

# **R E G U L A M I N**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW Z TYTUŁU DOSTAW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY.**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ROW”  
W WODZISŁAWIU ŚLĄSKIM**

obowiązujący od 1.01.2024 rok

Tekst jednolity

# **Rozdział I**

## **Zasady rozliczania kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody.**

### **§ 1**

1. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się w okresach rocznych.
2. Koszty wymienione w pkt. 1 to opłaty uiszczane zewnętrznym dostawcom ciepła, określone taryfą.
3. W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł (zewnętrznych dostawców) kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach. Koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i obciążają koszty eksploatacji.

### **§ 2**

1. Opłata za ciepło pobierana jest przez okres dwunastu miesięcy w roku w formie zaliczki.
2. Wysokość zaliczki na poczet ciepła ustalana jest w oparciu o poniesione w okresie rozliczeniowym koszty na rzecz dostawców energii cieplnej z uwzględnieniem zmian taryf zakupu ciepła i przewidywanych kosztów.
3. Jeżeli w wyniku analizy bieżącej koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody są wyższe lub niższe od wnoszonych zaliczek, to zaliczki te ulegają odpowiednio zwiększeniu lub zmniejszeniu.
4. Opłata wymieniona w pkt. 1 wnoszona jest przez użytkowników lokali odpowiednio:
  - od powierzchni użytkowej mieszkania w przypadku centralnego ogrzewania
  - od ilości zużytej ciepłej wody w przypadku centralnej ciepłej wody.
5. Przez powierzchnię grzewczą należy rozumieć powierzchnię użytkową lokali obliczoną według zasad określonych przez polską normę PN – 70/B – 02365. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób

użytkowania takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje oraz pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkowników. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

### § 3

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzi się w systemie opomiarowanym poprzez:
  - a) liczniki pomiaru energii cieplnej umożliwiające określenie ilości zużytego ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania,
  - b) podzielniki kosztów ogrzewania,
  - c) liczniki ciepła służące do indywidualnego pomiaru ciepła dostarczanego do mieszkań.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się:
  - a) w budynkach bez podzielników koszty ciepła odrębnie dla każdego budynku posiadającego liczniki pomiaru energii cieplnej umożliwiające określenie ilości zużytego ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania. W takiej sytuacji koszty na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  - b) w budynkach posiadających indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów zgodnie z rozdziałem II niniejszego regulaminu,
3. Koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczane są według budynków lub zespołów budynków zasilanych z jednego grupowego węzła cieplnego.
4. Grupowy węzeł cieplny to węzeł, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.

### § 4

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła są koszty wymienione w § 1 oraz salda wynikające z rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet centralnego ogrzewania.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia rocznego w budynkach bez podzielników kosztów okaże się, że wniesione przez użytkowników zaliczki na danym budynku są mniejsze od

kosztów energii cieplnej to różnicę uwzględni się odpowiednio w przyszłym okresie rozliczeniowym.

3. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego budynku, są niższe od wpłaconych zaliczek Spółdzielnia obowiązana jest postawić różnicę do dyspozycji użytkownika lokalu. W przypadku zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkania lub innych zobowiązań z nadpłaty przysługującej użytkownikowi lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności od użytkownika lokalu.

## § 5

1. Indywidualnym użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych przez okres dłuższy niż 3 dni:
  1. temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
  2. temperatura podgrzanej wody w punkcie czerpalnym jest niższa od 40 °C.
2. Wysokość upustu, o którym mowa w ust. 1 lit.a za każdą dobę niedogrzanania (powyżej trzeciego dnia) stanowi równowartość:
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej (norma +20°C)
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
3. Wysokość upustu, o którym mowa w ust. 1 lit.b za każdą dobę (powyżej trzeciego dnia) w której nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 35°C
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 35°C

## § 6

### **Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody.**

1. Rozliczenia kosztów ciepłej wody dokonuje się w okresach półrocznych.
2. Do kosztów podgrzania ciepłej wody zalicza się;
  - a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody,
  - b) opłatę zmienną pobieraną przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody ciepłej.
2. Całkowite koszty podgrzania wody ciepłej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zużycia ciepłej wody wskazywanej przez wodomierze.
3. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwi zainstalowanie, wymianę wodomierzy ciepłej wody lub dokonanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty podgrzania wody ustala się szacunkowo w wysokości najwyższego zużycia ciepłej wody wskazanego przez wodomierz w przeliczeniu na osobę, jakie wystąpiło w tym samym budynku.
4. Opłaty za podgrzanie ciepłej wody są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - aktualnych cen ciepła
  - ilości ciepła zużytego w danym budynku (węźle grupowym) na cele podgrzania wody w ostatnim okresie rozliczeniowy.

Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

## **Rozdział II**

### **Zasady indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów i indywidualne liczniki ciepła.**

## § 7

1. W budynkach posiadających podzielniki kosztów i indywidualne liczniki ciepła koszty centralnego ogrzewania rozlicza się indywidualnie na każdy budynek.

## § 8

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na centralne ogrzewanie prowadzi się w systemie opomiarowanym poprzez podzielniki kosztów ogrzewania i indywidualne liczniki ciepła:

1. w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów następująco:

a) koszty opłaty stałej zakupu ciepła powiększone o 15% kosztów zmiennych (15% kosztów zmiennych z tytułu ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikania ciepła i ogrzewania lokali przez piony cyrkulacyjne z czego korzystają wszyscy użytkownicy), jednak nie mniej niż 60% kosztów zakupu ciepła na danym budynku w okresie rozliczeniowym dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

b) koszty opłaty zmiennej zakupu ciepła (pozostałe na budynku) dzielone są na poszczególne lokale przy wykorzystaniu urządzeń pomiarowych proporcjonalnie do ilości przypadających na nie jednostek rozliczeniowych. Do ustalenia kosztów ciepła na lokal uwzględnia się współczynniki wyrównawcze.

2. w budynkach zaopatrzonych w indywidualne liczniki ciepła następująco:

a) koszty opłaty stałej zakupu ciepła powiększone o 15% kosztów zmiennych (15% kosztów zmiennych z tytułu ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikania ciepła i ogrzewania lokali przez piony cyrkulacyjne z czego korzystają wszyscy użytkownicy), jednak nie mniej niż 60% kosztów zakupu ciepła na danym budynku i w okresie rozliczeniowym dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

b) koszty opłaty zmiennej zakupu ciepła (pozostałe na budynku) dzielone są na poszczególne lokale przy wykorzystaniu urządzeń pomiarowych proporcjonalnie do ilości przypadających na nie jednostek rozliczeniowych. Do ustalenia kosztów ciepła na lokal uwzględnia się współczynniki wyrównawcze.

2. Podstawą dokonania rozliczenia zużycia energii cieplnej w lokalu mieszkalnym jest odczyt podzielników kosztów i indywidualnych liczników ciepła..

3. O terminie dokonywania odczytów Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali poprzez umieszczenie odpowiedniego ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni [www.sm-row.pl](http://www.sm-row.pl) co najmniej na dwa dni przed terminem odczytów.
4. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w ustalonym przez firmę terminie.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie zobowiązany jest on sam i na własny koszt ustalić z firmą indywidualny termin przeprowadzenia odczytu.
6. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia pierwotnego odczytu.
7. Użytkownicy, którzy nie udostępnili mieszkania do dokonania odczytu podzielników kosztów będą obciążeni, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w następujący sposób:
  - a) koszty opłaty stałej zakupu ciepła ustalane będą według zasad opisanych w § 8 pkt.1 ppkt.1 lit. a Regulaminu.
  - b) koszty opłaty zmiennej zakupu ciepła zostaną określone jako odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników w rozliczonym budynku i wyliczane, jako iloczyn najwyższego stwierdzonego dla lokalu mieszkalnego w rozliczonym budynku wskazania ilości impulsów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej nieodczytanego lokalu, przy zachowaniu reguły o której mowa w § 8 pkt. 9 Regulaminu.
8. Użytkownicy lokali, którzy nie wyrazili zgody na opomiarowanie mieszkań za pomocą podzielników będą rozliczani według zasad opisanych w § 8 pkt. 7 Regulaminu.
9. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż dwukrotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości **dwukrotności średniego kosztu ogrzewania budynku.**
10. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż połowa średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w

przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości **połowy średniego kosztu ogrzewania budynku.**

### § 9

1. Okresem rozliczeniowym jest okres dwunastu miesięcy.
2. Koszt montażu podzielników jednorazowo ponosi użytkownik lokalu.
3. Koszt rocznego rozliczenia ciepła wg podzielnika ponosi użytkownik lokalu.
4. W przypadku wymiany grzejników wykonywanej za zgodą Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu pośredniego i wymiany urządzeń pomiarowych.

### § 10

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Nową wysokość zaliczek ustala się każdorazowo w oparciu o wynik rozliczenia kosztów w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wzrostu taryf.
3. O wysokości zaliczki ustalonej w sposób przewidziany w pkt. 2 Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie.

### § 11

1. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet najbliższych opłat miesięcznych za lokal. W przypadku zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkania lub innych zobowiązań z nadpłaty przysługującej użytkownikowi lokalu Spółdzielnia potrąca swoje należności od użytkownika lokalu.
2. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokrywa należności z tytułu zużycia energii cieplnej na danym mieszkaniu, użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania. Od wpłat dokonywanych po tym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.

### § 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokona odczytu podzielnika kosztów i naniesie dane w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu. Rozliczenie

wynikające z odczytów pośrednich będzie wykonywane w terminie rozliczenia całego budynku.

2. Postanowienia, o których mowa w ust.1 nie dotyczą sytuacji, gdy zmiana użytkownika lokalu jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze czynności prawnej lub dziedziczenia, w wyniku podziału majątku dorobkowego, jak również uzyskania prawa do lokalu w trybie przewidzianym w art 14 i 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Rozliczenie pośrednie w przypadku o których mowa w § 12 pkt. 2 może nastąpić na wniosek stron, po dostarczeniu protokołu stanów podzielników kosztów lub liczników ciepła przed zakończeniem okresu rozliczeniowego całego budynku. Rozliczenie wynikające z odczytów pośrednich będzie wykonywane w terminie rozliczenia całego budynku.

### § 13

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytej troski o urządzenia pomiarowe zainstalowane na grzejniku w szczególności do chronienia go przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innych ingerencji, które mogą mieć wpływ na rzetelność pomiaru lub odczytu.
2. O wszelkich zauważonych uszkodzeniach mechanicznych lub zerwaniu plombi użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Spółdzielnię.

### § 14

1. Użytkownik lokalu nie może samowolnie dokonywać ingerencji w zawory termostatyczne, podzielniki kosztów, indywidualne liczniki ciepła oraz przeprowadzać jakichkolwiek przeróbek.
2. Każde uszkodzenie podzielnika winno być niezwłocznie zgłoszone do administracji lub działu technicznego Spółdzielni w celu usunięcia usterki i przywrócenia prawidłowej pracy systemu. Nie zgłoszenie powyższego może być traktowane jako świadome działanie – ingerencja mająca na celu ukrycie dokonanych uszkodzeń.
3. Przez ingerencję rozumie się działanie z zewnątrz objawiające się uszkodzeniem plomb, obudowy, elementów mocujących podzielnik lub innych części mogących mieć wpływ na prawidłowy odczyt podzielników. W przypadku uszkodzenia podzielnika należność z tytułu opłaty zmiennej ustala się jak niżej:

- a) w przypadku zgłoszenia uszkodzenia podzielnika (np. przez dzieci lub w trakcie remontu mieszkania) oraz wykluczenia celowego działania, rozliczenie przedmiotowego mieszkania za cały okres rozliczeniowy z tytułu opłaty zmiennej następuje w oparciu o przypadający na to mieszkanie koszt wynikający ze zużytych jednostek rozliczeniowych w danym pomieszczeniu w okresie poprzednim,
  - b) w pozostałych przypadkach rozliczenie mieszkania za cały okres rozliczeniowy z tytułu opłaty za zakupioną energię cieplną (ogrzania mieszkania) nastąpi zgodnie z zasadami opisanymi w § 8 pkt. 7.
4. Naprawy lub wymiany uszkodzonego zaworu termostatycznego, podzielnika kosztów lub indywidualnego licznika ciepła powstałej z winy użytkownika dokonuje się na jego koszt.

### **Rozdział III**

## **Zasady indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej w lokalach użytkowych.**

### **§ 15**

1. Koszty ciepła dostarczanego na poczet centralnego ogrzewania lokali użytkowych to koszty uiszczane zewnętrznym dostawcom ciepła, określone taryfą.
2. Koszty energii cieplnej rozliczane są na każdy budynek lub pawilon oddzielnie.
3. Koszty energii cieplnej dla lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów rozliczane są według ich wskazań.

### **§ 16**

1. Lokale użytkowe nie wyposażone w podzielniki kosztów rozliczane są w okresach miesięcznych, w oparciu o faktury dostawców zewnętrznych.
2. Koszty o których mowa w pkt. 1 dzielą się na:
  - a) opłatę stałą – ponoszona przez 12 miesięcy,
  - b) opłatę zmienną – ponoszona w sezonie grzewczym.
3. Koszty wymienione w pkt.2 lit.a dzielone są na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.
4. Podziału kosztów wymienionych w pkt.2 lit.b dokonuje się w oparciu o zużycie GJ/m<sup>2</sup>. Zużycie to jest ustalane na każdy miesiąc oddzielnie w oparciu o faktury dostawców zewnętrznych.

## § 17

1. Lokale użytkowe wyposażone w podzielniki kosztów rozlicza się w okresach dwunastu miesięcy.
2. Lokale użytkowe wyposażone w podzielniki kosztów wnoszą na poczet centralnego ogrzewania miesięczne zaliczki, których wysokość ustalana jest w oparciu o rozliczenie z poprzedniego okresu.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia rocznego okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki są wyższe lub niższe od kosztów energii cieplnej to Spółdzielnia jest zobowiązana wystawić odpowiednią fakturę.

## § 18

Koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczane są na bieżąco według wskazań licznika.

## Rozdział IV

### Postanowienia końcowe

## § 19

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2024 z dnia 29.02.2024r. i obowiązuje od dnia 1.01.2024r.

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ROW”  
w Wodzisławiu Śl.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”  
w Wodzisławiu Śl.  
*inż. Aneta Trojanowska*

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”  
w Wodzisławiu Śl.  
*mgr inż. Paweł Ptaszyński*