

**Regulamin  
rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych  
i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
„Wanacja” w Starachowicach dla celów centralnego ogrzewania  
i podgrzania wody.**

**PODSTAWY PRAWNE**

Regulamin opracowano o powszechnie obowiązujące przepisy prawa a w szczególności w oparciu o:

**§ 1.**

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” ( Dz. U. nr 89 poz. 625 z 2006 r. z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury „ w sprawie warunków technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” ( Dz.U. nr 75 poz. 690 z 2002 r. ) z późniejszymi zmianami)
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1998 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz.U. 74 poz. 836 z 1999 )
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczególnych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło ( Dz.U. 194 poz. 1291 z 2010 r. ).
7. Statut Spółdzielni § 84 ust. 1 p. 27
8. Umowa sprzedaży energii ciepłej zawarta pomiędzy SML-W „Wanacja” a Zakładem Energetyki Ciepłej w Starachowicach
9. Umowa zawarta pomiędzy SMLW „Wanacja” a BMETERS Centrum Rozliczeń Sp.z.o.o w Sosnowcu na obsługę elektronicznych podzielników kosztów Hydroclima RMF oraz rozliczenie zużycia energii ciepłej.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 2.**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

**§ 3.**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię lokalu wyposażonego w instalację ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników wchodzących w skład lokalu.
2. Ustala się organizacyjną jednostkę rozliczeniową dla:
  - a) opłata stała- zespół budynków zasilanych z jednego węzła
  - b) kosztów zmiennych za faktyczne zużycie energii ciepłej dla celów podgrzania wody – zespół budynków z jednego węzła.
  - c) kosztów zmiennych za faktyczne zużycie energii ciepłej dla celów centralnego ogrzewania- zespół budynków z jednego węzła.

- d) opłata kosztów ogólnych rozliczanych w eksploatacji- całość zasobów obejmujących wszystkie budynki.
3. Ustala się dla lokali opomiarowanych fizyczną jednostkę rozliczeń dla:
  - a) opłata stała dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody – zł/m<sup>2</sup> p.u.
  - b) kosztów zmiennych dla celów centralnego ogrzewania – zł/GJ
  - c) kosztów zmiennych dla celów podgrzania wody – zł/m<sup>3</sup> / - zł/m<sup>2</sup> p.u.
  - d) kosztów ogólnych – zł/m<sup>2</sup> p.u.
  - e) kosztów eksploatacyjnych dla lokali użytkowych do celów c.o. zł/m<sup>2</sup> p.u.
4. Ustala się fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla celów nieopomiarowanych
  - a) kosztów c.o. – zł/m<sup>2</sup> p.u.
  - b) kosztów c.w. – zł/m<sup>3</sup> w/g ilości zamieszkałych osób i normy zużycia wody ( 3 m<sup>3</sup>/osobę )
5. Ustala się okresy rozliczeniowe dla:
  - a) opłaty stałej dla celów co i c.cw. – sezon grzewczy
  - b) kosztów zmiennych dla celów co c.cw – sezon grzewczy
  - c) kosztów ogólnych- rok kalendarzowy
6. Na użytkownikach lokali spoczywa obowiązek utrzymania w pomieszczeniach minimalnej temperatury + 16 ° C dla zapobieżenia degradacji technicznej budynku oraz poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników sąsiednich lokali.
7. Instalacja c.o. i c.cw jest częścią wspólną budynku, wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być wykonane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje zakłóceń w jej funkcjonowaniu. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian przez Użytkownika Spółdzielnia ma prawo wystąpić o przywrócenie stanu pierwotnego.
8. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lokalu od instalacji centralnego ogrzewania.
9. Nie dopuszcza się stosowania jednocześnie kilku rodzajów opomiarowania lokali w tym samym węźle cieplnym. Węzeł cieplny jako jednostka rozliczeniowa musi posiadać jednolity system oceny i jednolitą charakterystykę wskazań.
10. Decyzję o rozpoczęciu przerwania, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd
11. W zasobach SML-W „Wanacja” grzejniki zamontowane w pomieszczeniach łazienkowych i WC nie podlegają opomiarowaniu.

## **PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

### **§ 4.**

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmuje wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
  - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła
  - b) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przemysłowymi oraz węzłami ciepła

### **§ 5.**

1. Koszty energii cieplnej występujące przy wytwarzaniu ciepła z własnych źródeł ( kotłownia przy ul. Miodowa 10 Pawilon i ul. Żytnia 31 zaplecze konserwacyjno-remontowe) obejmujące wszystkie koszty uznane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczególnych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem ( Dz.U. nr 194 poz. 1291 z 2010 r. ) Do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów i sieci cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

2. Koszty energii cieplnej wytwarzanej z własnej kotłowni obejmują:
  - a) opłatę stałą- to opłata za dozór techniczny, obsługę serwisową, amortyzację i konserwację stałą.
  - b) Opłatę eksploatacyjną- związaną z eksploatacją kotłowni i sieci co
  - c) Opłatę zmienną- opłatę za gaz i energię elektryczną

## **§ 6.**

1. Koszty energii cieplnej z zewnętrznych źródeł ciepła stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii cieplnej wynikające z faktur dostawy energii cieplnej
2. Koszty energii cieplnej obejmuje:
  - a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną do celów c.o. i c.cw. wyrażoną w zł za MW oraz koszt usługi przesyłowej stałej określonej w umowie z dostawcą ciepła tj. Zakładem Energetyki Ciepłej w Starachowicach
  - b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych
3. Wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:
  - a) koszty energii do celów c.o. na podstawie wskazań podliczników ciepła
  - b) koszty podgrzania wody – stanowiące różnicę między pełną kwotą obciążenia za pobraną energię a kwotą przypadającą na koszty co
  - c) koszty opłaty stałej za energię do celów c.o. i c.cw.

## **ZASADY USTALANIA OPŁAT ENERGII CIEPLNEJ**

### **§ 7.**

- 1 . Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokali SMLW „Wanacja” ustala się zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła ( dostawcy ), oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do zasobów budynków (węzeł cieplny) obliczony dla ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.
  - a ) Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokali użytkowych obsługiwanych przez własną kotłownię (ul. Miodowa i Żytnia) ustala się zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen gazu i energii elektrycznej oraz średniej ilości gazu i energii elektrycznej zużytej w ostatnich dwóch okresach rozliczeniowych
- 2 . Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy energii cieplnej, gazu lub energii elektrycznej powodując istotne zmiany w wysokości kosztów np: podwyżka cen ciepła, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali . Decyzję o tej korekcie oraz ustaleniu nowej zaliczki podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
- 3 . Wymiar opłat za dostawę energii cieplnej do lokali jest dokonany w rozbiciu na :
  - a / opłatę stałą za moc zamówioną do c .o i c . w,
  - b / opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię dla celów c .o ,
  - c / opłatę zmienną do celów podgrzania ciepłej wody ,
  - d / opłatę kosztów ogólnych rozliczonych w kosztach eksploatacji .
- 3.1 . Wymiar opłat za dostarczoną energię cieplną do lokalu użytkowego jest dokonany w rozbiciu na :
  - a / opłatę stałą – dotyczącą c.o.
  - b / opłatę eksploatacyjną – związaną z eksploatacją sieci i kotłowni
  - c / opłatę zmienną – wg. faktycznego zużycia energii cieplnej , gazu i energii elektrycznej.
- 4 . Opłaty stałe są wnoszone przez cały rok .  
Ustalone opłaty stałe winny pokrywać w całości koszty stałe ( moc zamówiona w

- c. o i c. cw ) . Ewentualna różnica między kosztami a opłatami na koniec okresu rozliczeniowego będzie stanowić podstawę do zwiększenia lub zmniejszenia opłat w następnym okresie rozliczeniowym .
- Na koniec okresu rozliczeniowego ewentualna różnica powyżej 0,70 zł/m<sup>2</sup> podlegać będzie rozliczeniu w bieżącym okresie rozliczeniowym . Różnica poniżej 0,70 zł/m<sup>2</sup> pozostanie do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.
- 5 . Opłatę zmienną za pobraną energię ciepłą do celów c . o ustala się w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12 miesięcy okresu rozliczeniowego( sezon grzewczy) :
- a ) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów – opłata ustalona jest na podstawie uśrednionego zużycia energii cieplnej w okresie porównawczym przez budynki zasilane z jednego węzła -  
iloczyn roczny GJ x cena za 1 GJ podzielone przez powierzchnie x 12 m-cy  
Opłata podlegająca rozliczeniu po sezonie grzewczym.
  - b) opłaty dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów ustalone są jako iloczyn ilości energii przypisanej do lokalu i ceny za 1 GJ. Ilość energii przypisanej do lokalu wynika z maksymalnego zużycia energii w lokalu w danym zespole budynków ( węzeł) za poprzedni okres rozliczeniowy  
Ustalone opłaty dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów wnoszone są w okresie 12 miesięcy okresu rozliczeniowego i nie podlegają rozliczeniu.
  - c ) Opłatę zmienną dla lokali użytkowych obsługiwanych przez własną kotłownię oraz kotłownie zewnętrzne do celów c.o. ustala się w formie zaliczki wnoszonej w okresie sezonu grzewczego  
Opłata podlega rozliczeniu po sezonie grzewczym.
- 6 . Opłatę zmienną za pobraną energię ciepłą do celów podgrzania wody ustala się w formie przedpłat wnoszonych w ciągu 12 miesięcy okresu rozliczeniowego ( sezon grzewczy ):
- a / dla mieszkań wyposażonych w wodomierze , opłatę ustala się na podstawie rocznego zużycia GJ x cena za 1 GJ podzielone przez roczne zużycie c. cw . w/g sumy odczytów  
Opłata podlega rozliczeniu po sezonie grzewczym .
  - b / dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze opłatę za podgrzanie wody ustala się przyjmując na osobę normowe zużycie wody-  
m<sup>3</sup> x ilość GJ /m<sup>3</sup> x cena 1 GJ x ilość osób w mieszkaniu  
Opłata nie podlega rozliczeniu.
- 7 . Opłaty kosztów ogólnych obejmują :
- a ) koszty odczytu podzielników i rozliczenia indywidualnego,
  - b) koszty Zarządu w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
  - c) odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań za dostawę energii cieplnej.
- Rozliczenie kosztów ogólnych następuje po zakończeniu roku kalendarzowego łącznie z rozliczeniem kosztów eksploatacji.

## **ODCZYTY PODZIELNIKÓW I WODOMIERZY**

### **§ 8**

1. Odczyty elektronicznych podzielników kosztów należy dokonywać po zakończeniu sezonu grzewczego nie później niż 30 czerwca

2. Odczytu dokonuje uprawniona osoba skierowana przez firmę rozliczeniową tj. BMETERS Sp. z.o.o. w Sosnowcu stosując procedury wymagane przy odczycie elektronicznych podzielników zdalnie drogą radiową
3. Dla podzielników elektronicznych odczytywanych zdalnie drogą radiową z odczytów sporządzany jest raport.
4. Jeżeli z powodu uszkodzenia podzielnika, naruszenia plomby lub innych cech świadczących o wpływie na wartości odczytu lub niemożliwość jego dokonania zużycie przyjmuje się jak dla lokali o tej samej wielkości i położeniu z maksymalnym zużyciem dla danego węzła.
5. Koszty naprawy lub wymiany podzielnika powstałe z winy użytkownika obciąża użytkownika lokalu.
6. Odczyty wodomierzy dokonywane są dwa razy w roku tj. na 30.06, i 31.12. W przypadku zmiany cen dopuszcza się możliwość odczytu na dzień zmiany cen.
7. Podstawą naliczenia należności za dostawę wody w/g wodomierzy indywidualnych wody ciepłej i zimnej zwanych dalej wodomierzami lokatorskimi jest dokonanie technicznego ich odbioru, zaplombowanie i legalizacja.
8. Odbioru technicznego oraz zaplombowania wodomierzy lokatorskich dokonuje uprawniony pracownik spółdzielni
9. Legalizacji wodomierzy dokonuje po upływie ważności legalizacji podmiot gospodarczy posiadający uprawnienia Głównego Urzędu Miar w Warszawie. Koszt wymiany i legalizacji wodomierzy ( robocizna i materiał) obciążają użytkownika lokalu.
10. W przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia administracji spółdzielni
11. Sankcje w przypadku samowolnego naruszenia plomb lub wodomierza są następujące:
  - a) rozliczenie zużycia wody następuje w wysokości 10 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie w okresie rozliczeniowym
  - b) koszt ponownego założenia wodomierza i plomb ponosi lokator
12. O terminie odczytów wodomierzy spółdzielnia powiadamia mieszkańców- użytkowników poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach w klatkach schodowych.

## **SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA**

### **§ 9**

1. Rozliczeniu z użytkownikami mieszkań i lokali podlegają opłata zmienna za faktycznie pobraną energię cieplną do celów ogrzewania i do celów podgrzania wody
2. Opłaty zmienne za energię cieplną do celów c.o. podlegają podziałowi w/g proporcji:
  - a) 50% koszty stałe – rozliczenie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu
  - b) 50% koszty zmienne – rozliczenie według wskazań podzielników kosztów
3. Rozliczenie opłat zmiennych do celów c.o. i c.cw. dokonywane jest na koniec sezonu grzewczego nie później niż do 30 września każdego roku.
4. Rozliczenie opłat zmiennych do celów c.o. w systemie opomiarowanym elektronicznymi podzielnikami kosztów z odczytem radiowym dokonywane jest przez firmę BMETERS Centrum Rozliczeniowe Sp. z.o.o. w Sosnowcu zgodnie z jej programem rozliczeniowym zatwierdzonym przez Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie:
  - a) program powyższy opiera się o stopniometry mieszkania ( tj. średnia temperatura mieszkania w okresie grzewczym pomnożona przez powierzchnię użytkową mieszkania)
  - b) w programie koszty opłaty zmiennej ( 50%) dzielone są na:
    - 25% średnia temperatura mieszkania ( stopniometry)
    - 25% wskazanie podzielników

- c) powyższy podział opłaty zmiennej jest podstawą do wyliczenia wysokości opłaty zmiennej
5. Rozliczenie opłat zmiennych do celów podgrzania wody następuje na podstawie odczytów wodomierzy na koniec okresu grzewczego ( do 30 czerwca każdego roku) wg formuły – średnia roczna cena 1 m<sup>3</sup> cw x ilość zużytej wody ciepłej w/g wskazań wodomierza.
  6. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej łącznie z centralnym ogrzewaniem.
  7. Ustalone w wyniku rozliczenia:
    - a) nadpłaty zmniejszają opłaty za mieszkanie wnoszone w okresie rozliczeniowym
    - b) niedopłaty zwiększają opłaty za mieszkanie przez okres trzech kolejnych miesięcy po okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych wypadkach Zarząd Spółdzielni kwotę niedoboru może rozliczyć na raty.

### **§ 10.**

Rozliczenie energii cieplnej z kotłowni przy ul. Żytniej 31 dokonywane będzie na koniec roku kalendarzowego w/g kosztów bezpośrednich wraz z opłatą stałą.

### **§ 11.**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu następuje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika
2. Opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu płatne są łącznie z opłatą eksploatacyjną w terminie do 30-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
4. O zmianie wysokości opłat za dostawę energii cieplnej do lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie

## **BONIFIKATY I REKLAMACJE**

### **§ 12.**

1. Użytkownikom lokali przysługuje bonifikata w opłatach za ciepło do ogrzewania lokali jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczej lub obniżenie przez Dostawcę parametrów czynnika grzejącego, temperatura w lokalu jest niższa od obliczeniowej określonej w obowiązujących normach i przepisach. Wysokość bonifikaty za każdą dobę niedogrzenia wynosi:
  - a) jedna trzydziesta ( 1/30) opłaty miesięcznej przy obniżeniu temperatury do 2° C w stosunku do normy
  - b) jedna piętnasta ( 1/15) opłaty miesięcznej przy obniżeniu temperatury powyżej 2° C w stosunku do normy
2. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z Użytkownikami po zakończeniu sezonu grzewczego
3. Niedogrzenie lokalu użytkownik powinien zgłosić na piśmie w dniu jego zaistnienia celem dokonania sprawdzenia sprawności instalacji dokonania pomiaru temperatury w mieszkaniu.
4. Brak możliwości stwierdzenia niedogrzenia lokalu z winy użytkownika powoduje utratę roszczeń do bonifikaty.

### **§ 13.**

1. Bonifikata dla podgrzania wody przysługuje jeżeli temperatura podgrzanej wody w punkcie czerpalnym jest niższa od 45° C i wynosi:
  - a) jednej trzydziestej ( 1/30 ) opłaty miesięcznej przy temperaturze do 40° C

- b) jednej piętnastej ( 1/15) opłaty miesięcznej przy temperaturze poniżej 40° C
- 2. W celu uzyskania bonifikaty należy spełnić warunki określone w § 12 p. 2,3,4

#### **§ 14.**

- 1. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia energii cieplnej z tytułu c.o. i c.c.w. i złożyć je na piśmie do Spółdzielni.
- 2. Na reklamacje zostanie udzielona odpowiedź z firmy rozliczającej c.o. lub ze Spółdzielni w sprawie podgrzania wody w terminie 6 tygodni.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 15.**

- 1. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2004 z dnia 30.03.2004 r.
- 2. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Wanacja” w Starachowicach do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą i obowiązuje od sezonu grzewczego 2014/2015
- 3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr. 20 Rady Nadzorczej SML-W „Wanacja” z dnia 27.11.2014 r.
- 4. Aneks nr 1/2015 z dnia 22.07.2015 zatwierdzony Uchwałą nr 6/2015
- 5. Aneks nr 2/2023 z dnia 11.08.2023 zatwierdzony Uchwałą nr 9/2023

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
( Iwona Tamiołło )

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
( Teresa Prokop )