

**Regulamin  
rozliczeń kosztów zakupu ciepła  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”**

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie art. 45a ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. 2022.1385 t.j.)

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin jest wewnętrznym regulaminem rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie poszczególnych budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w poszczególnych budynkach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, o którym mowa w art. 45a ust.10 Prawa energetycznego.
2. Regulamin określa metody rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

**§ 2**

1. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane według podziału na:
  - a) koszty stałe,
  - b) koszty zmienne.
2. Koszty stałe stanowią: opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty za nośnik ciepła, opłaty stałe za usługi przesyłowe, opłaty abonamentowe, inne koszty zakupu ciepła niezależne od ilości dostarczonego ciepła, koszty uznanych reklamacji za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. Koszty zmienne stanowią: opłaty za dostarczone ciepło, opłaty zmienne za usługi przesyłowe, inne koszty zakupu ciepła zależne od ilości dostarczonego ciepła.

**§ 3**

1. Jednostką fizyczną rozliczania niektórych składników kosztów zakupu ciepła jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, podlegającej bezpośrednio lub pośrednio ogrzewaniu, niezależnie od tego czy we wszystkich pomieszczeniach w danym lokalu znajdują się instalacje i urządzenia grzewcze.
2. Z powierzchni użytkowej podlegającej ogrzewaniu wyłącza się pomieszczenia, w których bezpośrednio lub pośrednio ogrzewanie nie występuje, tzn. znajdujące się poza osłoną cieplną budynku.
3. Decyzję w przedmiocie określonym w ust.2 podejmuje Zarząd w formie uchwały, mając na uwadze warunki techniczne pomieszczenia wchodzącego w skład lub przynależnego do lokalu.
4. Powierzchnię użytkową lokali, stanowiącą podstawę rozliczania składników kosztów zakupu ciepła, oblicza się według zasad określonych Regulaminem obliczania powierzchni użytkowej lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku.

#### § 4

1. Przez opomiarowanie budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego rozumie się łączne spełnienie warunków technicznych umożliwiających indywidualne ustalanie kosztów zużytego ciepła przypadających na poszczególne lokale.
2. Warunkami technicznymi, o których mowa w ust. 1, jest:
  - a) instalacja urządzeń pomiarowych umożliwiających określenie dla danego budynku (zespołu budynków) ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego do podgrzania wody,
  - b) instalacja w lokalach podzielników kosztów (podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej).

#### § 5

1. Wprowadzanie wszelkich zmian do instalacji grzewczej dokonywane samowolnie, bez zgody administracji Spółdzielni, jest niedopuszczalne.
2. Za niedopuszczalne uważa się w szczególności :
  - a) montaż dodatkowych grzejników oraz powiększenie lub wymiana grzejników dotychczasowych,
  - b) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
  - c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.

#### Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła

#### § 6

1. Koszty zakupu ciepła są rozliczane:
  - 1) w części dotyczącej ogrzewania - odrębnie dla każdego budynku
  - 2) w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie - odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków, zasilanych z jednego węzła cieplnego.
2. Dla każdej z jednostek rozliczeniowych, o których mowa w ust.1, koszty zakupu ciepła ustalane są na podstawie faktur dostawców energii cieplnej z zastosowaniem odpowiadających tym jednostkom stawek taryfowych.
3. Koszty zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania wspólnych części budynku wielolokalowego rozlicza się stosując powierzchnię tych części w proporcji do powierzchni lokali,

#### § 7

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zakupu ciepła jest, z zastrzeżeniem ust. 2, 5 i 6:
  - 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele podgrzewania wody,
  - 2) GJ – w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele podgrzewania wody.
- 1a. W budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi koszty stałe ciepła zużytego na cele podgrzania wody są dzielone między lokale mieszkalne i lokale użytkowe w proporcji do ilości zużytej wody.
2. Przy rozliczaniu kosztów zakupu ciepła przypadających na centralne ogrzewanie w budynkach opomiarowanych indywidualnie:
  - 1) koszty stałe rozliczane są w proporcji do powierzchni użytkowej lokali – pomocniczą jednostką jest m<sup>2</sup> pow.uż.,

2) koszty zmienne przypadające na lokale rozliczane są w proporcji do niemianowanych jednostek rozliczeniowych (j.r.) wynikających z odczytu podzielników kosztów, z uwzględnieniem maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, o których mowa w § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska ws. 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, zwanego dalej Rozporządzeniem

3. /skreślono/

4. Do ustalenia ilości j.r., o których mowa w ust.2 pkt.2) stosuje się dodatkowe współczynniki korekcyjne uwzględniające różne jednostkowe zapotrzebowanie ciepła na ogrzanie poszczególnych lokali (różne straty ciepła) w zależności od ich usytuowania w bryle budynku. Zasady ustalania tych współczynników są elementem składowym systemu rozliczeń zastosowanego w danym budynku.

5. Przy rozliczaniu kosztów zakupu ciepła przypadających na centralne ogrzewanie w budynkach nieopomiarowanych indywidualnie sumę kosztów stałych i zmiennych ciepła zużytego na cele c.o. rozlicza się w proporcji do powierzchni użytkowej lokali – pomocniczą jednostką jest m<sup>2</sup> pow. uż.

6. Przy rozliczaniu kosztów zakupu ciepła przypadających na podgrzewanie wody koszt zmienny ciepła rozlicza się w proporcji do ilości zużytej wody wg wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w lokalach – pomocniczą jednostką rozliczeniową jest m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej, tzn. wylicza się koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> dla danego budynku (zespołu budynków).

§ 8

/skreślono/

§ 9

Koszty zakupu ciepła są rozliczane:

- 1) w części dotyczącej ogrzewania w okresach rocznych liczonych:
  - a) dla budynków nieopomiarowanych indywidualnie od 1 stycznia do 31 grudnia
  - b) dla budynków opomiarowanych indywidualnie – odrębnie dla każdego budynku (zespołu budynków), zgodnie z decyzją Zarządu, zależnie od terminu zawarcia umowy rozliczeniowej,
- 2) w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej w okresach, pokrywających się z okresami rozliczeniowymi zimnej wody i ścieków.

§ 10

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu strony składają w administracji Spółdzielni oświadczenie, według którego skutki rozliczenia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy ponosić będzie osoba wskazana przez strony. Jeśli strony nie złożą oświadczenia, to koszty ciepła rozliczane są w proporcji do okresu użytkowania.
2. Lokale opomiarowane indywidualnie mogą być również rozliczone wg § 16.

Szczegółowe zasady odczytu podzielników i rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele c.o. do budynków opomiarowanych indywidualnie

#### § 11

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania nie wymagają udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urządzeń
2. Odczyt wskazań podzielników wykonywany jest zdalnie drogą radiową przez pracownika firmy rozliczeniowej po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu na pisemny wniosek zdającego lokal/przyjmującego lokal dokonuje się odczytu pośredniego (§ 16).

#### § 12

~~/skreślono/~~

#### § 13

1. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu przeprowadzenia okresowych kontroli prawidłowości zamocowania i funkcjonowania podzielników.
2. Osoba kontrolująca stan urządzeń instalacji c.o. lub c.w.u. sporządza notatkę służbową, w której odnotowuje się wszelkie uszkodzenia i stwierdzone nieprawidłowości.

#### § 14

1. Jeśli w budynku tylko niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych podzielników kosztów, to lokale te traktuje się analogicznie jak opomiarowane, z tym że koszt ciepła przypadający na te lokale jest określany metodą szacunkową w kwocie odpowiadającej powierzchni danego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.

2. Jeżeli użytkownik nie udostępni podzielników kosztów w celu dokonania ich kontroli lub dokona ingerencji, o której mowa w § 18, to koszty ogrzewania lokalu określa się zgodnie z ust. 1, jako odszkodowanie, o którym mowa w §45a ust.11 a pkt 1) Prawa energetycznego.

#### § 15

~~/skreślono/~~

#### § 16

W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego koszty ogrzewania rozliczane mogą być na podstawie odczytu pośredniego dokonanego w dniu zdania lokalu, bądź w przypadku jego braku według tabeli stopniodni; koszty odczytu pośredniego obciążają użytkownika, na zlecenie którego dokonano tego odczytu.

#### § 17

1. Każde uszkodzenie podzielnika dokonane w trakcie trwania okresu rozliczeniowego winno być niezwłocznie zgłoszone w celu usunięcia usterki i przywrócenia prawidłowej pracy systemu. Nie zgłoszenie powyższego jest traktowane jako świadome działanie mające na celu ukrycie dokonanych uszkodzeń (§ 18)

2. Usunięcie uszkodzenia powstałego z winy użytkownika, odbywa się na jego koszt.

#### § 18

Przez ingerencję w odczyt podzielnika/licznika kosztów rozumie się celowe działanie powodujące uszkodzenie plomb, obudowy, elementów mocujących lub innych części mogących mieć wpływ na odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania, demontaż grzejnika bez zgody administracji oraz inne działania lub zaniechania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia prawidłowego indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. Ingerencja jest zabroniona.

#### § 19

1. Rozliczenie uszkodzonego podzielnika co do którego w trakcie okresu rozliczeniowego zgłoszono jego nieumyślne uszkodzenie oraz wykluczono możliwość jego celowego uszkodzenia (ingerencji) dokonuje się wg średniej wartości kosztów ogrzewania budynku w rozliczanym okresie grzewczym w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni.
2. Powtarzające się w kolejnych okresach rozliczeniowych uszkodzenia podzielnika i inne tego rodzaju zdarzenia podlegają postępowaniu wg § 14.

#### § 20

W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 2,5 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku.

#### § 21

Koszty usługi rozliczeniowej są rozdzielane według liczby podzielników i doliczane do kosztów dostawy ciepła.

#### § 21a

Druk rozliczeniowy zawiera informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła, o których mowa w § 9 Rozporządzenia.

#### § 22

1. Odwołanie dotyczące rozliczeń kosztów zużycia ciepła należy składać na piśmie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14. dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego.
2. Odwołanie powinno zawierać wnioski odwołującego się oraz zwięzłe uzasadnienie nieprawidłowości.
3. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Spółdzielnię i firmę rozliczeniową w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia .
4. Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

#### § 23

/skreślono/

Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali i za nośnik ciepła

#### § 24

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali z zastrzeżeniem ust.2. są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych i prognozowanych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku (jednostki rozliczeniowej określonej w § 6) dla ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, chyba że znane są tylko dane z mniejszej ilości okresów rozliczeniowych.
2. Opłaty za dostawę ciepła do lokali opomiarowanych indywidualnie po pierwszym okresie rozliczeniowym są ustalane zaliczkowo indywidualnie dla każdego lokalu z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o współczynnik uwzględniający aktualne i prognozowane ceny ciepła oraz możliwe różnice w warunkach pogodowych.

#### § 25

1. Jeśli w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, mające istotny wpływ na ustalenie wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła, warunki pogodowe), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.

2. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 26

1. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w rozbiciu na :

- 1) opłaty za centralne ogrzewanie – opłata jednoczłonowa, zawierająca łącznie opłatę stałą i opłatę zmienną,
  - 2) opłaty za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych
    - a) opłata stała,
    - b) opłata zmienna,
  - 3) opłaty za podgrzanie wody dla lokali użytkowych – opłata jednoczłonowa, zawierająca łącznie opłatę stałą i opłatę zmienną.
2. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

§ 27

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przekazania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.

2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z uwzględnieniem zasady uiszczania opłat za centralne ogrzewanie z dołu.

3. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany pisemnie uprzednio zawiadomić Spółdzielnię.

4. Rozliczenie wniesionych opłat następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 28

O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, przed datą podwyżki opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia podwyższonych opłat.

§ 29

Opłaty za dostawę ciepła do lokali są wnoszone zgodnie z zapisami w § 40 Statutu wraz z innymi opłatami za użytkowanie lokali przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 30

1. Jeśli faktyczne koszty i przychody gospodarki cieplnej w danym okresie rozliczeniowym wykażą różnicę w porównaniu do rozliczenia wstępnego (zaliczkowego), to różnica ta jest ewidencjonowana odrębnie dla poszczególnych budynków (zespołów budynków) i rozliczana w formie jednorazowych zwrotów lub dopłat.

2. W przypadku lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła (w rozumieniu § 4) różnice te są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych lokali i rozliczane w formie jednorazowych zwrotów lub dopłat.

§ 31

~~/skreślono/~~

§ 32

W przypadku opróżnienia, na wniosek użytkownika, instalacji centralnego ogrzewania z wody, użytkownik wnosi opłatę za spuszczoną wodę, wg kalkulacji Spółdzielni, na podstawie aktualnej ceny wody uzupełniającej (nośnika ciepła) wg taryfy dostawcy energii cieplnej. Wniesiona opłata pomniejsza koszty dostawy ciepła do danej jednostki rozliczeniowej.

## Postanowienia końcowe

### § 33

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje do rozliczeń za ciepło począwszy od okresów rozliczeniowych, które rozpoczęły się po 31 grudnia 2022r
2. Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2022z dnia 7 grudnia 2022zastępując regulamin z dnia 23 listopada 2016r przyjęty uchwałą Rady nr 68/2016.

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA

"POŁUDNIE"

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

*Aleksandra Kłaczak*  
Aleksandra Kłaczak

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA

"POŁUDNIE"

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

*Kamil Szumiak*  
Kamil Szumiak

**Uchwała nr 17/2022**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**  
**z dnia 07 grudnia 2022 r.**

w sprawie: Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła

Na podstawie § 84 ust.1 pkt 13 Statutu Spółdzielni, po przeanalizowaniu przedłożonego przez Zarząd projektu Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła oraz po zapoznaniu się z opinią Komisji Statutowo-Regulaminowej, uchwała się co następuje:

1. Przyjmuje się Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Uchyła się Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wprowadzony uchwałą nr 68/2016 z dnia 23 listopada 2016r.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem przyjęcia.

Uchwałę powyższą przyjęto w głosowaniu jawnym

za głosowało	6	członków Rady Nadzorczej
przeciw	0	członków Rady Nadzorczej
wstrzymało się	0	członków Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
*Aleksandra Kłaczak*  
Aleksandra Kłaczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE”  
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
*Kamil Szumlak*  
Kamil Szumlak

Rozdzielnik:

2 x DMA

1 x DFK

1 x DET