

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ NA POTRZEBY  
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie.**

**PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 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 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik”.

**§ 2**

Ileokroć w regulaminie mówi się o:

- Spółdzielni - dotyczy to Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik”,
- rozliczającym - oznacza to firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy ze Spółdzielnią,
- cenach dostawcy - rozumie się przez to ceny jednostkowe za energię ciepłą, usługi przesyłowe, moc zamówioną i nośnik ciepła określone przez dostawcę w taryfie za ciepło na podstawie



decyzji Urzędu Regulacji Energetyki,

- użytkownika lokalu - rozumie się przez to członka, najemcę, właściciela lokalu, spadkobiercę lub innego faktycznego użytkownika lokalu,
- powierzchni użytkowej lokalu - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni.

### § 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia:
  - 1) kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.,
  - 2) zaliczek na w/w cele pobranych od użytkowników lokali.
2. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczkowych opłat z tytułu c.o. i c.w., które są rozliczane na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego.
  - 1) Wysokość zaliczek dla lokali mieszkalnych ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej oraz Uchwałą Zarządu Spółdzielni z zastrzeżeniem sytuacji wskazanych w § 3 ust. 3 pkt 2.
  - 2) W przypadku użytkowników posiadających duże dopłaty wynikające z rozliczenia kosztów c.o. w lokalu, Zarząd Spółdzielni może na pisemny wniosek użytkownika zwiększyć miesięczne zaliczki na poczet c.o. o kwotę uzgodnioną z użytkownikiem i wynikającą ze zwiększonego zużycia energii cieplnej.
4. Użytkownicy lokali użytkowych wpłacają comiesięczne zaliczki na podstawie wystawianych faktur VAT.
5. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:
  - 1) dla rozliczania centralnego ogrzewania - okres 12 kolejnych miesięcy zaczynający się od 01 stycznia i trwający do 31 grudnia każdego roku (z zastrzeżeniem § 3 ust. 6),
  - 2) dla rozliczania centralnej ciepłej wody użytkowej - kwartał zgodnie z okresem rozliczania zużycia zimnej wody. Jeżeli mieszkanie posiada indywidualny węzeł cieplny - 12 m-cy zgodnie z okresem rozliczania centralnego ogrzewania.
6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przez Zarząd Spółdzielni okresu rozliczeniowego (skrócenie lub wydłużenie).

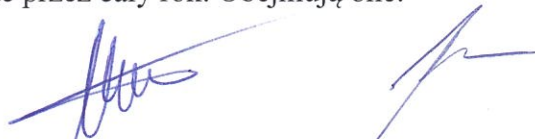
### § 4

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

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O.**

### § 5

1. Koszty centralnego ogrzewania jak i koszty podgrzania wody wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na: 1) koszty stałe - płacone co miesiąc przez cały rok. Obejmują one:





- a) opłatę za moc zamówioną,
  - b) opłatę za usługi przesyłowe,
- 2) koszty zmienne - z tytułu dostarczonego do obiektów ciepła w okresach rozliczeniowych obejmujące:
- a) opłatę za pobrane ciepło,
  - b) opłatę zmienną za usługę przesyłową pobranego ciepła,
  - c) koszty nośnika ciepła.

## **§ 6**

Koszty stałe c.o. dostawcy wraz z kosztami ogrzewania pomieszczeń wspólnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.

## **§ 7**

1. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia ciepła w obiektach wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników.
2. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia ciepła przez obiekt wyposażony w indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze), rozliczane będą następująco:
  - 1) koszt energii cieplnej dostarczonej do mieszkań wyposażonych w liczniki ciepła rozliczony będzie proporcjonalnie do ich wskazań,
  - 2) koszt energii cieplnej wynikający z różnicy wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym a sumą wskazań liczników indywidualnych będzie rozliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.
3. Liczniki ciepła podlegają okresowej legalizacji. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty z tym związane. Brak ważnej cechy legalizacyjnej traktowany będzie jak brak zainstalowanego urządzenia pomiarowego.

## **§ 8**

1. Rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonuje działająca na zlecenie i z upoważnienia Spółdzielni firma rozliczeniowa, corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie to następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania (lub ciepłomierzy) i dokonywane jest w przyjętych okresach rozliczeniowych.
3. Użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia kosztów dzierżawy, montażu, odczytów i rozliczeń podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.

## **§ 9**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia wykonania montażu, serwisu i odczytów wskazań elektronicznych podzielników kosztów lub ciepłomierzy pracownikowi administracji lub upoważnionej przez Spółdzielnię firmie oraz wykonania przez te osoby czynności kontrolnych dotyczących poprawności działania tych urządzeń, stanu ich plomb, a także oddziaływania innych czynników utrudniających prawidłowe wskazania i odczyty (np. wykonywane przez użytkowników lokali indywidualne obudowy, zabudowy, itp.).



## § 10

1. Z dokonanych odczytów kontrolnych podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy każdorazowo sporządzany jest przez odczytującego protokół, który winien być również podpisany przez użytkownika lokalu. W przypadku odmowy podpisania odczytu rozliczenie następuje według zapisów odczytującego.
2. W systemie rozliczeniowym firmy rozliczającej koszty c.o. w zasobach Spółdzielni stosowane są (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami) współczynniki korygujące:
  - 1) położenie rozliczanych lokali w budynku - dotyczy budynków z podzielnikami oraz z mieszkaniowymi licznikami ciepła,
  - 2) zależne od mocy cieplnych grzejników - korygują wskazania podzielników kosztów.

## § 11

1. Rozliczenie zamienne - rozliczenie kosztów c.o. dla lokali, w których podzielnik lub ciepłomierz uległ uszkodzeniu bez winy użytkownika i nie była możliwa jego wymiana lub naprawa, nastąpi na podstawie szacunku ze średniego zużycia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy przypadającego na dany lokal lub ze średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
2. Wielkość zużycia, zostaje oszacowana również wtedy, gdy przy odczycie stwierdza się, że wskazania urządzenia są błędne.
3. W przypadku stwierdzenia śladów manipulacji przy liczniku ciepła lub podzielniku kosztów c.o., jego uszkodzenia z winy użytkownika bądź gdy urządzenie nie zostało udostępnione do odczytu, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
4. W przypadku demontażu grzejnika lub urządzeń pomiarowych bez zgody administracji osiedla, lub braku zgłoszenia do administracji o ich uszkodzeniu rozliczenie lokalu za dany okres rozliczeniowy nastąpi z uwzględnieniem odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia (w danym lokalu lub pomieszczeniu lokalu) na podstawie maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
5. W przypadku niezamontowania elektronicznych podzielników kosztów ciepła w lokalu (lub pomieszczeniu tego lokalu) z winy użytkownika, Spółdzielnia ma prawo dokonać rozliczenia kosztów c.o. według maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.

## § 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą - nabyciem prawa do lokalu - koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są z następcą.
2. Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i c.w. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.





3. W przypadku wskazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie określonym pisemnie przez Zarząd Spółdzielni.
4. Kwota wynikająca z rozliczenia energii cieplnej (zwrot/dopłata) zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych za lokal.
5. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o zwrocie nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za c.o. i c.w. na wniosek użytkownika lokalu, pod warunkiem, że nie zalega on z opłatami.
6. W razie zalegania z opłatami cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu.

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.W.**

### **§ 13**

1. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej wynikają ze wskazań ciepłomierzy c.w. lub różnicy wskazań ciepłomierzy głównego i na c.o. w wymiennikowniach grupowych danej nieruchomości lub zespołu budynków oraz ceny dostawcy.
2. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody rozlicza się w ramach budynku lub zespołu budynków.
3. Koszty stałe zakupu ciepła od dostawcy rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.
4. Koszty zmienne zakupu ciepła rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
5. Podstawą ustalenia kosztów do rozliczenia podgrzewu wody są:
  - 1) dla kosztów zmiennych wskazania indywidualnych wodomierzy c.w. w poszczególnych lokalach oraz koszt jednostkowy podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody,
  - 2) dla kosztów stałych powierzchnia użytkowa lokali w budynku oraz koszt jednostkowy kosztów stałych dostawcy ciepła przypadający na m<sup>2</sup> w budynku lub zespole budynków.
6. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustala się poprzez podzielenie kosztów zmiennych podgrzania wody w danym budynku lub zespole budynków przez ilość m<sup>3</sup> wody pobranej z tego budynku lub zespołu budynków (w przypadku podejrzenia błędnych wskazań licznika głównego dopuszcza się przyjęcie do wyliczeń sumy wskazań liczników indywidualnych).
7. Koszt energii zużytej na podgrzanie wody wynikający z różnicy wskazań między urządzeniem pomiarowym zbiorczym a sumą wodomierzy indywidualnych, może być doliczony do kosztów podgrzewu wody w kolejnym okresie rozliczeniowym jako tzw. różnice licznikowe.
8. W przypadku lokali opomiarowanych, które nie podają stanów wskazań wodomierzy c.w. lub nie udostępniają ich do odczytu bądź dokonały ingerencji w celu zafałszowania odczytu, Spółdzielnia ma prawo naliczyć opłaty wg podwyższonej o 100% zaliczki ustalonej dla mieszkań opomiarowanych.
9. Wodomierze podlegają okresowej legalizacji. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponieść koszty z tym związane. Brak ważnej cechy legalizacyjnej będzie traktowany jak brak zamontowanego urządzenia pomiarowego.



## **ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W INDYWIDUALNE WEZŁY LOKALOWE (LOGOTERMY)**

### **§ 14**

W budynkach wyposażonych w indywidualne węzły lokalowe (logotermy) energię ciepłą dostarczoną do budynku łącznie dla potrzeb ogrzewania, podgrzewu wody i pozostałą rozlicza się wg następujących zasad:

1. Koszty stałe (koszty opłaty stałej zafakturowanej przez LPEC) oraz koszty zmienne wynikające z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w lokalach, jak również koszty ogrzewania części wspólnych budynku rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne zależne od zużycia będące sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach - wg wskazań tych liczników. Dla danego lokalu jako iloczyn wykazanego na liczniku zużycia (GJ) i wyliczonej średniej ceny 1 GJ (cena energii + cena przesyłu) w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w lokalu w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytego ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku przypadającego na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Rozliczenie wpłaconych zaliczek i kosztów dostawy energii ciepłej do lokali odbywa się zgodnie z przyjętym w zasobach spółdzielni okresem rozliczeniowym.

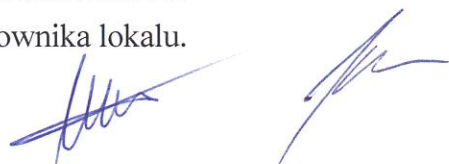
## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 15**

1. Podatek VAT od kosztów rozliczenia obciąża użytkowników lokali.
2. Lokale użytkowe opomiarowane rozliczane są według tych samych przyjętych zasad co lokale mieszkalne.

### **§ 16**

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika lub licznika ciepła, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić administrację osiedla w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do demontażu uszkodzonego podzielnika lub licznika ciepła, jego naprawy lub wymiany na nowy.
3. Koszty wymiany urządzeń, o których mowa w § 16 ust. 2 użytkownik lokalu ponosi w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
4. Koszty rozliczenia ponoszą użytkownicy lokali.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić administrację osiedla o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeżeli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.
6. Ewentualne błędy rozliczającego nie mogą obciążać użytkownika lokalu.





### § 17

Kwestie dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania nieuregulowane niniejszym regulaminem określają „Zasady rozliczania kosztów” ogrzewania stanowiące załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

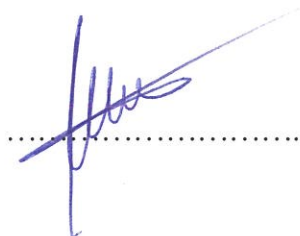
### § 18

Regulamin zwalnia Zarząd Spółdzielni z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi użytkownikami lokalu.

### § 19

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 listopada 2022 r. na mocy uchwały Nr 26/2022 i obowiązuje dla okresów rozliczeniowych wskazanych w § 3 ust. 5 niniejszego regulaminu.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

