

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CENTRALNEGO
OGRZEWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. WŁADYSŁAWA ORKANA W LIMANOWEJ**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z p. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593)
4. Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.(t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418);
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836z późn. zm.),
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej,
9. Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej.

§ 2.

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej zwanej dalej „Spółdzielnią” oraz wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię, a wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o :
 - 1) **przesyłanych do lokalu mediach** - rozumie się przez to wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania.
 - 2) **urządzeniach pomiarowych służących do dokonania rozliczeń-** rozumie się przez to wodomierze główne, liczniki ciepła, licznik ciepła na węzłach cieplnych.
 - 3) **lokalu (mieszkalnym i użytkowym)-** rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
 - 4) **kosztach dostawy ciepła** - rozumie się przez to całkowite koszty wytworzenia ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym.
 - 5) **centralnym ogrzewaniu-** rozumie się przez to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

- 6) **grzejniku**- rozumie się przez to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będące elementem instalacji centralnego ogrzewania.
 - 7) **okresie rozliczeniowym** - rozumie się przez to przedział czasu, na podstawie, którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
 - 8) **użytkownik lokalu**- rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
 - 9) **zużyciu ciepła** — rozumie się przez to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
 - 10) **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. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
3. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (licznik i podlicznik ciepła).
 4. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów wytworzenia ciepła, w szczególności wynikających z faktur od dostawcy gazu i energii elektrycznej oraz pozostałych kosztów wymienionych w § 3 niniejszego regulaminu.
 5. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia.

§ 3.

1. Całkowite koszty dostarczonego ciepła stanowią:
 - 1) koszty wynikające z umowy z dostawcą gazu
 - 2) koszty związane z bieżącą obsługą, przeglądami oraz konserwacją instalacji centralnego ogrzewania.
2. Koszt wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych obejmuje:
 - 1) **koszty bezpośrednie** wytworzenia energii cieplnej (tzw. **koszty kalkulacyjne zmienne**), w tym:
 - a) Koszt gazu zużytego do wytworzenia energii cieplnej wg faktur dostawcy gazu (w oparciu o pomiar wg licznika gazowego);
 - b) koszt energii elektrycznej wg licznika energii elektrycznej i faktur dostawcy energii elektrycznej (w oparciu o pomiar wg licznika energii elektrycznej);
 - c) koszt zużycia wody dla potrzeb obsługi kotłowni (w oparciu o wskazania licznika wody);
 - 2) **koszty pozostałe** obciążające wytworzenie energii cieplnej (tzw. **koszty kalkulacyjne stałe**), w tym:
 - a) obowiązkowe ubezpieczenie kotłowni;
 - b) bieżące naprawy i konserwacje kotłowni,
 - c) wynagrodzenia pracowników kotłowni wraz z narzutami ZUS, koszty BHP oraz świadczenia dla pracowników kotłowni, wynikające z przepisów prawa i uchwał Rady Nadzorczej,

- d) obowiązkowe przeglądy techniczne, w tym urządzeń znajdujących się pod nadzorem Urzędu Dozoru Technicznego,
 - e) przeglądy kominiarskie,
 - f) materiały bezpośrednie;
 - g) opłaty za emisję zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery,
 - h) odpis na fundusz remontowy kotłowni (amortyzacja środków trwałych),
 - i) część kosztów zarządu ogólnego w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
 - j) podatek od nieruchomości
 - k) VAT niepodlegający odliczeniu zgodnie z art. 90 Ustawy z dnia 11.03.2004 o podatku od towarów i usług,
 - l) inne koszty i usługi związane z działalnością kotłowni (Internet, itp.)
- 3) Koszty energii cieplnej rozliczane są indywidualnie dla każdej z kotłowni lokalnej będącej w eksploatacji Spółdzielni.

§4.

Rozróżnia się następujące tytuły opłat:

- 1) **opłatę zaliczkową na centralne ogrzewanie** - przez którą rozumie się opłatę wnoszoną na potrzeby pokrycia kosztów kalkulacyjnych zmiennych, wnoszoną w okresie miesięcznym, podlegającą rozliczeniu po zamknięciu roku rozliczeniowego,
- 2) **opłatę na obsługę centralnego ogrzewania** - przez którą rozumie się opłatę wnoszoną na potrzeby pokrycia kosztów kalkulacyjnych stałych, wnoszoną w okresie miesięcznym, nie podlegającą rozliczeniu po zamknięciu roku rozliczeniowego, z uwagi traktowania jej, jako opłaty eksploatacyjnej,
- 3) opłatę wynikową - przez którą rozumie się rozliczenie kosztów dostawy ciepła do budynku za jeden pełny okres rozliczeniowy, dotyczy opłaty ujętej w ust. 1.

§ 5.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku zgodnie z zasadami określonymi w § 3 niniejszego regulaminu.
2. Spółdzielnia wyposażała budynki zasilane z jednej kotłowni w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów wytworzenia ciepła na poszczególnych budynkach.
3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania budynkach Spółdzielni.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
5. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdej kotłowni.
6. Koszty wytworzenia ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

- 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
- 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali,
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia **30 kwietnia** następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.

§ 6 .

Podstawa rozliczeń dla lokali w budynkach opomiarowanych (wyposażonych w urządzenia pomiarowe)

1. Całość kosztów, określonych w § 3, dostawy ciepła dzieli się przez ilość jednostek ciepła (KWh) dostarczonych do kotłowni wspólnej uzyskując cenę jednostkową 1 kWh.
2. W celu rozliczenia kosztów zużycia ciepła dostarczonego do węzła głównego budynków sumuje się wszystkie odczyty urządzeń pomiarowych (liczniki ciepła) dla poszczególnych węzłów cieplnych w budynkach, a następnie wyliczoną sumę odejmuje się od ilości ciepła, wyrażonej w KWh, dostarczonego do węzła głównego.
3. Powstałą różnicę dzieli się przez ilość lokali w budynkach (uzyskując w ten sposób koszty ogrzewania klatki schodowej i innych części wspólnych), które rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynku w równych częściach na każdy lokal/stosownie do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.
4. Ilość zużytego ciepła w danym lokalu oblicza się mnożąc cenę jednostkową kosztu 1 KWh przez ilość m² powierzchni.
5. Właściciele lokali ponoszą koszty dostarczonego ciepła do lokalu, a także koszty za ogrzewanie części wspólnych (np. klatki schodowe) - liczona proporcjonalnie do ilości lokali w budynku w równych częściach na każdy lokal/stosownie do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.
6. W przypadku braku możliwości rozliczenia dostarczonego ciepła do budynku (np. na skutek awarii, uszkodzenia urządzenia pomiarowego) przyjmuje się, że podstawą rozliczenia kosztów zużytego ciepła, - za okres pomiędzy ostatnim poprawnym odczytem wskazań, a naprawą lub wymianą urządzenia na nowe - będzie zużycie ciepła, obliczone w oparciu o zużycie KWh w lokalu o podobnych parametrach (tj. o podobnej powierzchni, położonego na tej samej kondygnacji) w bieżącym okresie rozliczeniowym.

§ 7 .

Podstawa rozliczeń dla lokali nieopomiarowanych (niewyposażonych w urządzenia pomiarowe)

1. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi z użytkownikami lokali w zakresie kosztów dostarczania ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach mieszkaniowych, zarządzanych przez Spółdzielnię jest **m² powierzchni użytkowej lokalu** (przez opłatę od powierzchni użytkowej rozumie się

koszt za określone świadczenia przypadający na dany lokal liczony proporcjonalnie do jego powierzchni wyrażony w m²),

2. Wartość jednostki rozliczeniowej dostawy ciepła do lokalu ustala się dzieląc kwotę kosztów dostawy ciepła do budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali.
3. Opłatę wynikową kosztów dostawy ciepła do poszczególnych lokali ustala się mnożąc wartości jednostki rozliczeniowej przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Właściciele lokali ponoszą koszty dostarczonego ciepła do lokalu, a także koszty za ogrzewanie części wspólnych (np. klatki schodowe) - liczona proporcjonalnie do ilości lokali w budynku w równych częściach na każdy lokal/stosownie do wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 8.

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie są rozłożone w opłatach miesięcznych w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni z zastrzeżeniem ust 6.
6. W przypadku dodatniego wyniku finansowego Spółdzielni, niedopłatę o której mowa w ust. 5 pokrywają: Spółdzielnia i użytkownik (właściciel-członek spółdzielni) mieszkania w proporcjach do 75% Spółdzielnia z dochodów z najmu lokali użytkowych, pozostałą kwotę właściciel mieszkania w terminie do końca drugiego kwartału danego roku na rachunek bankowy Spółdzielni. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do określenia wszelkich warunków i wysokości dopłat o których mowa w niniejszym ustępie.
7. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenia ich zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

§ 9.

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni oświadczenie wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub

uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.

3. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację C.O. bez pisemnej zgody Spółdzielni stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- 1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejnikowych oraz ich zmiana,
- 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
- 3) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
- 4) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- 5) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania.

§10.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w dniu 22.04.2025 r. Uchwałą nr 19.../2025 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2025r.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

Krzysztof Jasica

Bartłomiej Kita