

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "KRASIŃSKIEGO" W GORLICACH

Podstawa prawna :

- Ustawa Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.),
- Ustawa o efektywności energetycznej (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz. 2166 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru 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. 2021 poz. 2273),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 23.04.2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U 2020 poz. 718),
- Ustawa o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz.1048),
- Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kraśińskiego”.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Ustalone w niniejszym regulaminie metody rozliczania zużycia energii cieplnej na cel centralnego ogrzewania powinny dążyć do:
 - a) energooszczędnych zachowań,
 - b) zachowania prawidłowych warunków eksploatacji instalacji,
 - c) wysokości opłat za centralne ogrzewanie odpowiadającej ponoszonym kosztom.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Krasińskiego w Gorlicach jest wytwórcą energii cieplnej we własnej kotłowni wyłącznie na własny użytek i moc dostarczonej energii jest mniejsza niż 1MW.
3. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej, wytworzonej we własnej kotłowni z indywidualnymi odbiorcami i ma zastosowanie w stosunku do wszystkich lokali stanowiących własność - współwłasność spółdzielni, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
4. System rozliczeń kosztów zużycia ciepła w S.M. jest dostosowany do rozliczania kosztów zużycia w poszczególnych węzłach cieplnych, gdzie zainstalowane są ciepłomierze.
5. Po pełnym rozliczeniu kosztów wytworzonego ciepła w kotłowni Spółdzielni z indywidualnymi odbiorcami, po zakończeniu każdego sezonu grzewczego różnice pomiędzy kosztem zużytego ciepła, a wartością wpłacanych zaliczek na C.O. są rozliczane w następujący sposób:
 - a) w przypadku niedoboru (koszt zużycia ciepła jest wyższy od wpłacanych zaliczek) nastąpi dopłata wg wskazań S.M.;
 - b) w przypadku nadpłaty (koszt zużycia ciepła jest niższy od pobranych zaliczek) kwota różnicy zaliczona będzie na poczet opłat czynszu przyszłych okresów lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni i zaległości w opłatach;

II.. Koszty, przychody oraz ustalanie opłat z tytułu centralnego ogrzewania.

§ 2

1. Koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni własnej obejmują:
 - zakup gazu, energii elektrycznej i wody;
 - straty technologiczne związane z przesyłem ciepła;
 - koszty obsługi kotłowni;
 - podatek od nieruchomości oraz opłatę od wieczystej dzierżawy;
 - amortyzację urządzeń kotłowni;
 - narzut kosztów ogólnych;
 - dozór techniczny;
 - ubezpieczenie majątkowe.

2. Koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni własnej w całości pokrywane są przez indywidualnych odbiorców. Suma wszystkich kosztów w danym sezonie grzewczym stanowi Koszt Całkowity Centralnego Ogrzewania (K_{CO}).
3. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość zaliczek na podstawie prognozowanych kosztów.

III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali.

§ 3

1. Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz opracowaną na ich podstawie „Analizę technicznej wykonalności i opłacalności montażu podzielników kosztów” w myśl, której budynek nie spełnia wszystkich wymogów zawartych w §5 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021r w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru 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. 2021 poz. 2273) **ustala się, jako podstawową, metodę rozliczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.**

§ 4

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła do tych lokali jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Koszty centralnego ogrzewania budynku rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. W przypadku gdy w jednym budynku znajduje się więcej niż jeden węzeł cieplny (budynki 5 i 17) do obliczenia kosztów $1m^2$ powierzchni lokalu w danym budynku, sumuje się wskazania wszystkich węzłów.
3. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami za dostarczaną energię cieplną prowadzi się w oparciu o wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w poszczególnych węzłach cieplnych oraz powierzchnię użytkową lokalu odbiorcy.
4. Rozliczanie danego lokalu odbywa się poprzez ustalenie średniego kosztu ogrzewania $1m^2$ w budynku, a następnie przyporządkowanie dla lokalu kosztów odpowiadających iloczynowi średniego kosztu ogrzewania $1m^2$ i powierzchni użytkowej lokalu (zgodnie z §5 pkt.4) i porównanie tak ustalonych kosztów z wnoszonymi zaliczkami (wg §1 pkt. 5).
5. Zaliczka pobierana na pokrycie kosztów ogrzewania wnoszona będzie przez indywidualnych odbiorców w czynszu do 15 dnia każdego miesiąca.
Rozliczenie całkowite nastąpi po zakończeniu sezonu. Sezonem grzewczym jest rok kalendarzowy.
6. Dla wszystkich lokali rozliczanych ustala się współczynnik korekcyjny położenia lokali w wysokości 1,00.
7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno być dokonane maksymalnie w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 5

1. Koszt zużycia energii cieplnej rozlicza się indywidualnie dla każdego węzła cieplnego.

2. Odczyty ciepłomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych dokonuje się na koniec każdego miesiąca w całym okresie grzewczym.

Iloraz Kosztu Całkowitego CO (K_{CO}) i Σ wszystkich wskazań ciepłomierzy daje koszt j. jednego gigadżula (K_{GJ}).

$$K_{GJ} = \frac{\text{Koszt całkowity CO}}{\Sigma GJ}$$

3. Wzór obliczania średniego kosztu ogrzewania $1m^2$ lokalu mieszkalnego (K_{1m2}):

$$K_{1m2} = \frac{K_W}{P_W}$$

$$K_W = K_{GJ} \cdot G \cdot J_B$$

K_{1m2} - koszt ogrzewania $1 m^2$ lokalu w danym budynku

K_W - całkowity koszt ogrzewania budynku (iloczyn K_{GJ} i zużytych GJ w budynku w danym sezonie)

P_W - powierzchnia użytkowa całego budynku

GJ_B - GJ zużyte w budynku w sezonie grzewczym

4. Wzór obliczania kosztu ogrzewania danego lokalu (K_L):

$$K_L = K_{1m2} \times P_{UL}$$

P_{UL} - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

§6

Zakres informacji zawartych na kartach rozliczeniowych obejmuje:

1) dla budynku:

- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- ilość pobranego ciepła przypadającego na $1m^2$ powierzchni lokali zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,
- całkowity koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (opłaty stałe i zmienne),
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła,
- średni koszt ogrzewania w budynku uwzględniający sumę kosztów stałych i zmiennych ogrzewania w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

2) dla lokalu :

- powierzchnię użytkową lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu w przeliczeniu na 1m² lokalu,
- całkowity koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- sugerowana wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym obliczona na podstawie przypadających na lokal kosztów podzielonych przez powierzchnię użytkową lokalu i 12 miesięcy,
- saldo rozliczenia w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej w której znajduje się jednostka rozliczeniowa – w okresie letnim i zimowym,

§7

1. Mieszkaniec może wnieść do Spółdzielni reklamację na otrzymane rozliczenie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.
2. W przypadku uwzględnienia reklamacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Kraśnińskiego" po całkowitym rozliczeniu i zbilansowaniu kosztów energii cieplnej za dany rok grzewczy, wynikiłe różnice zostaną uwzględnione w następującym okresie grzewczym.

IV. Zasady eksploatacji.

§8

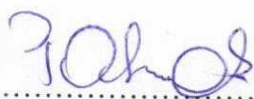
1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, w szczególności ingerować w zawory termostacyjne, kryzowania kaloryferów, itp.
2. W przypadku jakiegokolwiek nieuprawnionej ingerencji użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania, w szczególności polegającej na :
 - demontażu grzejnika, zaworów termostacyjnych,
 - samowolnych zmian nastaw wstępnych zaworów termostacyjnych,
 - samowolnej wymiany grzejników,
 - instalacji grzejników o parametrach niezgodnych z udzieloną zgodą,
 - samowolnego montażu dodatkowych grzejników w lokalu,
 - opróżnienia układu ogrzewania budynku z czynnika grzewczego
 Spółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu kosztami przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego.
3. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku. Nie może dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji C.O. bez uzgodnienia z administracją.
4. W pomieszczeniach mieszkalnych w okresie grzewczym nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16° (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 699 § 134), ponieważ wpływa to ujemnie na strukturę budynku i właścicieli sąsiadujących lokali, oraz zakłóca system rozliczania energii cieplnej.

5. Mieszkańcy utrzymujący w eksploatowanych pomieszczeniach temperatury niższe od ustalonej ponoszą pełną odpowiedzialność za wywołane skutki i na własny koszt będą usuwać powstałe szkody.

§9

Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01 października 2025 r.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 10/25 z dn. 08.09.2025 r.



Przewodniczący RN



Sekretarz RN

Uchwała nr 10/25

z dnia 8 września 2025 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kraśńskiego" w Gorlicach
**w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kraśńskiego”**

Na podstawie §119 pkt. 12 ppkt. b) Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni
Mieszkaniowej „Kraśńskiego” w Gorlicach, uchwala co następuje:

§1

Uchwala się Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej
"Kraśńskiego" w Gorlicach, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01 października 2025r.

§3

Z dniem 31 września 2025 r. traci moc dotychczas obowiązujący Regulaminu rozliczania zużycia
energii ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Kraśńskiego" w Gorlicach przyjęty uchwałą nr 18/22
z dnia 23 grudnia 2022 r.

§4

Nadzór nad realizacją uchwały sprawuje Rada Nadzorcza.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

Obecnych - 5 członków Rady Nadzorczej

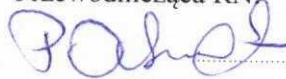
„Za” uchwałą głosowało - 5 członków Rady Nadzorczej

„Przeciw” uchwale głosowało - 0 członków Rady Nadzorczej

Sekretarz RN:



Przewodnicząca RN:



Załączniki:

- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania