

**TEKST JEDNOLITY**

**REGULAMIN**  
**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW**  
**CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY**  
**DLA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI OS. SIKORSKIEGO 19**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne.**

§ 1

1. Regulamin dotyczy mieszkań lokatorskich, własnościowych, wyodrębnionych oraz lokali użytkowych, wynajmowanych, własnościowych, wyodrębnionych wyposażonych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

§ 2

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. łazienka, przedpokój, wc, itp.) i ogrzewanych ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce.
4. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

§ 3

Okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody obejmuje okres 12 miesięcy i rozpoczyna się 1-go stycznia danego roku do 31 grudnia danego roku.

§ 4

1. Odczyty zużycia GJ na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dokonywane są na koniec miesiąca przy udziale pracownika spółdzielni oraz pracownika dostawcy ciepła.

2. Odczyty w/g wskazań wodomierzy u poszczególnych lokatorów dokonywane są co miesiąc.

## § 5

1. Skreślono -----
2. Skreślono -----

## Rozdział II

### Sposób ustalania i rozliczania kosztów i przedpłat centralnego ogrzewania.

#### § 1

Koszty centralnego ogrzewania obejmują :

1. Koszty energii cieplnej na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła po uprzednim podpisaniu umowy,
2. Skreślono -----
3. Dla kotłowni własnych:
  - a) koszty zakupu opału na podstawie faktur
  - b) koszty robocizny
  - c) koszty amortyzacji kotłów
  - d) koszty zanieczyszczenia środowiska
  - e) koszty zużycia materiałów.

#### § 2

Faktury określają podział kosztów na poszczególne węzły cieplne w rozbiciu na koszty zmienne określone według odczytanych GJ (tj. energię z licznika, przesyłanie energii i uzupełnienie nośnika) oraz koszty stałe według mocy zamówionej przez Spółdzielnię (tj. moc zamówiona i przesyłanie tej mocy).

#### § 3

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych z zastrzeżeniem postanowień rozdziału II a.
2. Koszty centralnego ogrzewania ustala się:
  - a) odrębnie dla każdego budynku, w którym funkcjonuje węzeł cieplny,
  - b) odrębnie dla każdego zespołu budynków, dla których funkcjonuje łączny węzeł cieplny tj. 2 budynki w Tłuchowie, Os. Jagiellonów 1, 2, Os. Jagiellonów 3, 4, Os. Jagiellonów 5, 6, Os. Jagiellonów 7, 8, 9 a następnie dzieli się na budynki proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej z danego zespołu budynków.
3. Skreślono -----
4. Ustalenie kosztów następuje w momencie otrzymania faktur dotyczących kosztów okresu rozliczeniowego, o terminie decyduje Zarząd.

APW 2/02

Skreślono -----

## Rozdział II a

### Sposób ustalenia i rozliczenia kosztów i przedpłat centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe.

#### § 1

1. Podstawę rozliczenia stanowią odczyty wskazań ciepłomierzy usytuowanych w szafkach na klatce schodowej, wykonane przez osoby upoważnione przez spółdzielnię.
2. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu, który potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz plomb na urządzeniach. Każdorazowe uszkodzenie bądź zerwanie plomby użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić zarządowi spółdzielni.
3. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, w terminie podanym w ogłoszeniu znajdującym się w gablotce na klatce schodowej - odczytu dokonuje samodzielnie osoba upoważniona przez spółdzielnię.
4. Na podstawie analizy kosztów i zużycia energii cieplnej zarząd spółdzielni bądź firma rozliczeniowa dokonuje rozliczenia kosztów ogrzewania i ustala indywidualne zaliczki, które mogą ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
  - wzrostu cen energii cieplnej,
  - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla budynku,
  - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla każdego lokalu.
5. Wysokość indywidualnej zaliczki może ulec zmianie (obniżeniu lub wzrostowi) na pisemny wniosek użytkownika lokalu.  
W przypadku wniosku o obniżenie zaliczki użytkownik lokalu winien złożyć zobowiązanie, iż w sytuacji kiedy będzie miała miejsce niedopłata na koniec okresu rozliczeniowego, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozliczeniu. Decyzję w przedmiotowej sprawie podejmuje zarząd spółdzielni.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wysokość pierwszej zaliczki dla nowego użytkownika ustalana jest w takiej samej wysokości jak dla poprzedniego użytkownika, a ewentualna zmiana odbywa się w sposób opisany w punkcie 5 niniejszego paragrafu.

#### § 2

W rozliczeniu kosztów ogrzewania przestrzega się następujących zasad:

1. Koszty stałe dostarczonego ciepła (tj. za moc zamówioną i opłatę stałą za przesył

mocy zamówionej) rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich ogrzewanych lokali w danym budynku.

2. Koszty zmienne wynikające z ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania budynku (na podstawie urządzenia pomiarowego zainstalowanego w węźle cieplnym) rozliczane są następująco:
  - a) koszt zmienny rozlicza się w ten sposób, że dzieli się go przez sumę wskazań ciepłomierzy ze wszystkich lokali w danym budynku z zastosowaniem współczynnika korekcyjnego uwzględniającego położenie lokalu w budynku, wyliczając w ten sposób cenę jednej jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzeby ogrzewania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę przez wskazania ciepłomierzy w danym lokalu po zastosowaniu współczynnika korekcyjnego.
  - b) koszt energii cieplnej wynikający z różnicy wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym a sumą wskazań liczników indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### § 3

1. W sytuacji samoistnego nieprawidłowego działania ciepłomierza zużycie ciepła w lokalu oszacowane będzie (za okres naprawy lub wyłączenia urządzenia) na podstawie średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
2. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza bądź plomb przy nim, bądź stwierdzenia manipulacji z winy użytkownika Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie największego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
3. Przy dokonywaniu rozliczenia kosztów ogrzewania pierwszego okresu po oddaniu budynku do eksploatacji w przypadkach wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu, zużycie ciepła w danym lokalu oszacowane będzie wg średniego zużycia ciepła w lokalach, w których ciepłomierze indywidualne działają prawidłowo.

## Rozdział III

### Ustalenie przedpłat na centralne ogrzewanie.

#### § 1

1. Podstawą naliczenia przedpłat na c. o. jest zużycie GJ w poprzednim roku przeliczone przez aktualną cenę dostawcy ciepła.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany kosztów (np. podwyżka cen ciepła) bądź z

przeprowadzonej analizy wynika, że ustalone przedpłaty mogą na koniec roku nie wystarczyć na pokrycie kosztów to następuje zmiana wysokości przedpłat.

3. Przedpłaty są pobierane przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
4. *Skreślono -----*

## § 2

1. Dane zawarte w indywidualnym rozliczeniu lokalu obejmują:

- 1/ okres rozliczenia kosztów,
- 2/ podstawa prawna rozliczenia,
- 3/ koszt całkowity z tytułu centralnego ogrzewania przypadający na dany budynek,
- 4/ powierzchnia użytkowa rozliczanego lokalu
- 5/ zaliczki na c.o. lokalu za okres rozliczeniowy,
- 6/ koszt c.o. lokalu za okres rozliczeniowy,
- 7/ porównanie kosztów c.o. do wniesionych zaliczek (wynik - nadpłata/niedopłata w zł).
- 8/ inne informacje dot. rozliczeń kosztów energii cieplnej, których obowiązek przekazania wynika z obowiązujących przepisów.

2. Rozliczenie kosztów i przedpłat z tytułu centralnego ogrzewania z mieszkańcami dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## Rozdział IV

### Sposób ustalania i rozliczania kosztów i przedpłat z tytułu podgrzania wody.

#### § 1

Koszty podgrzania wody ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę po uprzednim odczytaniu w poszczególnych węzłach ilości potrzebnej wody zimnej na podgrzanie wody, ilości zużytych GJ na potrzeby wody ciepłej oraz koszty stałe za moc zamówioną i opłatę stałą za przesył mocy zamówionej.

#### § 2

Różnice między odczytaną wodą zimną pobraną do podgrzania na węźle cieplnym a odczytami wg wskazań wodomierzy na ciepłą wodę powiększają koszty podgrzania wody.

#### § 3

1. Koszty podgrzania wody ustala się:

- a/ odrębnie dla każdego budynku, w którym funkcjonuje węzeł cieplny,
- b/ odrębnie dla każdego zespołu budynków, dla których funkcjonuje łączny węzeł cieplny tj. Os. Sikorskiego 1 dla budynków całego Os. Sikorskiego, Os. Jagiellonów

- 1, 2, Os. Jagiellonów 3, 4, Os. Jagiellonów 5, 6, Os. Jagiellonów 7, 8, 9, a następnie koszty te dzieli się na budynki proporcjonalnie wg ilości zużytej podgrzanej wody odczytanej na wodomierzach lokalowych z danego budynku.
2. Dla budynków oddanych do użytkowania przed 01.01.2019 r. koszty stałe dostarczenia ciepłej wody ( tj. za moc zamówioną i opłatę stałą za przesył mocy zamówionej) rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w danym budynku lub zespołu budynków w przypadku węzła wspólnego, niezależnie od ilości zużytej ciepłej wody, a 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 wody wg faktur dostawcy ciepła dla danego budynku lub zespołu budynków, przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w m<sup>3</sup> na podstawie wskazań liczników a następnie mnożąc przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu.
  3. Dla budynków oddanych do użytkowania po 01.01.2019 roku koszty stałe dostarczenia ciepłej wody (tj. za moc zamówioną i opłatę stałą za przesył mocy zamówionej) rozliczane są proporcjonalne do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku do których dostarczana jest ciepła woda użytkowa, niezależnie od ilości zużytej ciepłej wody, a 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 wody według faktur dostawcy ciepła dla danego budynku przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w m<sup>3</sup> na podstawie wskazań liczników, a następnie mnożąc przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu.
  4. Ilość GJ potrzebna do podgrzania wody w danym budynku lub zespole budynków ustalana jest na podstawie różnicy wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na c. o. a w razie jego braku poprzez wyliczenie ( za okres letni, w którym nie ogrzewa się budynków) współczynnika określającego ilość ciepła potrzebną do podgrzania 1m<sup>3</sup>wody wg wzoru:

*ilość GJ na głównym ciepłomierzu odczytana w miesiącach letnich*

*ilość odczytanych m<sup>3</sup> ciepłej wody z wodomierzy lokalowych w miesiącach letnich*

## **Rozdział V**

### **Ustalenie przedpłat za podgrzanie wody.**

ARed  
10

1. Przedpłaty za podgrzanie wody ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła i ilości ciepła dostarczonego do podgrzania wody do budynku na podstawie roku ubiegłego.
2. Rozliczenie kosztów i zaliczek z tytułu podgrzania wody z mieszkańcami dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Dane zawarte w indywidualnym rozliczeniu lokalu obejmują:
  - 1/ okres rozliczenia kosztów,
  - 2/ podstawa prawna rozliczenia,
  - 3/ koszt całkowity z tytułu podgrzania wody przypadający na dany budynek,
  - 4/ ilość zużytej ciepłej wody w mieszkaniu w okresie rozliczeniowym,
  - 5/ zaliczki na podgrzanie wody lokalu za okres rozliczeniowy,
  - 6/ koszt podgrzania wody lokalu za okres rozliczeniowy,
  - 7/porównanie kosztów podgrzania wody do wniesionych zaliczek (wynik - nadpłata/niedopłata w zł).
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany kosztów (np. podwyżka cen ciepła) bądź z przeprowadzonej analizy wynika, że ustalone przedpłaty mogą nie wystarczyć na pokrycie kosztów to następuje korekta zaliczek.
5. Zaliczki są pobierane na podstawie odczytów wskazań wodomierzy ciepłej wody w mieszkaniach przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

## **Rozdział VI**

### **Postanowienia końcowe.**

#### **§ 1**

1. Kwoty z rozliczenia za dany okres rozliczeniowy są zaliczane na poczet opłat eksploatacyjnych.
2. Rozliczenie z tytułu kosztów i zaliczek energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy jest dokonywane z użytkownikiem lokalu posiadającym tytuł prawny do lokalu w dacie sporządzenia rozliczenia.

#### **§ 2**

Ustalone w wyniku rozliczenia:

#### **1/ Nadpłaty**

a/ w przypadku braku zadłużenia wobec Spółdzielni podlegają:

- zaliczeniu na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych,

*Michał*

- wypłacie w kasie Spółdzielni na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu,
- przekazaniu na wskazane konto (po potrąceniu kosztów prowizji bankowych) – na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu – w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku do SM;

b/ w przypadku istnienia zadłużenia wobec SM:

- nadpłata równa lub niższa od zadłużenia nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczona na poczet najdawniejszych zaległości;
- w przypadku nadpłaty wyższej od zadłużenia różnica podlega zwrotowi wg zasad opisanych w pkt. a).

c/ osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu nie przysługuje prawo występowania o odsetki z tytułu nadpłaty.

## 2/ Niedopłaty

a/ należy uregulować w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym,

b/ w uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty;

c/ od zaległości i nieterminowych zapłat naliczane są odsetki ustawowe.

## § 3

Skreślony -----

Tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej:

nr 38/2010 z 13.10.2010 r.,

nr 45/2010 z 16.12.2010 r.,

nr 32/2011 z 28-10-2011 r.,

nr 14/2014 z 16.06.2014 r.,

nr 30/2014 z 17.12.2014 r.,

nr 29/2018 z 17.12.2018 r.,

nr 30/2022 z 28.11.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<p>Anna Piotrowska</p>	<p>PRZEWODNICZĄCY Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lierne Franciszek Łęgosz</p>