

Załącznik do uchwały nr 04/2024 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej  
w Legionowie z dn. 29.01.2024 r.

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. ORAZ C.W.U.  
W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –  
WŁASNOŚCIOWEJ W LEGIONOWIE  
OSIEDLE PRZYLESIE**



## I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 438),
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1385),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74 poz. 836, z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., nr 8 poz. 70, z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 718, z późn. zm.),
8. Polska Norma PN-EN 834:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną,
9. Rozporządzenia 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 2021 r. poz. 2273),
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r, w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376, z późn. zm.),
11. Rozporządzenie Ministra gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych z dnia 15 stycznia 2007 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 92),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz określa zasady rozliczeń z odbiorcami indywidualnymi korzystającymi z lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie (zwanej dalej Spółdzielnią) na Osiedlu Przylesie w Jabłonnie.
2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
  - 1) **Przedsiębiorstwo (dostawca ciepła)** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi;
  - 2) **Taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą Prawo energetyczne;
  - 3) **Zamówiona moc** – ustalona przez odbiorcę największa moc, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
    - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
    - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody użytkowej w punktach czerpalnych,
    - c) prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji;

- 4) **Okres rozliczeniowy** – okres określony w § 2 pkt. 4 i 5 regulaminu, za który cyklicznie Spółdzielnia dokonuje rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła oraz podgrzania wody do budynku oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach;
- 5) **Budynek** - budynek z lokalami mieszkalnymi lub/i użytkowymi pozostającymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
- 6) **PU** - suma powierzchni użytkowych budynku wyrażona w metrach kwadratowych podlegająca rozliczeniu kosztów ogrzewania;
- 7) **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – urządzenia pomiarowo-rozliczeniowe, liczniki i inne przyrządy pomiarowe, a także układy połączeń między nimi, służące bezpośrednio lub pośrednio do pomiarów ilości ciepła i ciepłej wody użytkowej, rozliczeń za ciepło i ciepłą wodę użytkową (w szczególności ciepłomierze, wodomierze), dopuszczone do stosowania zgodnie z przepisami o miarach;
- 8) **c.o.**- centralne ogrzewanie;
- 9) **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa;
- 10) **Lokal** - lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 11) **Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach (wyposażone w zawory termostaticzne, z wyjątkiem łazienek) zostały podłączone do ciepłomierza;
- 12) **Lokal opomiarowany w zakresie c.w.u.** – lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określona jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego;
- 13) **Odbiorca indywidualny** - członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w zasobach Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub odrębna własność lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni, bądź też osoba lub podmiot korzystający z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, lub też zajmujący przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego;
- 14) **Pomieszczenia wspólnego użytkowania (ogólnego użytku)** – to części budynku wielolokalowego, które znajdują się poza obrębem mieszkań i lokali użytkowych, przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: hole wejściowe, klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, strychy, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, itd.;
- 15) **Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. garderoba itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń;
- 16) **Ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe, którego przeznaczeniem jest mierzenie ilości przepływającej energii cieplnej, zainstalowane na wyjściu z rozdzielacza c.o. dla danego lokalu.
- 17) **Współczynnik grzejnikowy (UF)** - współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typu - i wielkości);
- 18) **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** - współczynnik korekcyjny uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku;
- 19) **Punkt poboru** - punkt pomiarowy w instalacji lub sieci, dla którego dokonuje się rozliczeń;
- 20) **Wodomierze lokalowe c.w.u.** - urządzenia mierzące zużycie ciepłej wody użytkowej przy wszystkich punktach poboru w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych c.w.u. stanowią podstawę do rozliczania na poszczególne lokale kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- 21) **Koszty dostawy ciepła** – obciążenia wynikające z faktur przedsiębiorstwa dostarczającego gaz do kotłowni budynkowej zgodnie z zawartymi umowami, rozliczane indywidualnie dla każdego budynku;
- 22) **Koszty wspólne c.o.** – procentowy udział kosztów ogrzewania, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych oraz na rozliczenie strat ciepła;
- 23) **Koszty cyrkulacji** – udział w kosztach na przygotowanie ciepłej wody użytkowej zapewniający prawidłową cyrkulację w budynku, rozliczany do ilości lokali w budynku zgodnie z załącznikiem nr 3 do regulaminu;
- 24) **Ogólne koszty ciepła.**- koszty energii cieplnej wg wskazań ciepłomierza głównego;

- 25) **Ogólne koszty c.w.u.** – koszty wytworzenia ciepłej wody wg wskazań głównego ciepłomierza c.w.u.;
- 26) **Ogólne koszty zmienne c.o.** — koszty ogrzewania rozliczane jako różnica wskazania ciepłomierza głównego i głównego ciepłomierza ciepłej wody użytkowej;
- 27) **Koszty zmienne zużycia c.w.u. dla lokalu** - koszt wytworzenia ciepłej wody wyliczony zgodnie z tabelą z załącznika nr 3 i rozliczany wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalu;
- 28) **Koszty zmienne zużycia c.o. dla lokalu** - koszt ogrzewania rozliczony wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych;
- 29) **Koszty stałe ciepła** – stałe opłaty gazowe za abonament i przesył sieciowy, stałe konserwacje urządzeń w kotłowni budynkowej, obowiązkowe przeglądy i dozory, pozostałe koszty eksploatacji kotłowni budynkowej;
- 30) **MW i GJ** - jednostka obliczeniowa ciepła w układzie Si.

### III. ZAKRES PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY

#### § 2

Ogólne zasady rozliczania kosztów energii cieplnej i zakres stosowania niniejszego Regulaminu:

- 1) **Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalacje c.o. i instalacje c.w.u., zasilane z kotłowni lokalnych na osiedlu Przylesie;**
- 2) Ciepło dostarczane do budynków, służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody;
- 3) Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni;
- 4) Okres rozliczeniowy dla kosztów stałych ciepła obejmuje 12 kolejnych miesięcy, począwszy od pierwszego dnia stycznia danego roku do ostatniego dnia grudnia tego samego roku;
- 5) Okres rozliczeniowy dla kosztów zmiennych c.o. i kosztów ciepłej wody użytkowej obejmuje **6 kolejnych miesięcy**, począwszy od pierwszego dnia stycznia danego roku do ostatniego dnia czerwca tego samego roku oraz od pierwszego dnia lipca danego roku do ostatniego dnia grudnia tego samego roku;
- 6) Zarząd Spółdzielni, **dokonyuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła** na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w danym budynku, z uwzględnieniem wymogów nałożonych na Spółdzielnię Ustawą Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. oraz Rozporządzeniem 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.
- 7) Miesięczne zaliczki na c.o. i c.w.u. ustalone są w wysokości odpowiadającej średnio-miesięcznym kosztom, określonym przez Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym dla c.o. i dla c.w.u. i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen;
- 8) Zarządowi przysługuje prawo kontroli w trakcie okresu rozliczeniowego wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych i wodomierzy c.w.u., jeżeli występują niezgodności lub usterki urządzeń pomiarowych, a także w przypadku zgłoszenia przez odbiorcę indywidualnego jakichkolwiek zastrzeżeń z tytułu rozliczeń c.o. lub c.w.u.
- 9) Zarząd jest zobowiązany do bieżącego analizowania stopnia wykorzystania mocy zamówionej gazu dostarczonego do ogrzewania w każdym z budynków oraz ewentualnego jej korygowania w umowach z dostawcą.

#### IV. ELEMENTY KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ORAZ OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA C.W.U.

##### § 3

1. Do rozliczania opłat z tytułu kosztów ogrzewania budynku i przygotowania ciepłej wody za dany rok rozrachunkowy przyjmuje się następujące koszty:
  - 1) opłaty stałe gazowe za abonament i przesył sieciowy,
  - 2) konserwacji urządzeń w kotłowni budynkowej,
  - 3) podgrzania wody cyrkulacyjnej,
  - 4) obowiązkowych przeglądów i dozorów,
  - 5) eksploatacji kotłowni budynkowej,
  - 6) koszty zmienne paliwa gazowego i dystrybucji,
2. Koszty dostarczanej energii cieplnej wynikają:
  - 1) z zapotrzebowanej ilości gazu zamówionego na potrzeby budynku zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą,
  - 2) z zużycia gazu w budynkach wg wskazań urządzeń w kotłowni,
  - 3) z cen usług przeglądów, konserwacji, dozorów,
  - 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży gazu, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.

#### V. PODZIAŁ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ DO BUDYNKU NA C.O. I C.W.U

##### § 4

1. Podziału energii dokonuje się zgodnie z ilością energii cieplnej zużytej na c.o. i c.w.u.
2. Wytworzone ciepło całkowite na c.o. i c.w.u. mierzy ciepłomierz główny zainstalowany w kotłowni budynkowej w GJ.
3. Wytworzone ciepło na c.w.u. mierzy ciepłomierz główny c.w.u. zainstalowany w kotłowni budynkowej w GJ.
4. Koszty ciepła na c.o. oblicza się, jako iloczyn różnicy ilości jednostek ciepła według ciepłomierza głównego i ilości jednostek ciepła dla c.w.u. wg wskazań ciepłomierza głównego c.w.u. oraz ceny jednostkowej ciepła za 1 GJ

$$K_{c.o.} = (Q - Q_{c.w.u.}) \times C$$

gdzie:

- **K c.o.** – koszty c.o.,
- **Q c.w.u.** – ilość jednostek ciepła zużytych do podgrzania wody użytkowej [GJ] - według ciepłomierza głównego c.w.u.
- **C** – cena jednostkowa ciepła [zł/GJ],
- **Q** – ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] według ciepłomierza głównego.

5. Koszty wytworzenia ciepłej wody dla danej nieruchomości oblicza się, jako iloczyn zużytego ciepła na c.w.u. oraz ceny jednostkowej ciepła [zł/GJ]

$$K_{c.w.u.} = Q_{c.w.} \times K$$

gdzie:

- **K c.w.u.** – koszty c.w.u.,
- **Q c.w.u.** – ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia c.w.u. według ciepłomierza głównego c.w.u.,

- C – cena jednostkowa ciepła [zł/GJ]

## § 5

W przypadku awarii ciepłomierza głównego c.w.u., zużycie ciepła na cele c.w.u. w miesiącach, w których była awaria, należy skalkulować przyjmując średnie zużycie ciepła na cele przygotowania ciepłej wody z poprzedzających miesięcy letnich tj. czerwiec - sierpień.

Odbiorca indywidualny, u którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem liczby jednostek i przywróceniem urządzeń do pełnej sprawności z przyczyn zależnych od odbiorcy indywidualnego, zobowiązany będzie pokryć we własnym zakresie, w pełnej wysokości wszystkie koszty związane z tą czynnością

## VI. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 6

1. Lokale użytkowe oraz lokale mieszkalne w danym budynku rozliczane są przy **zastosowaniu tej samej metody**.
2. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynków z lokalami opomiarowanymi ustala się wg wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych zgodnie z algorytmem przedstawionym w załączniku nr 1 na schemacie nr 1.
3. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku w danym budynku, dzielone są proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

## VII. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA LOKALI WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE MIESZKANIOWE

### § 7

1. Podziału kosztów na poszczególne lokale mieszkalne i usługowe w danym budynku dokonuje Spółdzielnia. Koszty stałe dzielone są proporcjonalnie do powierzchni lokali ogrzewanych centralnie, a koszty zużycia dzielone są według wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczego położenia lokalu LAF. Podziału kosztów dokonuje się zgodnie z algorytmem przedstawionym w załączniku nr 1 na schemacie nr 1a.

2. Opłata za energię cieplną na cele grzewcze zgodnie ze schematem nr 1a składa się z:

1) kosztów stałych ciepła:

- opłat stałych gazowych za abonament i przesył sieciowy,
- konserwacji urządzeń w kotłowni,
- kosztu podgrzania wody cyrkulacyjnej,
- obowiązkowych przeglądów i dozorów,
- pozostałych kosztów eksploatacji kotłowni lokalnej w budynku

Koszt ten dzielony jest proporcjonalnie do powierzchni lokali

2) kosztów zmiennych c.o. – wyliczanych na podstawie odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych.

Ogólny koszt zmienny c.o. oblicza się jako iloczyn sumy zużycia z ciepłomierzy indywidualnych w budynku oraz ceny za GJ.

Koszt ten dzielony jest proporcjonalnie do zużycia jednostek wskazanych przez ciepłomierze mieszkaniowe [GJ]

3) kosztów wspólnych c.o. – kosztów, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych oraz strat ciepła wyliczanych jako różnica kosztu c.o. obliczonego zgodnie z Rozdziałem V § 4 ust. 4 Regulaminu oraz kosztów zmiennych c.o.

Koszt ten dzielony jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.

3. Rozliczenie kosztów c.o. dokonywane jest w terminie 90 dni, licząc od dnia następnego po upływie każdego okresu rozliczeniowego.

## **VIII. ZAKRES PRZEKAZYWANYCH UŻYTKOWNIKOM LOKALI INFORMACJI DOTYCZĄCYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA**

### § 8

1. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów wystąpi nadpłata to jest ona zaliczana na poczet przyszytych opłat miesięcznych za lokal.
3. Kwota nadpłaty może zostać zwrócona na wniosek osoby zainteresowanej, na wskazany we wniosku numer rachunku bankowego, w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku pod warunkiem, że nie zalega ona z innymi opłatami wobec Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, odbiorcy indywidualnemu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
5. W razie zalegania z opłatami za lokal, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na poczet kwoty głównej najdalej wymagalnego zadłużenia. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w ust. 3 powyżej.
6. W razie niedopłaty odbiorca indywidualny obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieuiszczonych w terminie należności, naliczane będą odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej za opóźnienie.
7. W wyjątkowych przypadkach, na pisemny wniosek zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może należność wynikającą z niedopłaty rozłożyć na raty, w ramach zawartego porozumienia.

## **IX. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODBIORCY INDYWIDUALNEGO**

### § 9

1. W sezonie grzewczym odbiorca indywidualny zobowiązany jest do utrzymania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż 16°C. W przypadku, gdy temperatura w lokalu zostanie celowo przez odbiorcę indywidualnego obniżona i utrzymana poniżej 16°C, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia lokalu z tego wynikające (np. zawilgocenie ścian, powstanie pleśni itp.).
2. Odbiorca indywidualny jest zobowiązany do dbania o właściwy stan techniczny urządzeń zainstalowanych w lokalu.
3. W przypadku zmiany odbiorcy indywidualnego w trakcie okresu rozliczeniowego (zbycie, postawienie lokalu do dyspozycji Spółdzielni) rozliczenia kosztów zużycia ciepła na cele c.o. i c.w.u. dokonuje się z nowym odbiorcą indywidualnym za cały okres rozliczeniowy.
4. Bez pisemnej zgody Spółdzielni odbiorca indywidualny nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. i c.w.u.
5. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu ciepłomierzy lub wodomierzy lokalowych, odbiorca indywidualny jest obowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię.
6. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza, odbiorca indywidualny ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
7. Odbiorca indywidualny zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni lub specjalistycznemu podmiotowi zewnętrznemu wskazanemu przez Spółdzielnię w celu dokonania kontroli zainstalowanych urządzeń.
8. W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu zerwania plomb, uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza, stwierdzonej ingerencji odbiorcy indywidualnego w instalację c.o. lub innych działań mających na celu zafałszowanie faktycznego zużycia w jednym lub kilku pomieszczeniach danego lokalu, Spółdzielnia



uprawniona jest do obciążenia odbiorcy indywidualnego tego lokalu wszystkimi kosztami związanymi z przywróceniem urządzeń do pełnej sprawności.

9. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania ciepłomierza (bez ingerencji z zewnątrz), rozliczenie zużytego ciepła w danym lokalu nastąpi na podstawie szacowanej ilości zużycia w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego razy uśredniona cena 1GJ obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie lub w przypadku braku możliwości zastosowania tej metody – ustalenie zużycia ciepła następuje w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> w wysokości średniego zużycia dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku w danym okresie rozliczeniowym.
10. Odbiorca indywidualny podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu poprzedniego w przypadkach:
  - 1) samowolnego zamontowania dodatkowego grzejnika lub powiększenia istniejącego,
  - 2) samowolnego demontażu ciepłomierza mieszkaniowego lub celowego jego uszkodzenia,
  - 3) samowolnej likwidacji grzejnika.
11. Jeżeli odbiorca indywidualny nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia będzie mogła:
  - 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
  - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej od **maksymalnego** kosztu ogrzewania obliczonego zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska.
12. Ponadto odbiorca indywidualny pokrywa koszt założenia nowego ciepłomierza lub wodomierza oraz wymiany niesprawnego ciepłomierza lub wodomierza w przypadku jego uszkodzenia przez odbiorcę indywidualnego.
13. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia bez stwierdzenia winy odbiorcy indywidualnego, koszty naprawy lub wymiany pokrywane są w trybie reklamacyjnym. W takim przypadku użytkownik będzie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej od **średniej wartości kosztu ogrzewania** w budynku w przeliczeniu na PU [zł/m<sup>2</sup>]
14. Spółdzielnia w oparciu o niniejszy Regulamin podejmuje decyzje w sprawach stwierdzonych nieprawidłowości i naliczania kosztów dla lokalu.
15. Ilość obliczeniowych jednostek zużycia zostanie podana w rozliczeniu indywidualnym.

## X. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

### § 10

1. Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku mierzy ciepłomierz główny c.w.u. zainstalowany w kotłowni budynkowej. Całkowity koszt przygotowania c.w.u. ustala się, jako iloczyn ciepła w GJ zużytego na podgrzanie wody i ceny jednostkowej ciepła [zł/GJ],
2. Opłata za energię cieplną na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku składa się z:
  - 1) Kosztów cyrkulacji – przyjmując 60% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 30 punktów poboru ciepłej wody, 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody;
  - 2) Kosztów zmiennych c.w.u. – wyliczonych zgodnie z §4 pkt.5 przyjmując 40% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 30 punktów poboru ciepłej wody, 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody.
3. Powyższe założenia zostały przyjęte w oparciu o tabele stanowiące załączniki nr 2 i 3 do niniejszego Regulaminu.

## § 11

1. Jednostkowy koszt zmienny podgrzania  $1\text{m}^3$  c.w.u. w budynku ustala się dzieląc koszty zmienne c.w.u. przez ilość wody ustalonej na podstawie sumy odczytów wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów cyrkulacji jest 1 lokal.
3. Dla przypadków, kiedy nie jest możliwy odczyt wodomierza z winy odbiorcy indywidualnego, zużycie wody określa się zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody lub aktu prawnego zastępującego wyżej wskazany. W przypadku niemożności dokonania odczytu z przyczyn niezależnych od odbiorcy indywidualnego, wielkość zużycia przyjmuje się jako średnią z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w terminie 90 dni, licząc od dnia następnego po upływie każdego okresu rozliczeniowego.

## **XI. ZASADY USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

### § 12

1. Odbiorcy indywidualni zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. Wymiar zaliczkowych opłat za c.o. i c.w.u. dokonywany jest w rozbiu na pokrycie:
  - a) kosztów stałych ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej - przyjmując  $1/12$  planowanych kosztów w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości [w zł/m<sup>2</sup>],
  - b) kosztów zmiennych ciepła na c.o. z uwzględnieniem:
    - ceny zaliczkowej za c.o. opłata zmienna [w zł/GJ],
    - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia ciepła w danym lokalu na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego [w GJ]
  - c) kosztów podgrzewu wody użytkowej z uwzględnieniem:
    - ceny zaliczkowej za podgrzew wody c.w.u. [w zł/m<sup>3</sup>],
    - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia wody na podgrzew [w m<sup>3</sup>] w danym lokalu.
3. Odbiorca indywidualny wnoszący o zmianę wysokości zaliczki zobowiązuje się jednocześnie do jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty powstałej po rozliczeniu okresu objętego indywidualną zmianą.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach, np. wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej.
5. Wysokość zaliczki na koszty stałe ciepła zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
6. Wysokość zaliczek kosztów zmiennych ustala Zarząd Spółdzielni.

## **XII. ZASADY USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.**

### § 13

1. Każdy odbiorca indywidualny w lokalu, w którym jest c.w.u. wnosi opłaty zaliczkowe na poczet kosztów c.w.u. Na wniosek odbiorcy indywidualnego, Zarząd może dokonać indywidualnej zmiany wysokości zaliczki. Odbiorca indywidualny wnoszący o zmianę wysokości zaliczki zobowiązuje się jednocześnie do uregulowania ewentualnej niedopłaty po rozliczeniu okresu objętego indywidualną zmianą.
2. Wysokość opłat zaliczkowych określona jest na podstawie kosztów zużycia c.w.u. raz w roku lub na wniosek użytkownika lokalu.

3. Opłaty zaliczkowe za przygotowanie c.w.u. wnoszone są w ratach przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, łącznie z innymi opłatami z tytułu używania lokalu.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za podgrzanie c.w.u. może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach, np. wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej.
5. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **XIII. REKLAMACJE**

#### **§ 14**

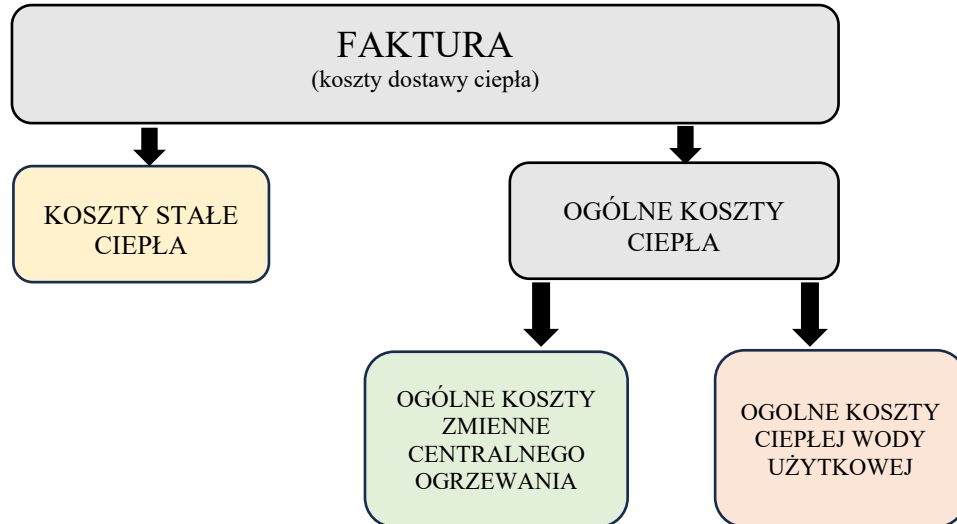
1. Reklamacja związana z rozliczeniem c.o. i c.w.u. przyjmowana będzie przez Zarząd przez okres 30 dni od daty przekazania rozliczenia odbiorcy indywidualnemu. Reklamacja musi zostać złożona w formie pisemnej na adres Spółdzielni i zawierać uzasadnienie.
2. Reklamacje dotyczące kosztów c.o., sprawności urządzeń pomiarowych są kierowane do Zarządu Spółdzielni.
3. Wniesienie reklamacji nie zwalnia odbiorcy indywidualnego od obowiązku płatności bieżących należności w ustalonym terminie.
4. Zarząd rozpatrzy reklamację i przekaże swoje stanowisko w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnej reklamacji. W sytuacjach szczególnych lub skomplikowanych, termin ten może ulec wydłużeniu maksymalnie do 90 dni, o czym odbiorca indywidualny zostanie poinformowany.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie wydawania lub dostarczania rozliczeń, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużania terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
6. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym odbiorcą indywidualnym w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata albo niedopłata koryguje koszty rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku zastrzeżeń dotyczących otrzymanych wyjaśnień bądź sposobu rozpatrzenia reklamacji, odbiorca indywidualny ma prawo zwrócić się do odpowiedniej organizacji zajmującej się ochroną praw konsumenta pod adresem [https://www.uokik.gov.pl/sprawy\\_indywidualne.php](https://www.uokik.gov.pl/sprawy_indywidualne.php).

### **XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym Regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2024 r.
2. Integralną częścią Regulaminu są załączniki nr 1,2 i 3 stanowiące załącznik do niniejszego Regulaminu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie oraz obowiązujące przepisy prawa.
4. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowo w dniu 29.01.2024 r. uchwałą nr 04/2024 i obowiązuje od 01.01.2024 r.



### SCHEMAT NR 1



### SCHEMAT NR 1A

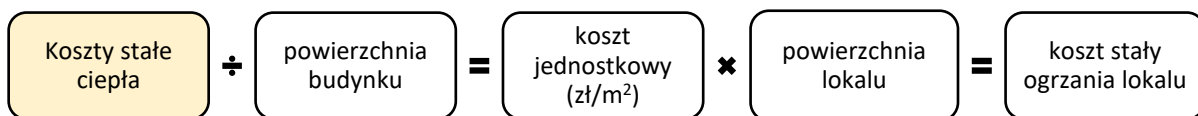


Tabela: Wartości średniej rocznej sprawności wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła  $\eta_{w,g}$  (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej)

Lp.	Rodzaj źródła ciepła	$\eta_{w,g}$
1	Przepływowy podgrzewacz gazowy z zapłonem:	
	a) elektrycznym,	0,85
	b) płomieniem dyżurnym	0,50
2	Kotły stałotemperaturowe wyprodukowane przed 1980 r. (tylko przygotowanie ciepłej wody użytkowej)	0,40
3	Kotły stałotemperaturowe dwufunkcyjne (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej)	0,65
4	Kotły niskotemperaturowe o mocy:	
	a) do 50 kW,	0,83
	b) powyżej 50 kW	0,88
5	Kotły kondensacyjne, opalane gazem ziemnym lub olejem opałowym lekkim, o mocy:	
	a) do 50 kW,	0,85
	b) powyżej 50 kW	0,88
6	Elektryczny podgrzewacz akumulacyjny (z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej bez strat)	0,96
7	Elektryczny podgrzewacz przepływowy	0,99
8	Pompa ciepła typu woda/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
9	Pompa ciepła typu glikol/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
10	Pompa ciepła typu bezpośrednio odparowanie w gruncie/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
11	Pompa ciepła typu powietrze/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	2,60
12	Pompa ciepła typu powietrze/woda, sprężarkowa, napędzana gazem	1,20
13	Pompa ciepła typu powietrze/woda, absorpcyjna, napędzana gazem	1,20
14	Pompa ciepła typu glikol/woda, sprężarkowa, napędzana gazem	1,30
15	Pompa ciepła typu glikol/woda, absorpcyjna, napędzana gazem	1,30
16	Węzeł cieplny kompaktowy z obudową, o mocy nominalnej:	

	a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,98 0,99
17	Węzeł cieplny kompaktowy bez obudowy, o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,91 0,93
18	Węzeł cieplny kompaktowy z obudową (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej), o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,97 0,98
19	Węzeł cieplny kompaktowy bez obudowy (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej), o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,90 0,91
<p>W przypadku pomp ciepła podano wartości współczynnika wydajności sezonowej.</p> <p>W przypadku innych źródeł ciepła, z wyjątkiem zasilanych energią elektryczną, podano sprawność odniesioną do wartości opałowej paliwa.</p>		

Tabela: Wartości średniej rocznej sprawności przesyłu ciepła ze źródła ciepła do zaworów czerpalnych  $\eta_{w,d}$  (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej)

Lp.	Rodzaj systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej	$\eta_{w,d}$
1	Miejscowe podgrzewanie wody - systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
1.1	Podgrzewanie wody bezpośrednio przy punktach poboru	1,00
1.2	Podgrzewanie wody dla grupy punktów poboru w jednym lokalu mieszkalnym	0,80
2	Mieszkaniowe węzły cieplne	
2.1	Kompaktowy węzeł cieplny dla pojedynczego lokalu mieszkalnego bez obiegu cyrkulacyjnego	0,85
3	Centralne podgrzewanie wody - systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
3.1	Systemy przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach jednorodzinnych	0,60
4	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z niez izolowanymi pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
4.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
	a) do 30,	0,60
	b) powyżej 30 do 100,	0,50
	c) powyżej 100	0,40
5	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
5.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
	a) do 30,	0,70
	b) powyżej 30 do 100,	0,60
	c) powyżej 100	0,50
6	Centralne podgrzewanie wody - systemy z obiegami cyrkulacyjnymi z ograniczeniem czasu pracy, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
6.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody:	
	a) do 30,	0,80
	b) powyżej 30 do 100,	0,70
	c) powyżej 100	0,60