

## UCHWAŁA Nr 15/2022

Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach  
z dnia 30 listopada 2022r.

w sprawie: **Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody użytkowej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.**

Działając na podstawie § 59 ust. 1 pkt. 17 Statutu Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach uchwalonego przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 kwietnia 2010 roku ze zmianami uchwalonymi na Walnym Zgromadzeniu w częściach w dniach 22, 23, 25, 26, 29, 30 kwietnia 2013r. i 06, 07, 08 (2 części), 09, 10 maja 2013r. zarejestrowanego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. W-wy w Warszawie, XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

### § 1

Uchwalić Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody użytkowej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach, stanowiący zał. nr 1 do Uchwały.

### § 2

Traci moc Uchwała Nr 77/2015 Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach z dnia 23 września 2015r. oraz Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach stanowiący załącznik nr 1 do tej uchwały oraz uchwały Rady Nadzorczej Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach nr 24/2017 z dnia 21 czerwca 2017r. i nr 15/2018 z dnia 19 grudnia 2018r.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie od dnia 23 grudnia 2022 r.

**W zastępstwie Sekretarza  
Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**

  
**Wojciech Kamiński**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

  
**Marek Biały**

## REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody użytkowej w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

### I. PODSTAWA PRAWNA

#### §1

Podstawą opracowania niniejszego Regulaminu jest:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz. 1208 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
4. 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 2021r. poz. 2273),
5. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
7. Umowa na dostawę energii cieplnej z dnia 01 czerwca 2010r. zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetycznym w Siedlcach Spółka z o.o. a Siedlecką Spółdzielnią Mieszkaniową w Siedlcach,
8. Umowa z dnia 25 października 2004r. zawarta pomiędzy Siedlecką Spółdzielnią Mieszkaniową w Siedlcach a „ENERGOSYSTEM” Spółka z o. o. Poznań,
9. Statut Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach,
10. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach.

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach bądź zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub segmencie domków jednorodzinnych, lokal użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w instalacje c.o. lub c.o. i c.w.
- użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, podmioty posiadające inne tytuły prawne do lokali lub korzystające z lokali bez tytułu prawnego,
- powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, antresol i piwnic, z zastrzeżeniem, że do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
- powierzchni użytkowej lokalu użytkowego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne),
- centralnym ogrzewaniu (c.o.) – należy przez to rozumieć system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia wymaganej temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach,
- ciepłej wodzie użytkowej (c.w.u.) – należy przez to rozumieć wodę w instalacji wodociągowej, spełniającą wymagania dla wody pitnej, podgrzaną do temperatury wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- sezonie grzewczym – należy przez to rozumieć okres w którym dostarczane jest ciepło na potrzeby c.o. do budynków. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego w zasobach Spółdzielni podejmuje Zarząd,
- okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć okres 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia,

- węźle ciepłym – należy przez to rozumieć połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
- grupowym węźle ciepłym – należy przez to rozumieć węzeł ciepły, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
- powierzchni ogrzewanej centralnie – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych ( przedpokój, wc, itp.), ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki,
- współczynnikach korygujących – należy przez to rozumieć współczynniki korygujące zużycie ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, ustalane na podstawie wykonanych obliczeń cieplnych.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

#### § 3

1. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują:
  - a) koszty stałe, na które składają się koszty mocy zamówionej określonej w megawatach (MW), usług przesyłowych i nośnika ciepła,
  - b) koszty zmienne na które składają się koszty usług przesyłowych i zużytej energii cieplnej mierzonej w gigadżulach (GJ) w węzłach cieplnych budynków.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali (c. o.) oraz dla podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne. W przypadku grupowego węzła cieplnego, z którym połączone są instalacje odbiorcze w kilku budynkach, koszty ewidencjonowane są na dany węzeł.
4. W przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego, służącego do rozliczeń z dostawcą ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków (grupowy węzeł ciepły), Spółdzielnia jest obowiązana wyposażyć powyższe budynki w układy pomiarowo-rozliczeniowe, w celu rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby:
  - a) ogrzewania - określa się na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle ciepłym,
  - b) podgrzewania wody użytkowej - określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a wskazaniem licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania, względnie jako średniomiesięczne zużycie ciepła przez budynek, w których jest podgrzewana woda użytkowa w okresie poza sezonem grzewczym.
6. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania lokali są rozliczane odrębnie dla każdego budynku w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
7. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności na potrzeby, których, te lokale są zajmowane.

8. Koszty dostawy ciepła dla podgrzania wody użytkowej są rozliczane odrębnie dla każdego budynku, a w przypadku braku urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych do czasu wyposażenia w te urządzenia koszty rozliczane są zbiorczo dla zespołu budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego.
9. W budynkach, w których zainstalowane są ciepłomierze lub podzielniki umożliwiające określenie ilości ciepła dla celów centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal - rozliczenie za ciepło z użytkownikami lokali ma charakter indywidualny.
10. W budynkach, w których lokale nie są wyposażone w podzielniki lub ciepłomierze rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter ryczałtowy (zgodny z §4 ust. 1 regulaminu).
11. Wielkość zużycia ciepła dla celów centralnego ogrzewania w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe określa się stosując współczynniki korygujące w stosunku do powierzchni lokalu:
  - a) dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych o typowej charakterystyce odbioru ciepła - 1,00
  - b) dla lokali użytkowych, usługowych o nie typowej charakterystyce odbioru ciepła (ogrzewanie lokali o wysokości powyżej 2,5 m, oraz lokali o zwiększonych w stosunku do standardowych potrzeb wentylacji) -1,45
  - c) dla lokali użytkowych wygospodarowanych (w pralniach, suszarniach, klatkach schodowych, wiatrołapach itp.), w których prowadzona jest działalność gospodarcza -1,00
  - d) garaże ogrzewane -0,35

#### **IV ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

##### **§ 4**

1. Koszty stałe i zmienne ogrzewania w budynkach, w których po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania koszty rozlicza się na lokale:
  - a) mieszkalne
  - b) użytkowe
  - c) garaże wbudowane
 proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o montażu podzielników kosztów w danym budynku po przeprowadzeniu analizy opłacalności zastosowania podzielników w oparciu o obowiązujące przepisy. Rozliczenia będą prowadzone wg wskazań podzielników, zgodnie z zasadami opisanymi w części „Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów”.
3. W budynkach objętych indywidualnym systemem rozliczeń wyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania:
  - a) koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku, do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali,
  - b) koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Przy ustalaniu kosztów zużycia ciepła dla danego opomiarowanego lokalu mieszkalnego uwzględnia się współczynniki korygujące, zapotrzebowanie ciepła oraz współczynniki grzejnikowe odzwierciedlające wydajność zamontowanych grzejników, współczynniki grzejnikowe stosowane są tylko przy rozliczeniu ciepła w oparciu o wskazania podzielników. Współczynniki mieszkaniowe wyliczane są na podstawie dokumentacji technicznej i uwzględniają takie czynniki jak strony świata, wpływ

- zwiększonych strat ciepła przez ściany szczytowe, stropodachy, dylatacje itp. Powyższe współczynniki wyliczane są przez firmę rozliczeniową. Współczynniki grzejnikowe wyliczane są w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację zamontowanych w danym lokalu grzejników i uwzględniają typ grzejnika i jego moc grzewczą.
5. Koszty ogrzewania wynajmowanych lokali użytkowych, w których nie ma możliwości założenia podzielników ciepła np. ze względu na rodzaj zamontowanego grzejnika będą ustalane do wysokości wpłaconych zaliczek danego lokalu za centralne ogrzewanie. Zaliczki ustalane są zgodnie z § 8 ust.1.
  6. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty w postaci zaliczek opłaty stałej i zmiennej, ustalanych przez Zarząd i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni po czym podawane są do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

## § 5

### **ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ DLA CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA PRZY ZASTOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW**

1. Do rozliczenia kosztów zmiennych ciepła w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła przyjmuje się podział na dwie części:
  - a) koszty zmienne w wysokości 70 % całkowitych kosztów – rozliczane wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących; dotyczą tej części kosztów ogrzewania, na które bezpośrednio ma wpływ użytkownik wpływając na wydajność grzejnika i są one rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów,
  - b) koszty zmienne w wysokości 30% całkowitych kosztów – rozliczane w proporcji do zajmowanej powierzchni lokalu; obejmują część kosztów ogrzewania, na które użytkownik lokalu nie ma bezpośredniego wpływu i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Koszty te wynikają z emisji ciepła przez piony i poziomy grzewcze, ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, przenikanie ciepła przez przegrody wewnętrzne budynku.
2. Do celów rozliczeń kosztów zmiennych zależnych od zużycia wprowadza się określenia:
  - a) maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od wskazań podzielników w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, ustalonego na podstawie wyliczeń,
  - b) minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od wskazań podzielników w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, ustalonego na podstawie wyliczeń.
3. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, a więc odczyt podzielników odbywa się jeden raz w roku na koniec roku kalendarzowego.
4. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu mieszkalnym lub użytkowym. Miejsce montażu podzielnika wynika z przepisów Polskiej Normy PN-EN 834 i nie podlega negocjacji z użytkownikiem mieszkania (lokalu).
5. Czynności odczytowych dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
6. W przypadku urządzeń bez możliwości zdalnego odczytu, odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. Użytkownik każdorazowo potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, stan urządzeń oraz plomb na podzielnikach.
7. O terminie odczytu użytkownik zostanie powiadomiony z 7-io dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach znajdujących się na klatkach schodowych.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia lokalu w celu zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów, konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
  - b) kontroli stanu technicznego urządzenia pomiarowego,
  - c) natychmiastowego zgłoszenia do administracji Spółdzielni faktu uszkodzenia bądź stwierdzenia niewłaściwego działania podzielnika, czy też naruszenia plomb,
  - d) udostępnienie mieszkania (lokalu) w całym przedziale czasowym w wyznaczonym terminie odczytu; jeżeli jest to termin przed i popołudniu, to mieszkanie (lokal) należy udostępnić w jednym z tych terminów. W przypadku nieobecności lokatora w pierwszym terminie, zostanie wyznaczony uzupełniający termin odczytu w ciągu dwóch tygodni od daty pierwszego terminu odczytów. Na życzenie lokatora może być wykonany dodatkowy odczyt poza w/w terminami, lecz jest on odpłatny i również musi odbyć się najpóźniej w ciągu dwóch tygodni po pierwszym terminie odczytów.
9. Za sprawność podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz rozliczenia wg podzielników odpowiada firma rozliczeniowa.
10. W przypadku, gdy użytkownik lokalu dopuści się co najmniej jednego z poniższych zdarzeń:
- a) uszkodził plomby podzielników kosztów c.o.,
  - b) uszkodził podzielniki kosztów ogrzewania,
  - c) uniemożliwił dokonania odczytu w terminie podstawowym i uzupełniającym,
  - d) odmówił rozliczenia wg regulaminu rozliczeniowego kosztów,
  - e) odmówił montażu podzielników mieszkaniu bądź w lokalu,
  - f) dokonał samowolnej przeróbki instalacji centralnego ogrzewania uniemożliwiającego opomiarowanie
- koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w formie odszkodowania wyliczonego przez przypisanie do tego lokalu ilości jednostek zużycia, ustalanych w wysokości średniej z trzech lokali zlokalizowanych w danym budynku, w których zużycie jednostek w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. jest najwyższe.
11. W przypadku gdy w mieszkaniu (lokalu) z zamontowanymi podzielnikami znajduje się uszkodzony podzielnik kosztów ogrzewania – który pomimo zgłoszenia przez użytkownika mieszkania (lokalu) – a z uwagi na stopień zawansowania okresu rozliczeniowego nie został wymieniony oraz gdy w mieszkaniu (lokalu) znajdują się grzejniki bez zaworów termostatycznych i podzielników lub grzejniki są zabudowane w sposób uniemożliwiający montaż podzielników – do rozliczenia danego grzejnika przyjmuje się średni odczyt z podzielników będących w obrębie danego budynku (węzła).
12. W przypadku:
- a) zmiany grzejnika i konieczności przemontowania podzielnika,
  - b) wymiany uszkodzonego przez użytkownika podzielnika,
  - c) zdemontowanie podzielnika w związku z likwidacją grzejnika,
  - d) dodatkowego odczytu podzielników.
- Firma rozliczeniowa będzie pobierać opłatę bezpośrednio od użytkownika wystawiając potwierdzenie dokonania wpłaty.
13. Pracownicy Spółdzielni są uprawnieni do doraźnej kontroli stanu urządzeń pomiarowych.
14. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik mieszkania (lokalu) proporcjonalnie do ilości rozliczonych podzielników. Koszty te wynikają z umowy podpisanej z firmą dokonującą rozliczeń i są uwzględnione w rozliczeniu rocznym-kalendarzowym.
15. Pojedyncze lokale, w których podzielniki zamontowano w trakcie okresu rozliczeniowego są rozliczane, jako nieopomiarowane, a wejście w system rozliczania energii cieplnej w oparciu o zainstalowane podzielniki następuje z początkiem nowego okresu rozliczeniowego. W budynkach, w których zamontowano podzielniki w trakcie

okresu rozliczeniowego rozliczenie kosztów zmiennych w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca będzie następować wg systemu ryczałtowego (§4 ust.1), koszty zmienne od 1 lipca do 31 grudnia będą rozliczane w oparciu o wskazania podzielników.

## § 6

### **ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ DLA CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA PRZY ZASTOSOWANIU CIEPŁOMIERZY**

1. Do rozliczenia kosztów zmiennych ciepła w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe przyjmuje się podział na dwie części:
  - a) koszty zmienne rozliczane wg wskazań ciepłomierzy przy uwzględnieniu współczynników korygujących,
  - b) koszty zmienne ogrzania części wspólnych – rozliczane w proporcji do zajmowanej powierzchni lokalu; obejmują część kosztów ogrzewania, na które użytkownik lokalu nie ma bezpośredniego wpływu i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Koszty te wynikają z emisji ciepła przez piony i poziomy grzewcze, ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, a więc odczyty ciepłomierzy odbywają się minimum raz w roku na koniec roku kalendarzowego.
3. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań ciepłomierzy zainstalowanych przy lokalach. Czynności odczytowych dokonuje pracownik Spółdzielni lub osoba upoważniona przez Spółdzielnię. Odczyty nie wymagają pisemnego potwierdzenia podpisem użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzenia pomiarowego,
  - b) natychmiastowego zgłoszenia do administracji Spółdzielni faktu uszkodzenia bądź stwierdzenia niewłaściwego działania ciepłomierza, czy też naruszenia plomb,
  - c) kontroli wskazań ciepłomierza i weryfikacji stanu licznika przyjętego do rozliczenia.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu dopuści się co najmniej jednego z poniższych zdarzeń:
  - a) uszkodził plombę ciepłomierza,
  - b) uszkodził ciepłomierz,
  - c) odmówił rozliczenia wg regulaminu rozliczeniowego kosztów,koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w formie odszkodowania wyliczonego przez przypisanie do tego lokalu ilości zużycia, ustalonego w wysokości średniej z trzech lokali zlokalizowanych w danym budynku, w których zużycie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. jest najwyższe.
6. W przypadku gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe dokonanie odczytu ciepłomierza pomimo zgłoszenia przez użytkownika mieszkania (lokalu) lub wyniku wykonanej ekspertyzy licznika przez Główny Urząd Miar stwierdzającej nieprawidłowe działanie ciepłomierza do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie ciepła w lokalu na podstawie zużyć w lokalu z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.

### **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ**

## §7

1. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło systemowe zalicza się:
  - a) opłatę stałą (moc zamówiona i koszt przesyłu) oraz 20% kosztów zmiennych stanowiących koszty strat na cyrkulacji (ciepło przeznaczone na utrzymanie w pełnej gotowości wody w odpowiedniej temperaturze),



- b) opłatę zmienną stanowiącą 80% kosztów zmiennych pobieranych przez dostawcę za ilość dostarczonego ciepła na cele podgrzania wody użytkowej.
2. Dopuszcza się możliwość w opłacie stałej ustalenia kosztów zmiennych stanowiących koszty strat na cyrkulacji do 30% w przypadku budynków w których średnie zużycie ciepłej wody na 1 zamieszkałą osobę wynosi poniżej 1 m<sup>3</sup>.
3. Opłatę stałą rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.
4. Opłatę zmienną rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
5. Przy braku zamontowanego wodomierza należy przyjmować zużycie ryczałtowe miesięcznie w wysokości:
  - a) 3,00 m<sup>3</sup>/osobę/m-c w lokalach mieszkalnych,
  - b) 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni przez lokal użytkowy. Opłata ta jest składnikiem opłaty miesięcznej za lokal.

## VI. USTALENIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

### § 8

1. Opłaty za dostawę ciepła są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku obliczonej dla ostatniego okresu rozliczeniowego.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzje o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokali (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m<sup>2</sup>) jest dokonywany w rozbiciu na:
  - a) opłata stała CO,
  - b) opłata zmienna CO.
5. Użytkownicy mieszkań, w których nie ma instalacji centralnego ogrzewania, a znajdujących się w budynkach ogrzewanych centralnie (ogrzewanie ciepłem pośrednim) wnoszą opłatę stałą i zmienną w wysokości:
  - a) mieszkania posiadające pion centralnego ogrzewania - 30% opłaty stałej i zmiennej ustalonej dla danego budynku,
  - b) mieszkania nie posiadające pionu centralnego ogrzewania - 15% opłaty stałej i zmiennej ustalonej dla danego budynku.
5. Wymiar opłat za podgrzewanie wody jest dokonywany w rozbiciu na:
  - a) opłata stała CW – w zł/lokal,
  - b) opłata zmienna CW – ilość m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody w lokalu x koszt jednostkowy podgrzania zł/m<sup>3</sup>.
6. Wszystkie ww. opłaty pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku domów jednorodzinnych i lokali użytkowych dopuszcza się pobieranie opłaty stałej i zmiennej centralnego ogrzewania w okresie ogrzewania lokali.
8. W przypadku nabycia od Spółdzielni mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego nabywca uczestniczy w kosztach energii cieplnej proporcjonalnie do czasu użytkowania mieszkania w okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku przejęcia mieszkania przez Spółdzielnię przyjmuje się, iż wielkość wniesionych opłat w formie zaliczek równa się kosztom.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (w wyniku zbycia odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje z nowym użytkownikiem lokalu.

11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze mierzące ilość podgrzanej wody, dokonuje się rozliczenia kosztów zmiennych podgrzania wody wg wskazań tych wodomierzy na dzień zamiany użytkownika lokalu. W przypadku przekazania lokalu bez udziału Spółdzielni oraz braku odczytów wodomierzy na dzień zamiany użytkownika lokalu, rozliczenie opłat za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, dokonuje się z nowym użytkownikiem. Ostateczne rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej następuje z nowym użytkownikiem lokalu.

## **VII. ODPOWIEDZIALNOŚCI ODSZKODOWAWCZE**

### **§ 9**

1. Zabroniona jest każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - c) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - d) uszkodzenie podzielnika kosztów, ciepłomierza lub wodomierza, ich plomb, zmiana miejsca zamontowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jak też kosztów podgrzania wody użytkowej,
  - e) wszelkie samodzielne, nie uzgodnione ze Spółdzielnią przeróbki instalacji grzewczej lub wodnej.
2. Od użytkownika lokalu dopuszczającego się powyższych czynności Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania.

## **VIII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO**

### **§ 10**

1. Jeżeli w okresach rozliczeniowych wystąpią zakłócenia w dostawie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody – użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła i uzyskane od dostawcy. Uzyskane bonifikaty rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody i powierzchni lokali.

## **IX. ROZLICZENIE GOSPODARKI CIEPLNEJ**

### **§ 11**

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii cieplnej odrębnie na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody do 30 marca roku następnego.
2. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami i zaliczkowymi opłatami naliczonymi użytkownikom lokali, różnicę tę:
  - w przypadku niedopłaty – uwzględnia się w kolejnym wydruku czynszu po dokonaniu rozliczenia. Zarząd podejmuje decyzje o ewentualnym rozłożeniu niedopłat na raty.
  - w przypadku nadpłaty – z kwoty do zwrotu Spółdzielnia potrąca zaległości czynszowe, może też potrącić inne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, pozostałą kwotę zalicza się na poczet przyszłych należności czynszowych. Zarząd podejmuje decyzje o ewentualnym rozłożeniu nadpłaty na raty.

3. Lokatorom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za energię ciepłą. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia zaliczek. Termin wpłaty niedopłaty będzie wyznaczony w rozliczeniu dostarczonym przez Spółdzielnię. Po tym terminie Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
4. W lokalach objętych spłatą funduszu termomodernizacji nadpłaty wynikłe z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania pomniejszają koszty termomodernizacji. Różnice wynikające z rozliczeń kosztów energii na ciepłą wodę rozliczane są zgodnie z ust. 2
5. O rozliczeniu kosztów energii ciepłej użytkownicy lokali użytkowych zostają powiadomieni odrębnym pismem przesłanym łącznie z fakturą za użytkowanie lokali.
6. Koszty ogrzewania wynajmowanych lokali użytkowych na które umowa najmu została zawarta lub rozwiązana w trakcie roku rozliczeniowego ustalane są do wysokości wpłaconych zaliczek za centralne ogrzewanie w danym lokalu.
7. Przekazywane corocznie rozliczenie energii ciepłej lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe stanowi informację o zużyciu ciepła.
8. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia udziela informacji o kosztach zakupu ciepła i zużyciu energii ciepłej w budynku.
9. Dokonane korekty rozliczeń kosztów energii ciepłej zwiększają koszt energii roku bieżącego w danym budynku.
10. Za sprawność instalacji odpowiada użytkownik lokalu. Składane reklamacje dotyczące dużego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych, wynikającego z nieprawidłowej eksploatacji, a także w przypadku braku bieżących zgłoszeń w czasie sezonu grzewczego dotyczących nieprawidłowego działania zaworów termostatycznych, reklamacje te będą rozpatrywane negatywnie.
11. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów energii ciepłej kierowane są przez użytkowników lokali do Spółdzielni w formie pisemnej w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku przesłania reklamacji listem za datę złożenia uznaje się datę nadania listu. Termin rozpatrzenia reklamacji przez Spółdzielnię wynosi 30 dni od daty jej złożenia.

## **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 12**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach uchwałą nr 15/2022 z dnia 30 listopada 2022r. z mocą obowiązującą od dnia 23 grudnia 2022r.

**W zastępstwie Sekretarza  
Zastępcą Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**



**Wojciech Kamiński**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**



**Marek Biały**