalach, za wyjątkiem łazienek, zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania, umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do danego lokalu.
2. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
- 1) Umowami rozliczeniowymi zawartymi ze Spółdzielnią,
 - 2) niniejszym regulaminem.
3. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje odrębnie dla każdego z węzłów c.o. według podziału:
- 1) koszty stałe (opłata stała) - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty zużycia (opłata zmienna) w proporcjach:
 - a) część I, tj. 50 % kosztów zużycia, dotycząca opomiarowanych elementów instalacji c.o., podlega rozliczeniu na poszczególne lokale zasilane z jednego węzła ciepłowniczego. proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zgodnie z systemem rozliczeniowym (UF i LAF),
 - b) część II, tj. 50 % kosztów zużycia, dotycząca nieopomiarowanych części instalacji c.o. (grzejniki w łazienkach, na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, pomieszczeniach piwnicznych wspólnego użytku, poziomy, pionowy i gałęzi c.o. itp.), podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Zgodnie z zapisami ustawy *Prawo energetyczne* art. 45a, ust.12, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali w przypadkach i w sposób określony w § 7. niniejszego regulaminu.

§ 7.

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Jeżeli użytkownik lokalu:
- 1) odmówił / nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników,
 - 2) odmówił /nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielnika w pojedynczym pomieszczeniu,
 - 3) uniemożliwił sprawdzenie podzielnika/ów i dokonanie odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu kontrolnego,
 - 4) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - 5) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- to będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania za naprawienie szkód z tego tytułu, które wystąpią w danym okresie rozliczeniowym.
2. Odszkodowanie za naprawienie szkód w przypadkach, o których mowa w ust. 1 będzie obliczane na podstawie następujących zasad:
- 1) Koszty stałe oraz koszty zużycia (opłata zmienna) – część II – jak w § 6., ust. 3, pkt 1) oraz pkt 2, lit.b.,
 - 2) Koszty zużycia (opłata zmienna) – część I - jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z metodą określoną w § 8., ust. 1., pkt 1 niniejszego regulaminu.
3. Dla lokalu, w którym z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu:
- 1) nastąpiła awaria podzielników,
 - 2) odczytanie podzielników nie jest możliwe,
- koszty ogrzewania oblicza się według zasad określonych w § 6., ust. 3., przy czym koszty zużycia (opłata zmienna) – część I – według średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m² powierzchni ogrzewanej w węźle c.o., w którym znajduje się ten lokal.
4. Dla lokalu, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika na grzejniku lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie następuje według zasad określonych w § 6., ust. 3., przy czym ilość jednostek zużycia dla niesprawnego lub nieodczytanego podzielnika ustalona zostanie na podstawie średniego zużycia jednostek zarejestrowanych przez pozostałe podzielniki w tym lokalu, z uwzględnieniem współczynników UF i LAF obowiązujących dla grzejnika w pomieszczeniu z niesprawnym lub nieodczytanym podzielnikiem.

5. Grzejniki zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniach indywidualnych za dany okres rozliczeniowy do dnia ich demontażu, z uwzględnieniem końcowego stanu podzielnika, odnotowanego w protokole serwisu.
6. W przypadku demontażu grzejnika przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni koszty ogrzewania lokalu zostaną wyliczone według zasad określonych w § 6., ust. 3, przy czym w takim przypadku w każdym kolejnym okresie rozliczeniowym dla tego lokalu naliczane będzie odszkodowanie w następujący sposób: ilość jednostek zużycia dla pomieszczenia bez grzejnika ustalona zostanie na podstawie średniego zużycia jednostek zarejestrowanych przez pozostałe podzielniki w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem współczynnika UF w oparciu o pierwotną inwentaryzację samowolnie zdemontowanego grzejnika oraz współczynnika LAF obowiązującego dla pomieszczenia ze zlikwidowanym grzejnikiem w tym lokalu.
7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą na podstawie wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
8. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu zmian w instalacji c.o., uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. wymiana grzejników), firma rozliczeniowa, dokona stosownych międzyodczytów oraz przemontowania podzielników wraz z inwentaryzacją nowych grzejników i wprowadzeniem tych danych do systemu rozliczeniowego. Koszt tych usług obciąża użytkownika lokalu zgodnie z „Cennikiem usług” do umowy rozliczeniowej.

§ 8.

WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO KOSZTU ZMIENNEGO CIEPŁA

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego w odrębnie każdym z rozliczanych węzłów c.o. wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny ciepła zależny od jego zużycia w lokalach - z wykorzystaniem następujących metod ustalenia maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach:
 - 1) Maksymalne zużycie ciepła w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w danym węźle c.o. w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu:
 $\sum \text{maksymalnych jednostek zużycia} \times \text{LAF}$

gdzie:

a) Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$
 gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e_{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$
 gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3,6 \times 10^{-6}$	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$t_{e_{sr}}$	średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu [20°C]
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

b) LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

W każdym przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu, wyliczonych na podstawie odczytów wskazań zamontowanych w nim podzielników, jest większa niż wielkość

maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, wyliczona na podstawie wartości użytkowej energii cieplnej (E_{co}), w rozliczeniu indywidualnym kosztów ogrzewania tego lokalu za dany okres uwzględnia się obliczeniowe jednostki zużycia w ilości zgodnej z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

- 2) Minimalne zużycie ciepła w lokalach w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali w danym węźle c.o. w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, określone w przepisach [7].

W każdym przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu, wyliczonych na podstawie odczytów wskazań zamontowanych w nim podzielników i przypadających na $1m^2$ powierzchni ogrzewanej tego lokalu, jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni, wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali w rozliczanym węźle c.o., w rozliczeniu indywidualnym kosztów ogrzewania tego lokalu za dany okres uwzględnia się minimalną ilość jednostek obliczeniowych jako 50 % średniej ilości jednostek obliczeniowych w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali w węźle c.o., w którym znajduje się ten lokal.

§ 9.

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Użytkownik lokalu, oprócz przestrzegania zasad montażu i odczytu podzielników, określonych w § 3. niniejszego regulaminu, jest zobowiązany do:
 - 1) udostępniania lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji centralnego ogrzewania,
 - 2) udostępniania lokalu w celu wykonania manualnego odczytu podzielników w lokalu,
 - 3) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnych podzielników poprzez odczyt manualny w lokalu,
 - 4) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania lub demontażu podzielników bądź demontażu lub wymiany zaworów termostatycznych przy grzejnikach.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo przedstawicielom firmy rozliczeniowej lub osobom reprezentującym Spółdzielnię podczas wykonywania obowiązków służbowych w zakresie odczytów, kontroli i innych czynności, związanych z rozliczaniem kosztów ciepła (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie nieprawidłowego działania podzielnika, zaworu termostatycznego, uszkodzenia plomby podzielnika itp., pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Spółdzielni z tego tytułu.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, firma rozliczająca lub Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie w ramach swoich obowiązków i kompetencji.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika c.o., koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta przez firmę rozliczającą w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika, Spółdzielnia zleci do firmy rozliczającej jego kontrolę, wymianę lub ewentualną ekspertyzę. Zgłoszenie reklamacji wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących zaliczkowych miesięcznych opłat za ogrzewanie. Konieczność sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu zgłasza do Spółdzielni pisemnie. Jeżeli na wniosek użytkownika lokalu zlecona zostanie ekspertyza podzielnika i jej wynik wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy i wymiany podzielnika ponosi użytkownik lokalu.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoznaczna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - 1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,

- 3) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - 4) zwiększenie mocy grzewczej nieopomiarowanego grzejnika w łazience,
 - 5) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - 6) zmiana nastaw wstępnych termostatycznych zaworów grzejnikowych,
 - 7) demontaż podzielnika z grzejnika, zerwanie plomb montażowej podzielnika,
 - 8) zmianę miejsca zamocowania podzielnika,
 - 9) umyślne zniszczenie podzielnika.
8. Koszty naprawy, wymiany, przywrócenia stanu pierwotnego itp. instalacji lub urządzeń c.o., wynikłe z powodu nieuprawnionej ingerencji użytkownika lokalu, obciążają użytkownika tego lokalu.

§ 10.

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek (w zł /m² powierzchni użytkowej lokalu) na pokrycie kosztów wytworzenia i dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu.
Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła, koszt dostawy ciepła do poszczególnych węzłów c.o. oraz koszt jego wytworzenia w kotłowniach własnych Spółdzielni, tj. zmiany cen taryfowych gazu, energii elektrycznej, wody i kanalizacji, kosztów obsługi technicznej i serwisowej, konieczne konserwacje, remonty, wymiana urządzeń kotłowni itp.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, Zarząd Spółdzielni może ustalić inną wysokość zaliczki, niż wynikająca z zasad określonych w § 10., ust.2. niniejszego regulaminu.

§ 11.

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

1. Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku rozliczenie kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników, wraz z poniższym zakresem informacji:
 - 1) dla budynku:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b) sumaryczną powierzchnię użytkową lokali w budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m² powierzchni lokali,
 - d) koszt pobranego ciepła na cele ogrzewania w podziale na:
 - koszty stałe (opłata stała) wytworzenia i dostawy ciepła,
 - koszty zużycia (opłata zmienna) wytworzenia i dostawy ciepła, wynikające z ilości zużytego ciepła,
 - e) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki,
 - f) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej (począwszy od 2024r.),
 - g) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, jeżeli takie organizacje zostaną uprzednio zgłoszone Spółdzielni,
 - h) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - i) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
 - 2) dla lokalu:
 - a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w danym lokalu,
 - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,

- d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- e) wielkość naliczonych opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
- g) saldo rozliczenia (wysokość nadpłaty lub dopłaty),
- h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w węźle c.o. i w formie tabelarycznej,
- i) porównanie kosztów centralnego ogrzewania (w zł /m²) do kosztów w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§ 12.

ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU CIEPŁA

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu na jego pisemny wniosek uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - 1) ilość pobranego ciepła na cele centralnego ogrzewania w węźle c.o., w którym znajduje się lokal użytkownika,
 - 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w węźle c.o., w którym znajduje się lokal użytkownika,
 - 3) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w lokalu użytkownika z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.
2. Informacje będą przekazane przez Spółdzielnię użytkownikowi lokalu w formie pisemnej w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku o udostępnienie informacji o zużyciu ciepła.

§ 13.

WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego w trybie określonym w § 2., ust.6. niniejszego regulaminu, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania z wyliczeniem kwot nadpłaty lub dopłaty:
 - 1) nadpłata (kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów) zostanie zaliczona na poczet kolejnych miesięcznych opłat za lokal z tytułu eksploatacji lub zaliczona na poczet zaległości za lokal.
W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zwrot nadpłaty na wskazany rachunek bankowy, o ile nie występują zaległości w opłatach za lokal.
Zwrot nadpłaty na rachunek bankowy użytkownika lokalu następuje każdorazowo w przypadku stałych zleceń miesięcznych opłat za jego lokal, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia.
 - 2) dopłata (kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia) podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uiszczenie dopłaty w ratach miesięcznych.
2. Użytkownik ma prawo wniesienia do Spółdzielni reklamacji, dotyczącej rozliczenia kosztów ogrzewania, w terminie zawitym 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia, pod rygorem pozostawienia reklamacji bez rozpatrzenia.
Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na reklamację w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty przyjęcia reklamacji.
W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
3. Przedmiotem reklamacji nie mogą być obowiązujące zasady rozliczeń, zawarte w niniejszym regulaminie.
4. Reklamacji nie podlega rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu, związane z nieudostępnieniem lokalu przez użytkownika w celu dokonania odczytów podzielników w przypadku braku możliwości wykonania zdalnego odczytu.
W przypadkach losowych, uzasadnionych przez użytkownika danego lokalu, reklamacja rozliczenia w związku z nieudostępnieniem lokalu do odczytu podzielników będzie rozpatrywana

- indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w lokalu, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
 6. Koszty ogrzewania, nierozliczone w danym okresie rozliczeniowym z użytkownikami lokali zasilanych z jednego węzła c.o., a wynikające z uznanych reklamacji i korekt rozliczeń indywidualnych, zostaną uwzględnione w rozliczeniu kosztów dostawy ciepła do danego węzła c.o. w następnym okresie rozliczeniowym.
 - 7.

§ 14.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie kwestie sporne lub nie ujęte w niniejszym regulaminie rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem i obowiązującymi przepisami w zakresie rozliczeń dostawy ciepła.
2. Wszelkie zmiany w niniejszym regulaminie wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 77/2022 z dnia 30.11.2022 r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, przy czym ma zastosowanie do rozliczeń za okres od dnia 01.01.2023 r.
4. Z dniem 31.12.2022 r. uchyla się REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW dla nieruchomości Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Orzeszu przy ul. Rynek i Szklarskiej, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej MSM Nr 93/2016 z dnia 12.12.2016 roku.
5. Zmiany do niniejszego Regulaminu zatwierdzono Uchwałą Nr 75/2023 Rady Nadzorczej MSM z dnia 13.12.2023r. – zmieniono zapis w § 2, ust. 10 oraz ZAŁĄCZNIK NR 1.
6. Zmiany do niniejszego Regulaminu zatwierdzono Uchwałą Nr 14/2024 Rady Nadzorczej MSM z dnia 24.04.2024 r. – zmieniono zapis w § 8, ust. , pkt 1.
7. Zmiany do niniejszego Regulaminu, które mają zastosowanie od dnia 01.01.2026 r., zatwierdzono Uchwałą Nr 49 /2025 Rady Nadzorczej MSM z dnia 29.10.2025r. – zmieniono fragment ZAŁĄCZNIKA NR 1 o tytule: „Współczynniki korekcyjne usytuowania lokalu w bryle budynku (LAF)”, obejmujący tabelę współczynników LAF dla budynku przy ul. Rynek 2A w Orzeszu w następującym zakresie:
 - 1) w części dotyczącej lokali mieszkalnych uzupełniono dane w zakresie wielkości współczynników LAF dla mieszkań nr 37 i 38, powstałych po adaptacji lokalu użytkowego na cele mieszkaniowe,
 - 2) w części dotyczącej lokali użytkowych:
 - a) uzupełniono numerację poszczególnych lokali zgodnie z oznaczeniem nadanym w Zaświadczeniu o samodzielności lokali nr AB.705.6.2025.JW z dnia 05.03.2025 r.,
 - b) wprowadzono zmianę wielkości powierzchni użytkowej oraz zaktualizowaną wartość współczynników LAF w wierszach dotyczących lokali:
 - o dotychczasowej powierzchni użytkowej: 34,76 m² – powierzchnia użytkowa po aktualizacji: 23,95 m² (lokal nr 40),
 - o dotychczasowej powierzchni użytkowej: 37,30 m² – powierzchnia użytkowa po aktualizacji: 35,50 m² (lokal nr 42),
 - c) wykreślono wiersz dotyczący lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 30,34 m² ze współczynnikiem LAF = 0,88, w którym mieści się wbudowana kotłownia gazowa,
 - 3) wprowadzono dodatkową część tabeli o tytule: „Lokal będący częścią wspólną nieruchomości, obejmującej budynki nr 2A i 4A przy ul. Rynek w Orzeszu”:
 - a) kotłownia gazowa o powierzchni użytkowej 21,12 m² i współczynniku LAF = 0,64.
8. **Zmiany do niniejszego Regulaminu zatwierdzono Uchwałą Nr 36/2026 Rady Nadzorczej MSM z dnia 31.08.2026 r. – zmieniono zapis w § 1, ust. 3 , pkt 12.**

ZAŁĄCZNIK NR 1
do REGULAMINU rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania
dla budynków wielolokalowych na terenie nieruchomości
MIKOŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ,
położonych Orzeszu przy ul. Rynek i ul. Szklarskiej.

Współczynniki korekcyjne usytuowania lokalu w bryle budynku (LAF) *

Budynek ul. Rynek 4A

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
1	0,69
2	1,00
3	0,47
4	0,64
5	0,93
6	0,48
7	0,53
8	0,72
9	0,41
10	0,52
11	0,92
12	0,61
13	0,52
14	0,93
15	0,62
16	0,44
17	0,72
18	0,51
1a	0,63

Lokal użytkowy

Pow.użytk. (m ²)	Współczynnik LAF
35,64	0,42

Budynek ul. Rynek 2A

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
1	0,81
2	0,95
3	0,89
4	0,82
5	0,96
6	0,90
7	0,82
8	0,96
9	0,90
10	0,65
11	0,75
12	0,71
13	0,91
14	0,99

15	0,85
16	0,90
17	1,00
18	0,86
19	0,90
20	1,00
21	0,86
22	0,71
23	0,77
24	0,68
25	0,91
26	0,94
27	0,78
28	0,90
29	0,96
30	0,79
31	0,90
32	0,96
33	0,79
34	0,71
35	0,75
36	0,63
37	0,58
38	0,60
13a	0,75

Lokale użytkowe

Nr lokalu	Pow.użytk. (m ²)	Współczynnik LAF
39	20,23	0,80
40	23,95	0,59
41	111,41	0,86
42	35,50	0,67
43	17,70	0,74

Lokal będący częścią wspólną nieruchomości, obejmującej budynki nr 2A i 4A przy ul.Rynek w Orzeszu

Przeznaczenie lokalu	Pow.użytk. (m ²)	Współczynnik LAF
Kotłownia gazowa	21,12	0,64

Budynek ul. Rynek 10

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
1	0,65
2	0,63
3	0,74
4	0,82
5	0,81
6	0,84
7	0,86
8	0,86
9	0,95
10	0,86
11	0,86
12	0,95
13	0,70
14	0,70
15	0,75
16	0,69

17	0,72
18	0,75
19	0,77
20	0,84
21	1,00
22	0,85
23	0,85
24	1,00
25	0,85
26	0,85
27	1,00
28	0,69
29	0,69
30	0,78
31	0,75
32	0,72
33	0,75
34	0,72
35	0,91
36	0,91
37	0,91
38	0,92
39	0,92
40	0,91
41	0,92
42	0,92
43	0,92
44	0,91
45	0,92
46	0,92
47	0,73
48	0,73
49	0,73
50	0,73
51	0,69
52	0,72
53	0,75
54	0,84
55	0,84
56	1,00
57	0,85
58	0,85
59	1,00
60	0,85
61	0,85
62	1,00
63	0,69
64	0,69
65	0,78
66	0,75
67	0,72
68	0,69
69	0,68
70	0,84
71	0,85
72	0,90
73	0,92
74	0,85

75	0,85
76	0,92
77	0,92
78	0,85
79	0,85
80	0,90
81	0,90
82	0,68
83	0,68
84	0,73
85	0,73

Budynek ul. Rynek 11

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
1	0,73
2	0,78
3	0,74
4	0,91
5	0,96
6	0,95
7	0,91
8	0,91
9	1,00
10	0,91
11	0,91
12	1,00
13	0,74
14	0,74
15	0,79
16	0,73
17	0,72
18	0,82
19	0,78
20	0,92
21	0,92
22	0,95
23	1,00
24	0,92
25	0,92
26	0,97
27	1,00
28	0,92
29	0,92
30	0,97
31	1,00
32	0,74
33	0,74
34	0,77
35	0,79

Budynek ul. Szklarska 7

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
Klatka A	
1	0,49
2	0,62
3	0,67

4	0,89
5	0,67
6	0,89
7	0,57
8	0,74
Klatka B	
1	0,67
2	0,61
3	1,00
4	0,88
5	1,00
6	0,88
7	0,81
8	0,73
Klatka C	
1	0,65
2	0,63
3	0,97
4	0,92
5	0,97
6	0,92
7	0,79
8	0,76
Klatka D	
1	0,62
2	0,51
3	0,89
4	0,70
5	0,89
6	0,70
7	0,74
8	0,59

Budynek ul. Szklarska 9

Lokale mieszkalne

Nr mieszkania	Współczynnik LAF
1	0,53
2	0,55
3	0,63
4	0,56
5	0,79
6	0,82
7	1,00
8	0,85
9	0,79
10	0,82
11	1,00
12	0,85
13	0,64
14	0,67
15	0,79
16	0,69

* Współczynniki LAF na podstawie opracowań w zakresie obliczeń zapotrzebowania na energię ciepłą dla lokali w poszczególnych budynkach , sporządzonych przez EURO PROJEKT Katarzyna Wolska- Częstochowa .

Do obliczeń przyjęto stan budynków z 20.11.2023r.

Podstawą do obliczenia współczynnika charakteryzującego położenie danego lokalu jest bilans cieplny wykonany zgodnie z normą PN EN 12831.

Współczynnik LAF uzyskany tą metodą uwzględnia m.in. następujące czynniki:

- *straty ciepła wynikające z różnej konstrukcji przegród,*
- *układ i rozmiar stolarki okiennej,*
- *usytuowanie budynku i lokalu względem stron świata,*
- *osłonięcie budynku,*
- *straty ciepła przez przegrody do sąsiednich lokali,*
- *zajmowana powierzchnia,*
- *zmiana charakterystyki energetycznej budynku wynikająca z modernizacji jego przegród.*