

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń
z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty dostawy ciepła i gazu do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła i gazu.
- 1.2. Koszty dostawy ciepła i gazu ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Jeżeli grupa budynków posiada wspólny węzeł cieplny z układem pomiarowym Dostawcy, to rozliczenie jest wykonywane jak dla jednego budynku.
- 1.3. W budynkach, w których zainstalowane są urządzenia umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania (CO) oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania ciepłej wody użytkowej (CWU), a w poszczególnych lokalach są zainstalowane urządzenia pomiarowe lub wskaźnikowe (wodomierze lokalowe, podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze lokalowe) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
- 1.4. W budynkach mieszkalnych nie spełniających warunków określonych w p.1.3, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony (uśredniony), a podział kosztów dostawy ciepła jest dokonywany w następujący sposób:
 - 1) dla centralnego ogrzewania – w oparciu o powierzchnię użytkową lokali – przyjmując udział w kosztach w wysokości **75 %**;
 - 2) dla podgrzania wody w oparciu o:
 - a) liczbę osób stale zamieszkujących w lokalu – w przypadku braku wodomierzy CWU;
 - b) wskazania wodomierzy CWU przyjmując w obu przypadkach udział w kosztach w wysokości **25 %**.
- 1.5. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i gazu jest rok kalendarzowy, natomiast dostawy ciepła na cele podgrzania wody rozlicza się w okresach półrocznych tj. na 30 czerwca i 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 1.6. O terminie włączenia i wyłączenia ogrzewania decyduje Zarząd. Na pisemny wniosek Rady Budynku, Zarząd dokonuje dodatkowych włączeń i wyłączeń ogrzewania. Czynności te są płatne dodatkowo i obciążają koszty związane z dostawą ciepła do danego budynku.



- 1.7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest $[m^2]$ powierzchni użytkowej lokali, należy przyjąć powierzchnię lokalu przyjętą w uchwale Zarządu Spółdzielni ws. określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danym budynku.
- 1.8. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła i gazu fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób [os], to uwzględnia się osoby zamieszkujące w poszczególnych lokalach.

2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

- 2.1. Koszty CO budynku dzielą się na koszty stałe (zależne od parametrów budynku) i koszty zmienne (zależne od użytkowników).
- 2.2. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się:
- 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele CO danego budynku;
 - 2) koszty zmienne ogrzewania klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp. pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku - dalej nazywane częścią wspólną;
 - 3) koszty zmienne ogrzewania lokali wynikłe z ciepła wypromieniowanego przez piony grzewcze w sposób niezależny od użytkownika lokalu, jeśli pion instalacji CO biegnie wewnątrz lokalu;
 - 4) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w p.6.2 jeśli nie zostały zrekompensowane Spółdzielni przez dostawcę ciepła.
- 2.3. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.4. W budynkach objętych uśrednionym systemem rozliczeń całość kosztów zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty zmienne CO rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 2.5. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania części wspólnej oraz koszty zmienne ogrzewania lokali.
- 2.6. Rozliczenie lokali posiadających ciepłomierze lokalowe:
- 1) Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w ciepłomierze lokalowe, kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniem ciepłomierza głównego budynku pomniejszonych o ilość



- ciepła na przygotowanie CWU a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach z ewentualnymi poprawkami według p.2.6.3.
- 2) Koszt zmienny lokalu równy jest iloczynowi wskazania ciepłomierza lokalowego i kosztu jednostki [GJ] wyliczonego dla każdego budynku.
 - 3) W przypadku jednostkowego kosztu zmiennego lokalu poniżej 20 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego pozostałych lokali w [GJ/m²], przyjmuje się koszt zmienny lokalu jako iloczyn—20 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego pozostałych lokali [GJ/m²] i powierzchni użytkowej danego lokalu [m²]. W następstwie tego ulega zmianie koszt jednostki rozliczeniowej [GJ] z uwagi na wzrost sumy jednostek ciepłomierzy lokalowych [GJ] przyjętych do rozliczenia.
- 2.7. Rozliczenie lokali posiadających podzielniki grzejnikowe:
- 1) Dla budynku posiadającego podzielniki grzejnikowe ustala się stały stosunek kosztów CO stałych do zmiennych jako 60% koszt stały CO i 40% koszt zmienny CO.
 - 2) Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali. W ramach każdej z grup lokali rozliczenia kosztów zmiennych CO na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych.
 - 3) Dla każdego lokalu rozliczanego w oparciu o wskazania urządzeń podzielnikowych określany jest współczynnik korygujący położenie lokalu w bryle budynku. Jego wartość jest wyliczana z zapotrzebowania na moc grzewczą danego lokalu. Wartość współczynnika zależy od jednostkowego zapotrzebowania w [W/m²] dla każdego lokalu. Minimalna wartość współczynnika wynosi 0,6 i jest przeznaczona dla lokali o najwyższym zapotrzebowaniu zaś maksymalna wynosi 1,0 i jest przeznaczona dla lokali o najniższym zapotrzebowaniu w [W/m²]. Dla lokali użytkowych współczynnik korygujący położenie lokalu w bryle budynku wynosi zawsze 1,0.
 - 4) Koszt zmienny ogrzania lokalu równy jest iloczynowi sumy jednostek podzielnikowych, współczynnika korygującego położenie lokalu w bryle budynku i kosztu нефизycznej jednostki rozliczeniowej [zł/jed].
- 2.8. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się odpowiednio do wysokości najwyższego kosztu jednostkowego ogrzewania lokalu w tym samym budynku.
- 2.9. Obligatoryjny montaż podzielników ciepła następuje w budynkach, w których były lub będą przeprowadzone prace modernizacyjne instalacji centralnego ogrzewania.



3. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody

3.1. Do kosztów podgrzewania wody w danym budynku zalicza się:

- 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania CWU;
- 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania CWU.

3.2. Sposób rozliczania CWU:

- 1) W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń całkowite koszty podgrzewania CWU są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach (według wskazań wodomierzy).
- 2) Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń oraz w przypadku ingerencji w prawidłowość ich wskazań, celowe uszkodzenie lub zniszczenie wodomierza, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo przyjmując miesięczne zużycie ryczałtowe w wysokości **2,5 m³** na osobę [os] zamieszkałą w tym lokalu.
- 3) Każdy punkt poboru CWU w lokalu powinien być opomiarowany poprzez zainstalowanie wodomierza z ważną cechą legalizacyjną i czynną nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt zużycia ciepłej wody w lokalu.
- 4) Brak całego lub częściowego opomiarowania lokalu zgodnie z ust.3.2. pkt.3 powodować będzie ryczałtowe naliczanie zgodnie z ust.3.2. pkt.2.

3.3. Dalej:

- 1) W przypadku stosowania uproszczonego systemu rozliczeń całkowite koszty podgrzewania wody są rozliczane na poszczególne lokale zgodnie z liczbą osób zamieszkujących lokal. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianie tej liczby.

4. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej.

4.1. Ustalenie opłat:

- 1) Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

a) aktualnych cen ciepła;

b) ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym.



2) Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wysokość opłat zaliczkowych określa Rada Nadzorcza.

4.1 a. Wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 4.1. pkt. 2) ustalana jest na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu, odrębnie dla wody zimnej i ciepłej.

4.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to jest dopuszczalna korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

4.3. 1) Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywany w rozbiciu na:

- a. koszty stałe jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu [m^2] i jednostkowego kosztu stałego [$zł/m^2$];
- b. koszty zmienne jako iloczyn liczby jednostek rozliczeniowych i jednostkowego kosztu zmiennego [$zł/GJ$] lub [$zł/jed$] z korektą o wymagane współczynniki przeliczeniowe dla danego budynku;

2) W systemie rozliczeń zryczałtowanych wymiar opłaty może być dokonywany w jednej pozycji jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu [m^2] i jednostkowego kosztu ogrzania [$zł/m^2$].

4.4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn:

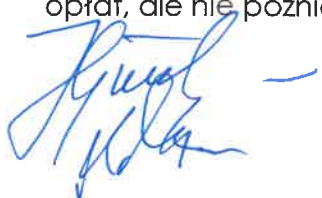
1) Objętości [m^3] zużytej w lokalu ciepłej wody i kosztu [$zł/m^3$] w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych;

2) Liczby osób zamieszkałych w lokalu i kosztu [$zł/osobę$] w przypadku stosowania systemu rozliczeń zryczałtowanych.

4.5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłatę za dostawę ciepła w okresie remontu (*niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia*), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

4.6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu powinny być uiszczane na bieżąco do 20 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

4.7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.



- 4.8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni do 20 dnia każdego miesiąca.
- 4.9. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

5. Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu.

- 5.1. 1) Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę gazu uiszczanymi na rzecz dostawcy.
- 2) Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę gazu ewidencjonowane są na poszczególne budynki.
- 3) Rozliczenia kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkujących w lokalu oraz informować o każdej zmianie tej liczby.
- 4) Opłaty za dostawę gazu ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okres jednego roku odpowiednio do wysokości (według) rzeczywistego zużycia poprzedniego roku.
- 5) W indywidualnych przypadkach dopuszcza się rezygnację z poboru gazu wraz z likwidacją instalacji wewnątrz lokalu.

6. Bonifikaty w opłatach za ciepło

- 6.1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
- 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w projekcie budowlanym dla danego pomieszczenia przy założeniu,;
- 2) temperatura podgrzanej wody jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st.C.
- 6.2. Określa się następujące wysokości bonifikat:
1. W przypadku określonym w p.6.1.1 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 20st.C. w stosunku do temperatury obliczeniowej;
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 20st.C. w stosunku do temperatury obliczeniowej.
2. W przypadku określonym w p.6.1.2 za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody w wysokości stanowiącej równowartość:



- 1) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40st.C;
 - 2) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeśli temperatura wody była niższa od 40st.C.
- 6.3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznawanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

7. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej i gazu

- 7.1. W terminie 6 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej i gazu, określonego w p.1.5, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej i gazu z tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 7.2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym wystąpi nadpłata, podlega zaliczeniu przez Spółdzielnię na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal, chyba że na lokalu występuje zadłużenie lub odbiorca indywidualny wystąpi o jej zwrot zgodnie z ust.7 pkt. 3 i 4
- 7.3. W razie zalegania z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, kwota nadpłaty zostaje zaliczona przez Spółdzielnię na pokrycie najstarszego zadłużenia. Pozostała część nadpłaty zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat lokalowych lub może zostać zwrócona na zasadach określonych w ust. 7.4 poniżej.
- 7.4. Kwota nadpłaty może zostać zwrócona osobie zainteresowanej na wskazany przez nią rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot. Pisemny wniosek o zwrot należy złożyć w terminie 14 dni od daty otrzymania przez odbiorcę indywidualnego rozliczenia, przewidującego nadpłatę.
- 7.5. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
- 7.6. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę w terminie określonym na dokumencie rozliczeniowym. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 7.7. W wyjątkowych przypadkach, na pisemny wniosek zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty.

8. Reklamacje

- 8.1. Reklamację związaną z rozliczeniem c.o. i c.w. należy składać w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.



Po tym terminie zgłoszone reklamacje nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia rozpatruje reklamację w terminie 30 dni od daty jej otrzymania.

- 8.2. Reklamacja musi zostać złożona w formie pisemnej na adres siedziby Spółdzielni i zawierać uzasadnienie. Po upływie ww. okresu reklamacje nie będą rozpatrywane.
- 8.3. Wniesienie reklamacji nie zwalnia odbiorcy indywidualnego od obowiązku płatności bieżących należności w ustalonym terminie.
- 8.4. Zarząd rozpatrzy reklamację i przekaze swoje stanowisko w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnej reklamacji. W sytuacjach szczególnych lub skomplikowanych, termin ten może ulec wydłużeniu.
- 8.5. 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.

9. Postanowienia końcowe

- 1) Regulamin niniejszy został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/2025 z dnia 28.08.2025 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.
- 2) Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2024 z dnia 24.10.2024 r.

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Owsianko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jerzy Czyżewski