

**Tekst ujednoczony** z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni:

- 1) nr 47/2012 z dn. 19.09.2012 r.
- 2) nr 31/2014 z dnia 27.10.2014 r.
- 3) nr 55/2015 z dnia 26.10.2015 r.
- 4) nr 9/2016 z dnia 25.02.2016 r.
- 5) nr 36/2018 z dnia 17.12.2018 r.
- 6) nr 22/2019 z dnia 19.08.2019 r.
- 7) nr 3/2020 z dnia 26.02.2020r.
- 8) nr 11/2021 z dnia 27.09.2021 r.
- 9) nr 18/2021 z dnia 20.12.2021 r.
- 10) nr 16/2022 z dnia 19.12.2022 r.
- 11) nr 5/2023 z dnia 27.03.2023 r.
- 12) nr 12/2023 z dnia 27.11.2023 r.
- 13) nr 10/2024 z dnia 26.08.2024 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ZAKRZEWO «  
ul. Robotnicza 246  
tel. (055) 235-69-02  
REGON 000753863

## **Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody**

Podstawa prawna :

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (z póź.zm);
- Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (z póź.zm.);
- Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7.06.2001 r. (z póź.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 17.09.2010r;
- 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 07.12.2021r.
- Statut Spółdzielni.

### **I. Postanowienia wstępne**

#### **§ 1**

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1) jednostka rozliczeniowa - stanowiący ogół rozliczanych lokali budynek;
- 2) lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) użytkownik - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu lub najemca lokalu;
- 4) CO - centralne ogrzewanie;
- 5) CW - przygotowanie ciepłej wody;
- 6) suma powierzchni użytkowych lokali-suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej, bez powierzchni pomieszczeń wspólnych (np. klatek schodowych, pralni, suszarni,);
- 7) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnia całkowita pomieszczeń lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (pokoje, kuchnia, przed-

pokoje, łazienka, wc). Powierzchnię przyjmuje się z uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona według zasad obowiązujących w polskiej normie PN-70/B-02365. Do powierzchni użytkowej mieszkania zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów i logii;

- 8) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - powierzchnia całkowita pomieszczeń lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania;
- 9) układ pomiarowo-rozliczeniowy – dopuszczony do stosowania zespół urządzeń stanowiący własność sprzedawcy (EPEC) służący do pomiaru ilości ciepła, a którego wskazania są podstawą do wystawiania faktur przez sprzedawcę;
- 10) urządzenie - urządzenie, którego wskazania służą do indywidualnego rozliczania kosztów zużywanej energii cieplnej: wodomierze lokalowe ciepłej wody, podzielniki kosztów ogrzewania;
- 11) okres rozliczeniowy-aktualny okres, dla którego dokonywane jest rozliczenie.

## **II. Postanowienia ogólne**

### **A. Ustalanie kosztów energii cieplnej zużytej w jednostce rozliczeniowej**

#### **§ 2**

1. Podstawą do ustalenia kosztów za dostarczoną i zużytą w okresie rozliczeniowym energią cieplną są faktury wystawione przez EPEC.  
Faktury te zawierają:
  - a) koszty stałe – na które składają się opłaty: za moc zamówioną i przesyłową stałą (MW),
  - b) koszty zmienne - za dostarczoną energią cieplną i jej przesył (GJ), zgodnie z taryfą i zużyciem ciepła wskazanym przez układ pomiarowo-rozliczeniowy.
2. Jednostką rozliczeniową jest budynek.
3. W jednostce rozliczeniowej, do rozliczeń ustala się odrębnie:
  - a) koszty stałe wytworzenia i przesyłu ciepła,
  - b) koszty zmienne ogrzewania,
  - c) koszty zmienne przygotowania ciepłej wody.
4. Koszt zakupu jednostki ciepła ustala się dla okresu rozliczeniowego dzieląc koszty zmienne za dostarczoną w tym okresie energią cieplną i jej przesył przez ilość jednostek wskazanych w tym okresie przez układ pomiarowo-rozliczeniowy.

### **B. Opłaty na pokrycie kosztów zużywanej energii cieplnej**

#### **§ 3**

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie kosztów stałych wytworzenia i przesyłu ciepła w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> lokalu.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zmiennych CO w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokalu w jednostce rozliczeniowej. Wysokość zaliczek ustala się indywidualnie dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie analizy kosztów z poprzedniego okresu z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła.
3. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów zmiennych CW w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> podgrzanej wody. Wysokość zaliczek ustala się jednolicie dla wszystkich jednostek rozliczeniowych na podstawie analizy kosztów z poprzedniego okresu, ilości podgrzanej wody z okresu roku poprzedzającego rozliczenie z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła.

4. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych na pokrycie kosztów zmiennych CW wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe w przeliczeniu za 2,7 m<sup>3</sup> podgrzanej wody na osobę. Wysokość ryczałtu ustala się jednolicie dla wszystkich budynków.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalne jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
6. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych i zmiennych CO i CW pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
7. Opłaty za dostawę CO i CW płatne są z góry do 26 każdego miesiąca na indywidualny rachunek czynszowy użytkownika razem z opłatami za używanie lokalu.
8. Opłaty za dostawę CO i CW do lokali użytkowych płatne są na podstawie wystawionej faktury.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników, co najmniej 14 przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

**C. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych od 1 sierpnia do 31 lipca.
2. W jednostkach rozliczeniowych bez zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania całość kosztów zmiennych rozlicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni użytkowych lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
3. W jednostkach rozliczeniowych z zainstalowanymi podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania rozliczenie obejmuje koszty zmienne - na poszczególne lokale mieszkalne w jednostce rozliczeniowej z wykorzystaniem wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
4. Różnice, tj. nadpłaty i niedopłaty, rozliczane są w następujący sposób:
  - a) w przypadku, gdy koszt zużytej energii cieplnej przypadający na lokal przekroczy sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty niedopłaty w terminie 30 dni od daty doręczenia piśmennego rozliczenia,
  - b) w przypadku, gdy suma zaliczek przekroczy przypadający na lokal koszt zużytej energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym, nadpłata zaliczona zostanie w poczet przyszłych należności lub istniejącego zadłużenia z tytułu opłat za lokal.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie z tego tytułu następuje między stronami z tym, że obowiązek względem Spółdzielni uiszczenia ewentualnej dopłaty lub zwrot nadpłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego przechodzi na nowego użytkownika.
6. Koszty stałe wytworzenia i przesyłu ciepła będące sumą obciążeń zafakturowanych przez EPEC w danym okresie rozliczeniowym rozlicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni użytkowych lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

#### D. Zasady rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody

##### § 5

1. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są w okresach półrocznych wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
2. Koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się z użytkownikami, mnożąc ustalone zużycie ciepłej wody w lokalu przez koszt przygotowania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody.
3. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej oblicza się dzieląc koszty zmienne przygotowania ciepłej wody łącznie dla wszystkich jednostek rozliczeniowych przez zużycie ciepłej wody łącznie we wszystkich jednostkach rozliczeniowych.
  - a. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej w jednostkach rozliczeniowych charakteryzujących się podobieństwem w zakresie warunków technicznych przygotowania ciepłej wody wyposażonych tylko w układ pomiarowo-rozliczeniowy stanowiący własność sprzedawcy (EPEC) położonych przy ulicach Podgórna 2-7; Robotnicza 244,230,242,248,250,252; Topolowa 15,17,23; Szarych Szeregów 12-15,16-18,19-20,22-23,24-26,27-30; Wiejska 19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,33,34,3B,3C,46A,46B oblicza się mnożąc ilość zużytej ciepłej wody przez ustalony na 0,35 GJ/m<sup>3</sup> poziom nasycenia i cenę w zł/ GJ.
  - b. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej w jednostkach rozliczeniowych charakteryzujących się podobieństwem w zakresie warunków technicznych przygotowania ciepłej wody wyposażonych tylko w układ pomiarowo-rozliczeniowy stanowiący własność sprzedawcy (EPEC) położonych przy ulicach Okulickiego 1-3,4-9,10-12,13-14 ; Kasprzaka 1-6,7-9; Kalenkiewicza 1-6,7-11, 12-17, 18-20 oblicza się mnożąc ilość zużytej ciepłej wody przez ustalony na 0,33 GJ/m<sup>3</sup> poziom nasycenia i cenę w zł/ GJ.
  - c. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej w jednostkach rozliczeniowych zasilanych z węzłów grupowych SW-14 i SW-15 oblicza się mnożąc ilość zużytej ciepłej wody przez ustalony na 0,33 GJ/m<sup>3</sup> poziom nasycenia i cenę w zł/ GJ.
  - d. Ilość zużytej ciepłej wody w danej jednostce rozliczeniowej wynika z sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody we lokalach opomiarowanych oraz zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych ustalonego na podstawie ryczałtów, o których mowa w § 3 ust.4".
4. Rozliczenie kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody użytkowej z użytkownikiem następuje w okresach rozliczeniowych z uwzględnieniem sumy zużycia ciepłej wody w lokalu i rzeczywistego kosztu przygotowania ciepłej wody pomniejszonym o opłaty zaliczkowe.
5. Jeżeli z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (np. braku komunikacji nakładki radiowej) niemożliwe jest dokonanie odczytu wskazań wodomierza/y w okresie rozliczeniowym, obciążające ten lokal koszty ustala się szacunkowo w wysokości średniej wskazań odczytów tego lokalu z poprzedniego okresu.
6. W przypadku nieumyślnego uszkodzenia wodomierza, samoistnego uszkodzenia lub naruszenia plomb użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię celem spisania stanów liczników i ponownego zaplombowania. W przypadku

rozplombowania liczników na okres dłuższy niż 3 dni, będzie ustalony ryczałt za pobór wody, jak dla lokali nieopomiarowanych.

7. Brak legalizacji wodomierzy w okresie określonymi przepisami (5 lat) z winy użytkownika lokalu spowoduje, że użytkownik lokalu będzie wносił opłaty ryczałtowe w przeliczeniu 2,7 m<sup>3</sup> podgrzanej wody na osobę.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań wodomierzy, użytkownik zbywający lokal winien dokonać dodatkowy odczyt na podstawie którego oblicza się wysokość opłaty, którą wnosi dotychczasowy użytkownik. Nowy użytkownik zobowiązany jest uregulować opłatę obliczoną na podstawie następnego odczytu, dokonanego w planowanym terminie. Natomiast w przypadku, gdy zmiana użytkownika lokalu następuje w drodze dziedziczenia, umowy bądź zamiany, rozliczenie z tego tytułu następuje między stronami z tym, że obowiązek względem Spółdzielni uiszczenia opłaty obliczonej po zakończeniu okresu rozliczeniowego obciąża użytkownika przejmującego lokal.
9. Użytkownik ma prawo zapoznać się z kartą dokumentującą odczyty wskazań urządzeń jego lokalu i potwierdzić te odczyty własnym podpisem. W przypadku kwestionowania wyników dokonanego odczytu lub nieudostępnienia urządzeń w wyznaczonych terminach ponowny odczyt dokonuje pracownik Spółdzielni na wniosek użytkownika złożony nie później niż 15 dni od daty otrzymania rozliczenia.
10. Różnice, tj. nadpłaty i niedopłaty, rozliczane są w następujący sposób:
  - a) w przypadku, gdy koszt zużytej energii cieplnej przypadający na lokal przekroczy sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty niedopłaty w terminie 30 dni od daty doręczenia piśmennego rozliczenia,
  - b) w przypadku, gdy suma zaliczek przekroczy przypadający na lokal koszt zużytej energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym, nadpłata zaliczona zostanie w poczet przyszłych należności lub istniejącego zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

## E. Bonifikaty

### § 6

1. Z tytułu niedogrzenia lokalu lub zaniżonej temperatury CW użytkownikowi przysługuje bonifikata w przypadku nieusunięcia usterki w terminie 2 dni od daty jej zgłoszenia.
2. Bonifikaty udziela się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, łącznie z rozliczeniem kosztów zużytego ciepła. Podstawą do jej udzielenia jest sporządzony przez Spółdzielnię protokół, potwierdzający stopień i czas występowania zaniżonych parametrów i parafowany przez użytkownika lokalu.
3. Normatywne temperatury określają:
  - a) dla pomieszczeń – projekt techniczny instalacji centralnego ogrzewania danej jednostki rozliczeniowej,
  - b) dla ciepłej wody – odrębne przepisy.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr zgłoszonych usterek oraz dokonuje bezzwłocznie pomiaru temperatury w obecności użytkownika i sporządza stosowny protokół.
5. Za każdy dzień występowania zaniżonej temperatury ciepłej wody, bonifikata przysługuje w wysokości:
  - a) 1/60-miesięcznej opłaty kosztów zmiennych przypadających na lokal - w przypadku zaniżenia temperatury ciepłej wody w lokalu o 2-5<sup>0</sup> C,

- b) 1/30-miesięcznej opłaty kosztów zmiennych przypadających na lokal - w przypadku zaniżenia temperatury ciepłej wody w lokalu o ponad 5<sup>0</sup> C.
6. Za każdy dzień występowania niedogrzanego lokalu, bonifikata przysługuje w wysokości:
  - a) 1/60-miesięcznej opłaty kosztów zmiennych przypadających na lokal - w przypadku zaniżenia temperatury w lokalu o 2<sup>0</sup> C,
  - b) 1/30-miesięcznej opłaty kosztów zmiennych przypadających na lokal - w przypadku zaniżenia temperatury w lokalu o ponad 2<sup>0</sup> C.
7. W przypadku niedogrzanego części lokalu bonifikaty udziela się proporcjonalnie.

**F. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej**

**§ 7**

1. W terminie do 60 dni po upływie okresu rozliczeniowego określonego, określonego w § 4 pkt.1 i § 5 pkt.1 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu.
2. Rozliczenie indywidualnego zużycia ciepła dla potrzeb CO i CW jest dokumentem, z którego wynika należność pomniejszona o należne zaliczki, przypadające na dany lokal. Dokument ten winien być dostarczony użytkownikowi lokalu w terminie 14 dni od daty rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów z okresu rozliczeniowego.
3. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanych w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku.
4. Spółdzielnia umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim zainteresowanym użytkownikom lokali zaopatrywanych w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku.

**III. Postanowienia końcowe**

**§ 8**

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia 11.07.2011 r.
2. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także tych użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
3. Traci moc regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2004 r.

Elbląg, dnia 26.08.2024 r.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
» ZAKRZEWO «  
w Elblągu

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Marcin Olewnik*

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
*Iwona Młkulska*