



**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA  
W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”  
W LESZNIE**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin zawiera zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i kosztów temu towarzyszących.
2. Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania opracowano w oparciu o:
  - 1) Ustawę z dnia 15.12.2004r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119/03 poz. 1116);
  - 2) Ustawę z dnia 10.04.1997r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 153/06 poz. 1504, Nr 203/03 poz.1966, Nr 29/04 poz.257, Nr 34/04 poz.293, nr 91/04 poz.875, Nr 96/04 poz.959, Nr 173/04 poz. 1808, nr 62/05 poz.552);
  - 3) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30.07.2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłym (Dz. U. Nr 184/04 poz. 1902);
  - 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74/99 poz. 836);
  - 5) Statut Spółdzielni;
  - 6) Umowy na wykonanie usługi rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
3. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu, o którym mowa w rozdz. II pkt. 1 jest racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w lokalu, tzn. takie, które nie będzie powodowało zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zamontowanych urządzeń regulacyjno-pomiarowych (zawory termostatyczne i elektroniczne podzielniki kosztów c.o.) przed ich zniszczeniem.
5. W przypadku uszkodzenia urządzenia, stwierdzenia niewłaściwego działania lub wątpliwości co do sprawności urządzeń, o którym mowa w pkt. 4, użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni.

## II. PODSTAWOWE POJĘCIA

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o **użytkowniku lokalu** oznacza to członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do mieszkania lub odrębną własność, właściciela mieszkania posiadającego odrębną własność, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do mieszkania oraz najemcę mieszkania lub lokalu użytkowego (w tym garażu).
2. Ilekroć mowa o **lokalu** oznacza to zarówno mieszkanie i lokal użytkowy (w tym garaż).
3. Ilekroć mowa o **firmie rozliczeniowej** oznacza to specjalistyczną firmę, która na zlecenie Spółdzielni dokonuje odczytów podzielników kosztów, ich ewentualnej wymiany i dokonuje rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. Za **powierzchnię grzewczą** uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, wlicza się do powierzchni grzewczej.
5. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie wlicza się piwnic przypisanych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
6. Ilekroć mowa o **podzielniku /liczniku/** oznacza to elektroniczny podzielnik /licznik/ kosztów c.o.
7. Ilekroć mowa o **jednostkach obliczeniowych** oznacza to zużycie wykazane przez elektroniczny podzielnik /licznik/ kosztów c.o.
8. Logoterma jest to stacja wymiennikowa, która służy do przygotowania ciepła na cele c.w.u. oraz regulacji c.o. i jest przyporządkowana jednemu lokalowi.

### **III. ZASADY PODZIAŁU I USTALANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK OBLICZENIOWYCH**

1. Koszty centralnego ogrzewania, które są podstawą do podziału na poszczególne lokale, ustalone są w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę za okres, o którym mowa w pkt. 6 i obejmują:
  - 1) koszty za moc zamówioną, przesył energii, nośnik energii i inne koszty niezależne od zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania, ustalone na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach ciepła i cen wynikających z Taryfy Ciepła, zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Koszty centralnego ogrzewania, o których mowa w pkt. 1 ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie na każdą nieruchomość lub węzeł cieplny, jeśli są dwa lub więcej w nieruchomości, albo, jeżeli jeden węzeł cieplny obsługuje więcej jak jedną nieruchomość.
3. W przypadku, gdy więcej niż jedna nieruchomość zasilana jest z tego samego węzła koszty, o których mowa w pkt. 1 rozdziela się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
4. Koszty centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy powiększa lub zmniejsza się o korekty rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego, odpowiednio w poszczególnych nieruchomościach lub węzłach.
5. Koszty centralnego ogrzewania na użytkowników lokali, zgodnie z pkt. 2, rozlicza się następująco:
  - 1) koszty stałe - obejmujące koszty, o których mowa w rozdz. III pkt.1.1 proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu.
  - 2) koszty zmienne - obejmujące 80% kosztów, o których mowa w rozdz. III. pkt.1.2 - proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów. Koszty zmienne stanowią bezpośredni koszt ogrzania lokalu, zależny od zużycie energii cieplnej przez użytkownika.
  - 3) koszty wspólne - 20% kosztów, o których mowa w rozdz. III pkt.1.2 - proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu. Koszty wspólne stanowią koszt ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku (pralni, suszarni, klatek schodowych, itd.), koszt ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenie instalacji.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje raz w roku, a za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego, przy czym odczytów dokonuje się w terminie od 15 maja do 15 lipca.  
W wyjątkowych przypadkach odczyty końcowe mogą być dokonywane przed 15 maja danego roku, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu grzewczego.
7. Podstawą rozliczenia kosztów, o których mowa w rozdz. III pkt. 5.2 są jednostki obliczeniowe skorygowane o współczynnik LAF - zależny od położenia lokalu, przy czym dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik „1” oraz współczynnik UF - zależny od wydajności grzejnika. Współczynnik LAF nie jest uwzględniany w lokalach wyposażonych w logotermy. W każdej logotermy zabudowany jest licznik ciepła, który mierzy ilość ciepła pobranego przez dany lokal na potrzeby c.o. i c.w.
8. W lokalach nieopomiarowanych koszty centralnego ogrzewania, ustala się na poziomie najwyższego zużycia w nieruchomości lub węźle, w którym znajduje się lokal, powiększonego o 100%.
9. W lokalach opomiarowanych, w których nie dokonano odczytów z winy użytkownika, zużycie ustala się na podstawie średniego zużycia - odniesionego do powierzchni lokalu - w lokalach opomiarowanych w nieruchomości lub węźle, w którym lokal się znajduje, powiększonego o 100%. W przypadku powtórzenia się sytuacji, o której mowa w tym punkcie, w kolejnym okresie rozliczeniowym rozliczenie następuje na podstawie pkt. 8.  
Za brak odczytów z winy użytkownika lokalu uważa się nieudostępnienie lokalu do odczytów w terminie wyznaczonym przez firmę rozliczeniową.
10. Użytkowników lokali powiadamia się o terminie odczytów poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej na co najmniej 3 dni przed terminem odczytów.

11. W przypadku, gdy odczyty nie doszły do skutku w terminie, o którym mowa w pkt. 10, użytkownikowi lokalu przysługuje jeden dodatkowy, bezpłatny termin odczytów wyznaczony przez firmę rozliczeniową. Trzeci termin użytkownik lokalu może uzgodnić z firmą rozliczeniową, jednakże za dodatkową opłatą i w nieprzekraczalnym terminie do 15 lipca danego roku. Odczyty po tym terminie nie będą uwzględniane do rozliczenia.
12. Odmowa podpisania kwitu odczytowego przez użytkownika lokalu nie skutkuje odstąpieniem od rozliczenia wg odczytów.
13. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, następuje jego wymiana, a za okres do dnia wymiany, zużycie jednostek obliczeniowych ustala się szacunkowo w oparciu o zużycie z nowego podzielnika i powiększa się o 100%, z zastrzeżeniem pkt. 19. Jeśli uszkodzenie zgłoszone zostanie po 15 marca stosuje się przepis pkt. 14.
14. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, stwierdzonego podczas odczytów końcowych, zużycie jednostek obliczeniowych na tym podzielniku wyznacza się ze średniego zużycia na pozostałych podzielnikach w lokalu, powiększonego o 100%, z zastrzeżeniem pkt. 19.
15. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika z przyczyn niezależnych od użytkownika zużycie jednostek obliczeniowych na tym podzielniku wyznacza się na podstawie średniego zużycia na pozostałych podzielnikach w lokalu.
16. W przypadku uszkodzenia lub awarii zaworu termostatycznego, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię, pod rygorem nie uwzględnienia reklamacji w rozliczeniu.
17. Jeżeli użytkownik lokalu nie dopuści do wymiany uszkodzonego podzielnika lub zaworu termostatycznego, bez względu na przyczyny uszkodzenia, do czasu usunięcia lub wymiany urządzenia stosuje się przepisy jak dla uszkodzeń z winy użytkownika.
18. Użytkownik lokalu może samodzielnie regulować temperaturę w lokalu poprzez odpowiednie nastawy zaworów termostatycznych. Nie może natomiast samodzielnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek z uwagi na możliwość uszkodzenia zaworu bądź podzielnika.
19. W przypadkach stwierdzenia:
  - 1) umyślnego działania użytkownika np. zerwania plomby, próby manipulacji przy podzielniku lub zaworze termostatycznym, itp.,
  - 2) powtórzenia się sytuacji, o których mowa w pkt. 13, 14,
  - 3) zdemontowania grzejnika bez zgody Spółdzielni, zużycie na tym podzielniku ustala się w oparciu o najwyższe zużycie na podzielniku w tej samej nieruchomości lub węźle, w którym znajduje się lokal, powiększone o 100%.
20. Zużycie na grzejniku zdemontowanym za zgodą Spółdzielni rozlicza się wg odczytu z podzielnika kosztów w dniu demontażu.
21. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika lokalu dwóch lub więcej podzielników, zerwania plomby, stwierdzenia próby manipulacji przy dwóch lub więcej podzielnikach w czasie jednego okresu rozliczeniowego, odstępuje się od rozliczenia użytkownika lokalu wg odczytów końcowych, a do rozliczenia przyjmuje się najwyższe zużycie w innym lokalu w tej nieruchomości lub węźle, powiększone o 100%.

#### **IV. KOSZTY ROZLICZENIA I DODATKOWE**

##### **1. Koszty:**

- 1) rozliczenia lokalu,
- 2) rozliczenia lokalu na dwóch lub więcej użytkowników lokalu,
- 3) międzyodczytów,
- 4) wymiany lub naprawy uszkodzonych podzielników i liczników c.o. z winy użytkownika lokalu, a także usług z tym związanych,

- 5) dodatkowych odczytów podzielników kosztów,  
określa „Cennik usług” firmy rozliczeniowej, stanowiący załącznik do umowy na wykonanie usługi rozliczenia centralnego ogrzewania.
2. Koszty, o których mowa w pkt. 1 obciążają użytkownika lokalu.
3. Podzielniki i liczniki c.o. stanowią własność firmy rozliczeniowej w okresie trwania umowy.
4. Za mechaniczne uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów przez użytkownika lokalu, a także osoby trzecie wyłączną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik lokalu.  
Za uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika kosztów uważa się taki stan podzielnika, który nie gwarantuje prawidłowych i wiarygodnych odczytów oraz dalszego funkcjonowania zgodnie z jego przeznaczeniem.
5. W przypadku, o którym mowa w pkt. 4 lub stwierdzenia zerwania czy naruszenia plomb, serwis firmy rozliczeniowej ma prawo odstąpić od dokonania odczytów i zgłasza ten fakt w Spółdzielni. Sprawę dalszego postępowania, po wyjaśnieniu okoliczności, rozstrzyga Zarząd Spółdzielni, przy czym nie ma tu zastosowania przepis rozdz. III pkt.12, a kolejny odczyt odbywa się na koszt użytkownika lokalu.

#### **V. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW DODATKOWYCH PRZY ZMIANIE UŻYTKOWNIKA LOKALU**

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na dwóch lub więcej użytkowników lokalu następuje:
  - 1) metodą stopniodni - nie dokonuje się międzyodczytu, a poszczególni użytkownicy lokali są rozliczani zgodnie z tzw. tabelą stopniodni wg odczytów końcowych.
  - 2) na podstawie międzyodczytu - firma rozliczeniowa lub użytkownicy dokonują w uzgodnionym terminie międzyodczytu.
2. Brak protokołu z międzyodczytu skutkuje rozliczeniem metodą stopniodni.
3. Koszty rozliczenia lokalu rozlicza się w częściach na dwóch lub więcej użytkowników lokalu, w zależności od okresu użytkowania lokalu.
4. Koszty wykonania międzyodczytu przez firmę rozliczeniową obciążają wyłącznie aktualnego użytkownika lokalu.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i rozliczenia metodą stopniodni za dany okres rozliczeniowy wystąpi sytuacja, że aktualny użytkownik lokalu nie udostępni lokalu do odczytów, bądź zostanie stwierdzone mechaniczne uszkodzenie dwóch lub więcej podzielników lub liczników c.o., rozliczenie za cały okres rozliczeniowy następuje z aktualnym użytkownikiem lokalu, wg zasad określonych w rozdziale III.
6. W przypadku zdawania lokalu lub zasiedlania przez Spółdzielnię pustostanu koszty ewentualnych międzyodczytów przez firmę rozliczeniową ponosi wyłącznie zleceniodawca.
7. Pisemne indywidualne rozliczenie lokalu winno nastąpić w ciągu 2 miesięcy licząc od końca okresu rozliczeniowego tj. od 30 czerwca.
8. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia reklamacji rozliczenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. Spółdzielnia ma okres 30 dni na rozpatrzenie reklamacji użytkownika.

## VI. ZALICZKI

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenia, łącznie z innymi miesięcznymi opłatami za lokal.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki, o której jest mowa w pkt.1. ustala się dla każdego lokalu na podstawie iloczynu zajmowanej powierzchni oraz ryczałtowej stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
3. Stawkę ryczałtu uchwała:
  - 1) Zarząd - w przypadku zmiany „Taryfy Ciepła” przez Miejski Zakład Energetyki Ciepłej w Lesznie,
  - 2) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” - w pozostałych przypadkach.
4. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenia, będą niższe niż należność wynikająca z rozliczenia indywidualnego za dany okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia tej dopłaty przy najbliższych opłatach za lokal, chyba, że na pisemny wniosek użytkownika, Zarząd wyznaczy inny termin zapłaty.
5. W przypadku wystąpienia nadpłaty tj., gdy suma naliczonych miesięcznych zaliczek będzie wyższa od należności wynikającej z rozliczenia indywidualnego za dany okres rozliczeniowy, zostanie ona zaliczona na poczet najbliższego lub najbliższych opłat za lokal. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wypłatę nadpłaty lub jej części użytkownikowi lokalu.  
W przypadku, gdy rozliczenie dotyczy byłego użytkownika lokalu, Spółdzielnia w pierwszej kolejności pokrywa nadpłatą wszelkie ewentualne zaległości byłego użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, a w następnej kolejności realizuje jego dyspozycje.
6. Na okoliczność rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych Spółdzielnia wystawia fakturę korygującą VAT.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokalu pracownikom firmy rozliczeniowej celem dokonania odczytów końcowych jak i kontrolnych oraz pracownikom Spółdzielni w celu kontroli urządzeń regulacyjno-pomiarowych.
2. W czasie odczytu odczytujący muszą mieć swobodny dostęp do podzielników. Firma rozliczeniowa zastrzega sobie prawo do wyceny dodatkowego nakładu pracy, wynikającego z usunięcia przeszkód przez odczytujących i obciążenia kosztami użytkownika lokalu.
3. Sposób montażu i umiejscowienia podzielników kosztów na grzejnikach określają stosowne warunki techniczne.
4. Montażu, odczytów podzielników oraz rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
5. Podczas odczytów firma rozliczeniowa wykonuje serwis podzielników i liczników c.o. polegający na:
  - sprawdzeniu stanu umocowania podzielników, liczników c.o. i plomb;
  - odczytach wartości wskazań podzielników oraz liczników c.o.;
  - sprawdzeniu baterii zasilających i ich wymianie w przypadku zużycia;
  - przygotowaniu podzielników i liczników c.o. do rejestracji zużycia ciepła w nowym okresie rozliczeniowym.
6. Wszelkie sporne sprawy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, mające i nie mające odzwierciedlenia w niniejszym regulaminie są rozstrzygane indywidualnie przez Zarząd. Użytkownikowi służy odwołanie od decyzji Zarządu do Rady Nadzorczej.
7. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr <sup>013019</sup> 9.1.2019 R. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Lesznie z dnia <sup>25.06.2019</sup> 25.06.2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Budowlani”

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „Budowlani”