

# REGULAMIN

**rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych  
wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody  
użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu**

## I. PODSTAWY NORMATYWNE

- 1/ ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm),
- 2/ Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. Nr 16, poz. 92),
- 3/ Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.).

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:
  - powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o.
  - powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, wc, itp.)
2. Do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody przyjmuje się okres 12 miesięcy. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzania wody w nieruchomości podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
3. Za lokale opomiarowane z punktu widzenia rozliczeń energii cieplnej uważa się lokale wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
4. Za lokale nieopomiarowane uważa się lokale niewyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
5. Indywidualny odbiorca - użytkownik, osoba która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
6. Węzeł cieplny - węzeł, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące jeden lub zespół budynków.
7. Koszt energii jest to koszt wyprodukowania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody z własnych źródeł.
8. Nieruchomość to budynek lub budynki wydzielone przez Zarząd i zaopatrywane w ciepło z jednej kotłowni.

## III. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Podstawą ustalenia kosztu odpłatności za dostawę centralnego ogrzewania

- i ciepłej wody jest własna kalkulacja kosztów zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu centralnego ogrzewania w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego.
  3. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę zajmującą lokal spółdzielczy na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, umowy najmu, jak również osoby bez tytułu prawnego do lokalu.
  4. Opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni w formie stawki na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w oparciu o analizę kosztów wytworzenia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanych kosztów wytworzenia ciepła w poszczególnych nieruchomościach. Opłaty podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
  5. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w przypadku zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów wytworzenia ciepła np. zmiany cen zakupu oleju opałowego, energii elektrycznej, zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywanymi przy ustalaniu poprzednich opłat.  
Zmianę wysokości opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie wprowadza Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
  6. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego od 1 stycznia do 31 grudnia.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
  - koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach własnych,
  - koszty ogólne,
  - koszty odczytu i rozliczenia ciepła,
  - koszty napraw i konserwacji kotłowni własnych,
  - koszty dozoru technicznego,
2. Koszty centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych mogą być rozliczane w następujący sposób:
  - wskazania ciepłomierzy
  - wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
  - powierzchni lub kubatury tych lokali.
3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości
4. O sposobie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania decyduje Rada Nadzorcza



- na podstawie sondażu przeprowadzonego wśród mieszkańców danej nieruchomości.
5. W przeprowadzonym sondażu winno wziąć udział minimum 2/3 mieszkań na danej nieruchomości.
  6. Za wyborem danego sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania musi wypowiedzieć się minimum 50%+1 lokatorów biorących udział w sondażu.

## **V. ZASADY ROALICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE POWIERZCHNI LOKALI**

1. W budynkach z lokalami nie wyposażonymi w żadne urządzenia ustalające ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewania, całkowity koszt ogrzewania danej nieruchomości dzieli się na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej, w ogólnej sumie powierzchni lokali w budynkach należących do danej nieruchomości.
2. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym przewyższa poniesione koszty, nadwyżka powstała z rozliczenia zostanie zwrócona lokatorom proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
3. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym jest niższa od poniesionych kosztów, powstałą różnicą zostaną obciążeni lokatorzy proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

## **VI. ZASADY ROALICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA POMOCĄ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW.**

1. Podzielniki kosztów mogą być zamontowane na grzejnikach wyposażonych w sprawnie działające termostaticzne zawory grzejnikowe.
2. Elektroniczne podzielniki kosztów działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatury między temperaturą na grzejniku a zaprogramowaną stałą temperaturą pomieszczenia. Podzielnik przemienia tę wartość na dokładnie określony wynik odczytu w jednostkach. Odczytane jednostki stanowią podstawę wyliczenia kosztów ogrzewania.
3. Podzielniki kosztów c.o. nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne, a stwierdzenie ich w trakcie odczytu będzie traktowane jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. W takim przypadku mieszkanie będzie rozliczane jako nie opomiarowane.
4. Odczyty podzielników kosztów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego tj. do 10 stycznia następnego roku pracownicy firmy rozliczającej, posiadający upoważnienie Zarządu Spółdzielni - w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem.
5. O terminie odczytów lokatorzy zostaną powiadomieni na 5 dni przed wyznaczoną datą poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych i biurze spółdzielni.



Obecność lokatorów lub użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa.

6. Lokator lub użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu.
7. W przypadku odmowy podpisu przez lokatora lub użytkownika lokalu fakt ten zostaje odnotowany w karcie odczytu, a mieszkanie zostanie rozliczone jako nieopomiarowane.
8. W przypadku stwierdzenia przez lokatora lub użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym firmę spółdzielni. Fakt ten wraz z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Koszty wymiany podzielnika poniesie lokator lub użytkownik lokalu a rozliczenie będzie przeprowadzone jak dla mieszkań nie opomiarowanych.
9. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez pracownika firmy rozliczającej, koszt wymiany poniesie firma.
10. Koszty centralnego ogrzewania poszczególnych nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów pomniejszone o część kosztów dotyczących mieszkań nie opomiarowanych podlegają podziałowi na koszty stałe tj. koszty wynikające z pobrania ciepła poza lokalem przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz ciepła zużytego w wyniku strat na przesyłach na pionach i poziomach instalacji, oraz koszty zmienne wyliczone na podstawie ilości jednostek odczytanych na podzielnikach kosztów. Decyzje w sprawie podziału kosztów podejmuje Zarząd. Do kosztów centralnego ogrzewania dolicza się koszty ogólne, proporcjonalnie do struktury sprzedaży zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
11. Za lokale nieopomiarowane w budynkach rozlicznych wg podzielników kosztów co. uważa się lokale:
  - w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu ( brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika w czasie montażu podzielników.
  - w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego.
  - w których nie dokonano odczytu z uwagi na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzenia odczytów.
  - w których stwierdzono uszkodzenie podzielników kosztów.
12. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni firma rozliczająca dokonuje pośredniego odczytu podzielników kosztów.
13. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.



14. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami za faktyczne zużycie ciepła w lokalach następować będzie w terminie czterech miesięcy po zakończeniu roku. Rozliczenia te użytkownicy otrzymują na piśmie od firmy rozliczającej.
15. Koszt serwisu rozliczeniowego doliczane są indywidualnie każdemu użytkownikowi proporcjonalnie do ilości podzielników.
16. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym przewyższa koszty poniesione na centralne ogrzewanie w tym okresie, nadwyżka ta zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie.
17. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów c.o. w tym okresie - użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu 3-ch kolejnych miesięcy poczynając od miesiąca następnego po otrzymaniu rozliczenia.
18. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczała odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia zaliczek za c.o. w okresie rozliczeniowym, w 3-miesięcznym okresie rozliczeniowym.
19. W przypadku uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania ( zamiana grzejnika ) zostaną dokonane między-odczyty i przemontowane podzielniki przez firmę rozliczeniową. Koszty pokrywa użytkownik.
20. Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria podzielnika kosztów rozliczane są według średniego zużycia w lokalu w wypadku wcześniejszego powiadomienia Spółdzielni przez lokatora o jego uszkodzeniu.
21. Grzejniki z uszkodzonym podzielnikiem przez użytkownika rozliczane będą według średniego(maksymalnego) zużycia w lokalu.

## **VII. ROZLICZNIENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY**

1. Zużycie wody w lokalu mieszkalnym rozlicza się - według wskazań wodomierzy .
2. Wysokość opłat za podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację centralnej ciepłej wody wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty.
4. Rozliczenie ilości pobranej wody następuje w systemie kwartalnym na podstawie odczytów dokonanych w ostatnich 3 dniach upływającego kwartału.
5. Użytkownicy mieszkań wnoszą co miesiąc opłatę stałą za podgrzanie wody i utrzymanie jej w gotowości do pobrania. Wysokość opłaty stałej ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Dokument rozliczeniowy wody przekazywany jest użytkownikom za dany kwartał w terminie do 10-go miesiąca następnego po kwartału.
7. Każdy użytkownik ma prawo zgłosić reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia ciepłej wody. Po tym terminie reklamacje nie



będą przyjmowane.

8. Różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach kwartalnych a ilością faktycznie pobranej wody stanowi nadpłatę lub niedopłatę . Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat a niedopłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.
9. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzewania stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami a poniesionymi kosztami podgrzania wody w skali Spółdzielni podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

## VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Przy rozliczaniu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze indywidualne przyjmuje się następujące zasady:

1. Podstawę naliczenia opłat stanowi wskazanie wodomierzy pod warunkami, że jest one zaplombowane i sprawne technicznie.
2. Odczytu wodomierzy dokonuje pracownik Spółdzielni w obecności użytkownika.
3. Dopuszcza się przekazanie informacji o wskazaniach wodomierzy przez lokatora bezpośrednio do biura Spółdzielni osobiście lub telefonicznie.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych posiadających indywidualne wodomierze uiszczają opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków zaliczkowo co miesiąc według cen ustalonych przez dostawcę
5. Użytkownicy mieszkań wyposażonych w wodomierze wnoszą co miesiąc opłatę stałą wynikającą z różnicy kosztów opłat za wodę wg wskazań licznika głównego a wskazaniami indywidualnych wodomierzy. Wysokość opłaty stałe przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w okresie kwartalnym na podstawie odczytów faktycznego zużycia zimnej i ciepłej wody wykazanej przez indywidualne wodomierze w mieszkaniach.
7. Różnica między naliczonymi zaliczkami za wodę i odprowadzenia ścieków w okresach kwartalnych a kosztami faktycznego zużycia stanowi nadpłatę lub niedpłatę i uwzględniona jest w łącznym saldzie z tytułu opłat za mieszkanie. Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat a niedpłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.
8. Użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający indywidualne wodomierze zobowiązani są do udostępnienia mieszkań w celu dokonywania okresowych odczytów wodomierzy jak również mają obowiązek zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni w funkcjonowaniu wodomierzy.
9. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy lub w

przypadku nie udostępnienia mieszkania pracownikom Spółdzielni celem dokonania wodomierza należność za zużycie wody w okresie rozliczeniowym, będzie naliczana w wysokości równej średniemu zużyciu wody w tym lokalu mieszkalnym w okresie ostatniego rozliczonego kwartału.

10. W przypadku samowolnego zdemontowania wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia dokona ponownego montażu licznika na koszt lokatora, a opłata za dany kwartał zostanie wyliczona według norm zużycia na osobę (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody).

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w przypadku zmian czynników mających wpływ na wysokość kosztów wytworzenia ciepła np. zmiana cen zakupu oleju opałowego, energii elektrycznej, zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywanymi przy ustalaniu poprzednich opłat.  
W przypadku zmian wynikających ze zmian cen czynników grzewczych niezależnych od Spółdzielni, o zmianie informuje Zarząd na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, w pozostałych przypadkach na 3m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku spraw nie uregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu

.....<sup>12.12.2025r.</sup>..... protokół Nr ..... Uchwałą  
Nr .....<sup>14/2025</sup>..... z mocą obowiązującą z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Maria Gawryś

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ul. Wojska Polskiego 5C  
15-230 CIECHANOWIEC  
tel./fax 086-277 12 92  
TELEFON 086 277 12 92, KWP 723-030-27-03

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Marek Klejzerowicz