

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz ustalania opłat za**  
**centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla budynków**  
**w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.**

POSTANOWIENIE OGÓLNE

**Podstawa prawna**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późni. zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
4. 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. poz. 2273).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późni. zm.).
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późni. zm.).
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późni. zm.).
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późni. zm.).
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.

§ 1

1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.
2. Celem rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami z tytułu dostawy energii cieplnej:
  - a) dla celów centralnego ogrzewania- c.o.
  - b) do podgrzewu ciepłej wody użytkowej- c.w.

## § 2

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej z nieruchomości (budynku). W przypadku węzłów grupowych dostawca ustala opłaty za c.o. na podstawie wskazań ciepłomierzy c.o. w poszczególnych budynkach, a różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego do c.o. w węźle a sumą wskazań ciepłomierzy c.o. w budynkach rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do mocy zamówionej budynku. Moc zamówioną dla poszczególnych nieruchomości ustala i podaje Zarząd SM do wiadomości użytkowników lokali, na podstawie wyliczenia przez uprawnione osoby.

## § 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym.
2. Dopuszcza się po wprowadzeniu opomiarowania w trakcie roku kalendarzowego dokonanie rozliczenia w okresie przekraczającym 12 miesięcy, na koniec roku następującego po roku, w którym zostało dokonane opomiarowanie.
3. Podział całkowitych kosztów centralnego ogrzewania każdego budynku dokonywany jest w następującej proporcji:
  - a) w budynkach wyposażonych w podzielniki wyparkowe:
    - koszty stałe 35%
    - koszty zmienne 65%
  - b) w budynkach wyposażonych w podzelnik elektroniczne:
    - koszty stałe 50%
    - koszty zmienne 50%
4. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu:
  - 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 w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzelników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzelniki,
  - c) 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 jako ppkt a) lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ppkt. b),
  - d) maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 200% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w ppkt. a) lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 200% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ppkt. b),
  - e) ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 4 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego (roku).

#### § 4

1. W obiektach zasilanych w energię ciepłą dostarczoną z Zakładu Energetyki Ciepłej rozliczeniu podlega ilość zużytej energii cieplnej (w GJ) na cele centralnego ogrzewania i podgrzania m<sup>3</sup> ciepłej wody, zarejestrowanej na licznikach poboru ciepła w węzłach cieplnych w okresie rocznym.
2. W obiektach zasilanych w energię ciepłą z własnego źródła - rozliczeniu podlegają koszty wytwarzania energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania m<sup>3</sup> ciepłej wody.

#### § 5

1. Na poczet pokrycia rocznych kosztów centralnego ogrzewania użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych wnoszą zaliczkowe opłaty miesięczne ustalone przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą dla 1 m<sup>2</sup> ogrzewanej powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za dany rok następuje:
  - a) w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c. o. zasilanych energią ciepłą, po dokonaniu odczytów podzielników kosztów ciepła w lokalach opomiarowanych i sporządzeniu rocznego rozliczenia energii cieplnej indywidualnie w każdym z lokali,
  - b) we wszystkich innych lokalach i budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. zasilanych energią ciepłą - proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni.
3. W przypadku wystąpienia różnic między kwotą naliczoną zaliczek, dla lokali wymienionych w pkt 2 ppkt a), a ostateczną wynikającą z rozliczenia kwotą kosztu ogrzewania lokalu:
  - a) użytkownik zobowiązany jest wnieść na konto Spółdzielni niedopłatę w ciągu 30 dni lub za zgodą Zarządu SM najpóźniej do końca roku, w którym otrzymał rozliczenie,
  - b) jeżeli z rozliczenia wynika nadpłata zostanie ona zaliczona na pokrycie zobowiązań wobec Spółdzielni, jeżeli takie występują. Nadpłata może stanowić zaliczkę na poczet przyszłych świadczeń wobec SM. Nadpłata nie może być zwracana w gotówce użytkownikowi lokalu. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki z tytułu nadpłaty za c.o. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie doliczała odsetek z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia c.o. w danym roku.
4. Użytkownicy mieszkań w budynkach wielorodzinnych, którzy posiadają indywidualne ogrzewanie (węglowe gazowe, elektryczne i inne) uczestniczą w opłatach kosztów stałych centralnego ogrzewania jak pozostali użytkownicy ogrzewanego budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Przedpłaty miesięczne na koszty stałe ustalone są w oparciu o rozliczenie kosztów stałych z roku poprzedniego. Ostateczne rozliczenie kosztów stałych centralnego ogrzewania za dany rok następuje po sporządzeniu rocznego rozliczenia zużycia energii cieplnej.

#### § 6

Na pokrycie kosztów energii cieplnej dla celów przygotowania ciepłej wody użytkowej, opisanych w § 3 pkt 4, ustala się opłaty dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody użytkowej jako iloczyn ilości zużytej ciepłej wody wskazanej na wodomierzu (m<sup>3</sup>) oraz stawki za 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej.

## § 7

Decyzję w sprawie rozliczenia ewentualnych różnic pomiędzy kosztami i przychodami na ciepłej wodzie podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem SM.

## § 8

Ustalenia dodatkowe do rozliczeń lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i wodomierze:

1. Zmiana typu podzielników kosztów c.o., lub systemu rozliczania c.o. wymaga zgody 50% + 1 użytkowników lokali zamieszkujących w danej nieruchomości, lub w nieruchomościach zasilanych z jednego węzła.
2. Wskaźniki redukcji zużycia energii cieplnej, uwzględniające położenie lokalu, stanowią załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu i są obligatoryjne dla wszystkich użytkowników lokali w budynku.
3. Poza kosztem zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania użytkownik lokalu ponosi koszty wymiany ampułki pomiarowej, odczytu i rozliczenia.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika (ampułki lub elektronicznego) koszty zmienne oszacowane zostaną na podstawie maksymalnego zużycia ciepła wskazanego podzielnikami w rozliczanej nieruchomości.
5. Jeżeli użytkownik lokalu zdemontował bez zgody Zarządu Spółdzielni grzejnik wraz z podzielnikiem w kuchni i złożył pisemną informację o tym, to ponosi opłatę za zużycie ciepła przez ten grzejnik jak w pkt 4 § 8.
6. Przy wymianie istniejących grzejników (opomiarowanych) na inny rodzaj i o tej samej mocy cieplnej za zgodą Spółdzielni rozliczenia ilości zużytego ciepła dokonuje się wg wskazań podzielników.
7. Przy nie zgłoszeniu grzejników do opomiarowania, rozliczenia ilości zużytego ciepła dokonuje się wg najwyższego (max.) zużycia ciepła w danej nieruchomości x UF grzejnika .
8. Przy samowolnym zdemontowaniu grzejnika ilość odparowanych jednostek pływu przyjęta zostanie na poziomie najwyższego (max.) odparowania z grzejników w mieszkaniu x UF zdemontowanego grzejnika lub na poziomie maksymalnego zużycia na grzejniku w mieszkaniu x UF zdemontowanego grzejnika w przypadku budynków zaopatrzonych w elektroniczne systemy rozliczeń.
9. Przy samowolnej wymianie grzejnika na inny rodzaj w pojedynczych pomieszczeniach oraz w lokalach, w których uniemożliwiono dokonanie odczytów podzielników kosztów c.o. ilość ciepła ustala się na podstawie:
  - najwyższego (max.) zużycia ciepła w danej nieruchomości x UF grzejnika .
  - najwyższego zużycia energii cieplnej na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w nieruchomości x UF dotychczasowego grzejnika w przypadku budynków zaopatrzonych w elektroniczne systemy rozliczeń.
10. Przy samowolnym zdemontowaniu podzielnika w pojedynczych pomieszczeniach ilość ciepła ustala się na podstawie zasad określonych w pkt 9, a przy zdemontowaniu wszystkich podzielników w mieszkaniu jak w pkt 8.
11. Wszystkie koszty związane z zamontowaniem nowego podzielnika, jego zaprogramowanie i montaż obciążą użytkownika mieszkania.
12. Zabrania się samowolnej wymiany grzejników na inne oraz demontażu grzejników i przerabiania instalacji c.o. bez zgody Zarządu. Koszty związane z wymianą grzejnika pokrywa użytkownik lokalu.

13. W nieruchomościach (budynekach) niewyposażonych w podzielniki kosztów lub na podstawie decyzji mieszkańców rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni.

#### § 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów podzielników kosztów.
2. Termin odczytów odbywa się na koniec okresu rozliczeniowego w miesiącach styczeń-luty w godzinach od 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup>.
3. Użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń z 5-7 dniowym wyprzedzeniem.
4. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego terminu odczytu indywidualnego w nieruchomości.
5. Koszt podzielnika indywidualnego i jego montaż pokrywa użytkownik lokalu.
6. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej posiadający stosowane upoważnienie wystawione przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.
7. Odczyt podzielników wyparkowych dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, że dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu. Odczyt podzielników elektronicznych odbywa się zdalnie a wskazanie zapisywane jest w pamięci podzielnika.
8. Na czas odczytów podzielniki muszą być dostępne i umożliwiające swobodny odczyt.
9. Ustala się dwa planowane terminy odczytów, przy czym drugi termin następuje do 14 dni od pierwszego.
10. Jeżeli w wyznaczonych terminach lokale nie zostały odczytane, zostaną rozliczone jako nieopomiarowane, po maksymalnym zużyciu w danej nieruchomości (budyńku).

#### §10

W przypadku braku odczytu stanu wodomierza ciepłej wody, do zużycia rocznego ciepłej wody użytkowej przyjmowane będzie średnie zużycie wynikające z 3 ostatnich odczytów.

#### §11

We wszystkich innych przypadkach dotyczących rozliczenia kosztów c.o. i c.w. lub sytuacjach nie ujętych w Regulaminie, zasady postępowania indywidualnie określi Zarząd SM.

#### § 12

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do lokalu i do podgrzania wody, gdy z powodu awarii instalacji dostawcy:

1. Temperatura w lokalu jest niższa od 16° C (pokręła regulacji w poz. max). Nie dotyczy to lokali w których wcześniej zdemontowano grzejniki.
2. Temperatura podgrzanej wody jest niższa od 40° C.

### § 13

Podstawą zastosowania w/w bonifikaty jest zgłoszenie do administracji Spółdzielni faktu niedogrzanania lokalu lub braku ciepłej wody.

Na w/w okoliczność jest spisywany protokół w lokalu użytkownika z pomiaru temperatury powietrza lub wody.

Pomiaru dokonują pracownicy SM. Pomiaru temperatury powietrza dokonuje się w środku lokalu na wysokości 0,8 m od podłogi.

Na podstawie sporządzonego protokołu Zarząd Spółdzielni występuje z roszczeniem do dostawcy ciepła.

1. Nie udziela się bonifikaty o której mowa w w/w punktach za niedostarczanie ciepłej wody w okresie rocznego przeglądu technicznego ciepłowni.

### § 14

W rozliczeniach z użytkownikami lokali mieszkalnych stosuje się ceny dostawcy energii cieplnej, wynikające z zatwierdzonej przez Prezesa URE „Taryfy dla ciepła” na dany okres.

### § 15

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 27.11.2024r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/11/2024 z dnia 27.11.2024r.

Sekretarz RN

  
Władysław Wdówka

Przewodniczący RN

  
Piotr Gonerka

## Załącznik I

Do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.

Dla nieruchomości położonej przy ul. Partyzantów 45 koszty centralnego ogrzewania ustala się w stosunku do budynków mieszkalnych stosując wskaźnik:

1. Dla lokali użytkowych..... 2.00
2. Dla lokali biurowych..... 1.50

**Dla budynków mieszkalnych i lokali w nich położonych współczynniki redukcyjne do kosztów za pobraną energię ciepłą do centralnego ogrzewania** ustala się stosowanie do następujących wartości współczynników redukcyjnych „Rm” dla lokali mieszkalnych, ze względu na ich położenie w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, wielokondygnacyjnym, biorąc pod uwagę stopień i zakres ocieplenia tego budynku.

### Budynek bez ocieplenia

mieszkanie szczytowe	parter	0,70
mieszkanie szczytowe	piętra szczytowe	0,80
mieszkanie szczytowe	piętro ostatnie	0,70
mieszkanie środkowe	parter	0,85
mieszkanie środkowe	piętra środkowe	1,00
mieszkanie środkowe	piętro ostatnie	0,80

0,70	0,80	0,70
0,80	1,00	0,80
0,70	0,85	0,70

### Budynek ocieplony (na podstawie dokumentacji technicznej- projektu termomodernizacji i jej wykonania)

mieszkanie szczytowe	parter	0,80
mieszkanie szczytowe	piętra szczytowe	0,90
mieszkanie szczytowe	piętro ostatnie	0,80
mieszkanie środkowe	parter	0,90
mieszkanie środkowe	piętra środkowe	1,00
mieszkanie środkowe	piętro ostatnie	0,90

0,8	0,9	0,8
0,9	1,0	0,9
0,8	0,9	0,8


**1. Budynek ocieplony ( na podstawie dokumentacji technicznej - projektu termomodernizacji i jej wykonania)**

- stosuje się wartości współczynników reducyjnych „Rm” dla budynków ocieplonych (na podstawie dokumentacji technicznej - projektu termomodernizacji i jej wykonania).

**2. Budynek bez ocieplenia**

- zalicza się wszystkie budynki do grupy budynków bez ocieplenia- stosując wartości współczynników reducyjnych „Rm” dla budynków bez ocieplenia.

Sekretarz RN

  
Władysław Wdówka

Przewodniczący RN

  
Piotr Gonerka