

**uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 kwietnia 2010 r. Uchwałą Nr 10/2010  
z mocą obowiązującą od sezonu grzewczego 2010/2011**

zmieniony:

16 listopada 2010 r. Uchwała nr 20/2010, 15 listopada 2011 r. Uchwała 12/33/2011, 15 marca 2012 r. Uchwała nr 3/42/2012, 01 czerwca 2015 r. Uchwała nr 4/21/2015, 25 listopada 2015 r. Uchwała nr 11/2015, 11 grudnia 2019 r. Uchwała nr 10/2019, 31 marca 2021 r. Uchwała nr 5/2021, 23 marca 2022 r. Uchwała nr 2/2022, 23 maja 2024 r. Uchwała nr 2/2024

## **REGULAMIN**

### **ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”**

#### **I. Podstawy prawne**

1. Ustawa z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. 2024.266).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022. 1225).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r.

#### **II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

##### **A. zasady ogólne**

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalane są na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła dla każdego patio oddzielnie.
2. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się jego powierzchnię użytkową (bez powierzchni tarasów, balkonów i loggii) wykazaną w jednym z następujących dokumentów: Przydział Lokalu, Akt Notarialny.
3. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania są prognozowane przez Spółdzielnię koszty jej zakupu. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego lokalu na podstawie zużycia w poprzednim okresie grzewczym z uwzględnieniem zmiany cen. Mieszkańcy pokrywają również koszt ogrzania powierzchni wspólnych i straty ciepła wynikające z przesyłu wewnątrz osiedla.
4. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników energii cieplnej na koniec okresu rozliczeniowego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje raz w roku kalendarzowym (na koniec roku kalendarzowego). Dopuszcza się rozliczenie kosztów ciepła dwukrotnie w roku ( po I półroczu i po zakończeniu roku) w przypadku występowania znaczących różnic pomiędzy zaliczkami a zapłaconymi fakturami.
5. Mieszkańcy zobowiązani są do regularnej kontroli urządzeń tj. do sprawdzania czy licznik pokazuje zużycie. W przypadku braku zużycia fakt taki należy niezwłocznie zgłaszać w Administracji Spółdzielni.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla indywidualnych lokali winno być dokonane w ciągu 45 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Okres grzewczy w Spółdzielni trwa od 15 października do 15 kwietnia. Jeśli temperatura zewnętrzna przez 3 kolejne dni, mierzona o godz. 21-ej spadnie poniżej 10°C Zarząd może podjąć decyzje o wcześniejszym uruchomieniu ogrzewania lub późniejszym wyłączeniu.

##### **B. rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali**

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali następuje na podstawie indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalach wg zasad opisanych w niniejszym

Regulaminie z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach.

2. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się w lokalach pośrednich odczytów liczników ciepła z wyjątkiem sytuacji, gdy następuje zmiana użytkownika lokalu lub zmiana cen energii oraz na wyraźne zgłoszenie właściciela lokalu.
3. O terminach odczytu Spółdzielnia powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia wywieszane w budynkach, na co najmniej 7 dni przed terminami odczytów.
4. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są o drugim ostatecznym terminie odczytu.
5. Podczas dokonywania odczytu licznika wymagana jest obecność w lokalu głównego lokatora lub innej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonania odczytu. Brak podpisu powoduje rozliczenie ryczałtowe opisane w pkt. 6.
6. W lokalu, w którym nie został dokonany odczyt licznika z winy lokatora przyjmuje się zużycie ciepła w wysokości ryczałtowej na podstawie maksymalnego zużycia ciepła na 1m<sup>2</sup> w lokalu z dokonanym odczytem.
7. Koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, a ich wysokość przypadającą na poszczególne lokale ustala się następująco:
  - 1) Koszty zmienne wylicza się sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w Spółdzielni, skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących „LAF” i ceny 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną, według cen dostawcy ciepła obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego. Koszty te służą jako podstawa do dalszych wyliczeń i zostaną powiększone o koszt ogrzania powierzchni wspólnych, strat ciepła przy przepływie. Dla każdego lokalu przyjmuje się współczynnik korygujący „LAF” zależny od jego położenia w budynku zgodnie z zasadami opracowanymi przez COBRTI INSTAL stanowiącymi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.
  - 2) Pozostałe koszty nazywane kosztami stałymi wylicza się odejmując koszty zmienne wyliczone wg pkt. 1 od całkowitych kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
  - 3) Dla lokali wykazujących mniejsze zużycie energii cieplnej niż 60% średniego zużycia w Spółdzielni w roku, którego dotyczy rozliczenie, przyjmuje się minimalne zużycie na poziomie 60% średniego zużycia w Spółdzielni w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Dla lokali wykazujących zużycie energii cieplnej większe niż 60% średniego zużycia w Spółdzielni przyjmuje się zużycie zgodne ze wskazaniami urządzenia pomiarowego.
  - 4) Średnie zużycie energii cieplnej w Spółdzielni, o którym mowa w pkt. 3, oblicza się dwuetapowo. W pierwszym etapie suma odczytów wszystkich liczników indywidualnych jest dzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali. W drugim etapie pomija się lokale ze zużyciem poniżej 25% i powyżej 180% wartości wyliczonej w pierwszym etapie. Suma tak skorygowanego zużycia podzielona przez skorygowaną powierzchnię daje w wyniku średnie zużycie energii cieplnej w Spółdzielni.
8. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:
  - 1) W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycie energii cieplnej w danym lokalu określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy mnożąc powierzchnię tego lokalu przez średnie zużycie ciepła przypadające na 1 m<sup>2</sup> w lokalach ze sprawnymi licznikami. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego lub w okresach półrocznych zgodnie z pkt 4 *Zasad ogólnych* .
  - 2) W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia licznika lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wyliczonymi dla lokalu, w którym zużycie ciepła mierzone w GJ w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> bez uwzględnienia współczynnika LAF było największe. Kosztem wymiany licznika ciepła uszkodzonego w sposób zawiniony przez użytkownika lokalu obciąża się tego użytkownika.

9. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła wykonywane jest przez pracowników Spółdzielni.
10. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.

### **III. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody**

#### **A. zasady ogólne**

1. Koszty ciepłej wody ustalane są na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła dla każdego patio oddzielnie.
2. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepłej wody są prognozowane przez Spółdzielnię koszty jej zakupu. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego lokalu na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmiany cen.
3. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników ciepłej wody na koniec okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy. Dopuszcza się rozliczanie kosztów ciepłej wody dwukrotnie w roku (po I półroczu i po zakończeniu roku) w przypadku występowania znaczących różnic pomiędzy zaliczkami a zapłaconymi fakturami.
4. Mieszkańcy zobowiązani są do regularnej kontroli urządzeń tj. do sprawdzania czy licznik pokazuje zużycie. W przypadku braku zużycia fakt taki należy niezwłocznie zgłaszać w Administracji Spółdzielni.
5. Rozliczenie kosztów ciepłej wody winno być dokonane w ciągu 45 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **B. rozliczanie kosztów ciepłej wody z indywidualnymi użytkownikami lokali**

1. Rozliczanie kosztów ciepłej wody dla poszczególnych lokali następuje na podstawie indywidualnych liczników ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.
2. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się w lokalach pośrednich odczytów liczników ciepłej wody, z wyjątkiem sytuacji, gdy następuje zmiana użytkownika lokalu lub zmiana cen energii oraz na wyraźne życzenie właściciela lokalu.
3. O terminach odczytu Spółdzielnia powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenia wywieszane w budynkach, na co najmniej 7 dni przed terminami odczytu.
4. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są o drugim ostatecznym terminie odczytu.
5. Podczas dokonywania odczytu licznika wymagana jest obecność w lokalu głównego lokatora lub innej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonania odczytu. Brak podpisu powoduje rozliczenie ryczałtowe opisane w pkt.6.
6. W lokalu, w którym nie został dokonany odczyt licznika z winy lokatora przyjmuje się zużycie ciepłej wody w wysokości ryczałtowej na podstawie maksymalnego zużycia na 1 osobę w lokalu z dokonany odczytem.
7. Koszty podgrzania wody składają się z kosztów zmiennych i kosztów stałych.
  - 1) Koszty zmienne dla poszczególnych lokali, w których zamontowano liczniki wody wylicza się dzieląc wartość kosztów z tytułu opłaty zmiennej (koszt zakupu i przesyłu energii cieplnej mierzonej w GJ) za podgrzanie ciepłej wody, według faktur dostawcy ciepła, z podziałem na patia, przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w metrach sześciennych, na podstawie wskazań liczników. Uzyskany koszt podgrzania 1 metra sześciennego ciepłej wody mnożony jest przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
  - 2) Koszty stałe wyliczane w oparciu o faktury dostawcy ciepła obejmują opłaty stałe za moc zamówioną, przesył i opłatę abonamentową. Koszty te rozliczane są na wszystkie lokale, w zależności od powierzchni lokalu.

8. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty oraz wysokością zaliczek obowiązujących w następnym okresie rozliczeniowym.
9. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:
  - 1) W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycie ciepłej wody w danym lokalu, określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy, na podstawie średniego zużycia na 1 osobę w lokalach ze sprawnymi licznikami. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego.
  - 2) W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia licznika lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wyliczonymi dla lokalu, w którym zużycie ciepłej wody na osobę było największe. Kosztem wymiany licznika uszkodzonego w sposób zawiniony przez użytkownika lokalu obciąża się tego użytkownika.

#### **IV. Postanowienia końcowe**

1. Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody wyliczone dla danego lokalu odejmuje się odpowiednio od zaliczek wpłaconych w okresie rozliczeniowym.
2. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do wyliczonych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
3. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad kosztami stanowi nadpłatę, która zostaje przekazana do rozliczenia na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu, o ile użytkownik nie wystąpi o zwrot nadpłaty.
- 3a. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zostanie dokonane rozliczenie częściowe na podstawie wskazań liczników, cen wynikających z faktur powiększonych o 10% i ilości zużycia wspólnego z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Kwota ta pozostaje do ostatecznego rozliczenia po zamknięciu roku obliczeniowego.
4. Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminach do 15 marca i 15 września.
5. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 7 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
6. Od decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie reklamacji członkowi Spółdzielni przysługuje w terminie 30 dni odwołanie do Rady Nadzorczej.
7. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.
8. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużytych mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki.
9. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to Spółdzielnia natychmiast po jej wyjaśnieniu zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną kwotę wraz z odsetkami.
10. Ponadto na podstawie art. 45c ust. 1 ustawy Prawo energetyczne Spółdzielnia przekaze użytkownikom lokali następujące informacje dotyczące nieruchomości : ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w każdym patio, ilość zarejestrowanego ciepła przez urządzenia pomiarowe w lokalach, powierzchnie lub kubaturę każdego patia, ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali, koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszt ogrzewania i koszt przygotowania ciepłej wody, koszty stałe zakupu ciepła, koszty zmienne zakupu ciepła, stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali, średni koszt ogrzewania na 1m<sup>2</sup> lokali.
11. W sprawach nie objętych Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, odpowiednie przepisy prawa i decyzje Rady Nadzorczej Spółdzielni podejmowane w porozumieniu z Zarządem.

**Załącznik Nr 1**  
**do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego**  
**ogrzewania i ciepłej wody w SM Piaski „D” zatwierdzonego**  
**Uchwałą R.N. nr 10/2010 z dn. 13.04.2010 r. ze zmianami.**

**Wartości współczynników „LAF”**  
**przyjętych do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie.**

Wartości współczynników korygujących „LAF” przyjęto na podstawie opracowania Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej - COBRTI „Instal” w Warszawie. Są one powszechnie stosowane dla budynków, w których wprowadzono system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali.

Poniższe wartości współczynników korygujących „LAF” dotyczą lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom norm w zakresie ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1 stycznia 1983 r.

**Zestawienie współczynników „LAF”**

<b>Położenie ogrzewanego lokalu lub pomieszczenia w danym pionie budynku</b>	<b>Pion środkowy</b>	<b>Pion szczytowy</b>
NAJNIŻSZE	0,9	0,8
KOLEJNE	1,0	0,9
NAJWYŻSZE	0,9	0,8

**UWAGI:**

1. Zgodnie z zaleceniem Instytutu COBRTI „INSTAL” wartości współczynników korygujących „LAF” należy przyjmować z dokładnością do 0,1.
2. Jeżeli lokal lub pomieszczenie położone jest nad ogrzewanym pomieszczeniem takim jak np. węzeł cieplny to wartość współczynnika „LAF” dla tego lokalu można skorygować powiększając go o 0,1 pkt.
3. Dla lokalu dwupoziomowego, w którym poszczególne kondygnacje połączone są wewnętrznymi schodami stosuje się wspólną uśrednioną wartość współczynników „LAF” ważonych udziałami poszczególnych kondygnacji w ogólnej powierzchni lokalu, uwzględniający usytuowanie w budynku każdej kondygnacji tego lokalu.
4. W przypadkach, które nie zostały powyżej ujęte wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala indywidualnie Zarząd Spółdzielni uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu lub innego pomieszczenia.
5. Zarząd ma obowiązek każdorazowo informować Radę Nadzorczą o wszelkiego rodzaju odstępstwach wynikających z przepisu pkt 4.