

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. 2024 poz. 266 z późniejszymi zmianami) [dalej: Prawo energetyczne],
 - 2) ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 (t.j. Dz.U. 2025 r. poz. 711 z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 558 późniejszymi zmianami),
 - 4) rozporządzenie 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 poz. 2273),
 - 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
 - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 2022 r poz. 1225 z późn. zm.).
 - 7) postanowienia normy PN-EN 834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”,
 - 8) statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce,
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.

II. DEFINICJE

Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

- 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce,
- 2) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 3) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,
- 4) **powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.).
- 5) **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
- 6) **sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów,
- 7) **okres rozliczeniowy** - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest nim rok kalendarzowy,
- 8) **podzielnik kosztów ogrzewania** – przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej,
- 9) **firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła dla celów ogrzewania na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,

- 10) **dostawca** – podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do Spółdzielni na podstawie umowy.
- 11) **koszty zużycia I** - koszty centralnego ogrzewania stanowiące część kosztów zmiennych; obliczane są na poszczególne lokale wg wskazań podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach po skorygowaniu współczynnikami R_m i W_{pg} .
- 12) **koszty zużycia II (komfort cieplny)** - koszty centralnego ogrzewania stanowiące część kosztów zmiennych; obliczane są na poszczególne lokale wg wskazań podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach, tj. wskazań średnich wewnętrznych temperatur w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym oraz danych z właściwego Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, tj. średnich miesięcznych temperatur zewnętrznych w okresie grzewczym; w przypadkach, gdy temperatura średnia w lokalu wyliczona na podstawie wskazań podzielników jest mniejsza niż 16°C , dla potrzeb rozliczenia kosztów zużycia II (komfort cieplny) należy przyjąć temperaturę 16°C .
- 13) **współczynnik R_m (redukcja mieszkania)** - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.
- 14) **współczynnik W_{pg} (współczynnik przeliczeniowy grzejnika)** - współczynnik uwzględniający parametry fizyczne i techniczne grzejnika (rodzaj, typ, moc) oraz podzielnika ciepła (typ oraz sposób mocowania).
- 15) **współczynnik E_b (współczynnik czułości podstawowej podzielnika ciepła)** - jest to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonego do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K i wykładnikiem grzejnika równym $1,30$. Wartość współczynnika jest ustalona przez producenta urządzenia. Współczynnik pozwala przeliczyć jednostki zużycia zarejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej (budynku lub grupy budynków) na wartość energii (GJ) w danej jednostce rozliczeniowej.
- 16) **jednostki** – są to wskazania odczytane z podzielników ciepła.
- 17) **jednostki zużycia** - są to jednostki naliczone na podstawie wskazań podzielników ciepła po skorygowaniu współczynnikiem W_{pg} .
- 18) **obliczeniowe jednostki zużycia** - są to jednostki naliczone na podstawie wskazań podzielników ciepła po skorygowaniu współczynnikami R_m i W_{pg} .
- 19) **obliczeniowe jednostki zużycia komfortu cieplnego** – (wg. definicji ITB Instytutu Techniki Budowlanej) są to jednostki rozliczeniowe naliczone na podstawie ustalonej przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego funkcji zależnej od średniej temperatury wewnątrz lokalu lub różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i zewnętrznej dla danego okresu rozliczeniowego oraz powierzchni użytkowej lokalu. Odnoszą się one do przepływu ciepła od grzejników łazienkowych niewyposażonych w podzielniki ciepła, od przegród wewnętrznych

między lokalami oraz od nieizolowanych pionów i gałęzek instalacji centralnego ogrzewania w obrębie lokali.

III. RODZAJE I PODZIAŁ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej od dostawcy.
2. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
 - 2) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
 - 3) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię ciepłą.
 - 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
3. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z własnych źródeł ciepła ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytworzenie energii cieplnej.
4. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się z podziałem na węzły cieplne. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego lub kotłowni, w tym na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
5. Na koszty centralnego ogrzewania kupowanego od zewnętrznego dostawcy składają się następujące opłaty:
 - 1) koszty stałe – opłata za zamówioną moc cieplną oraz jej przesył, które stanowią iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i cen za zamówioną moc cieplną i przesył tej mocy [w zł/MW], pobieranej w 12-miesięcznych opłatach,
 - 2) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło i jego przesył, które stanowią iloczyn ilości pobranej energii na cele centralnego ogrzewania [w GJ] i ceny za zakup jednej jednostki miary tej energii [w zł/GJ], pobieranej w 12 miesięcznych opłatach.
6. Na koszty centralnego ogrzewania wytworzonego przez własną kotłownię (dotyczy budynku w Sidrze) składają się:

- 1) koszty stałe – suma kosztów utrzymania w sprawności urządzeń grzewczych, kosztów palacza, pozostałych kosztów związanych z utrzymaniem kotłowni, w tym: opłat środowiskowych, przeglądów sprawności kotła, itp.
- 2) koszty zmienne – koszt zużytego opału.

IV. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku na podstawie metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
2. **Koszty stałe** - rozliczane na poszczególne lokale w danym budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła) według powierzchni użytkowej tych lokali.
3. **Koszty zmienne** są rozliczane w następujący sposób:

- 1) **koszty wspólne** – wyodrębniane z całości kosztów zmiennych w wysokości wyliczonej na podstawie wskaźnika udziału kubatury ogrzewanych części wspólnych budynku (lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła) do całości ogrzewanej kubatury budynku (lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła) - koszty wspólne są rozliczane na poszczególne lokale w danym budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego) według powierzchni użytkowej tych lokali;

$\text{koszt wspólne} = \text{koszty zmienne} \times \text{ustalony \% kosztów wspólnych.}$

- 2) **koszty zużycia I** – rozliczane na poszczególne lokale w danym budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła) według obliczeniowych jednostek zużycia, na podstawie zużytej przez opomiarowane grzejniki energii cieplnej, ustalonej na podstawie jednostek zużycia oraz wartości Współczynnika Eb w stosunku do zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania;

$\text{koszty zużycia I} = \text{koszty zmienne} \times \text{ustalony \% kosztów zużycia jednostek}$

- 3) **koszty zużycia II (komfort cieplny)** – rozliczane na poszczególne lokale w danym budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła) według powierzchni użytkowej tych lokali stosownie do obliczeniowych jednostek zużycia komfortu cieplnego;

$\text{koszty zużycia II (komfort cieplny)} = \text{koszty zmienne} - \text{koszty wspólne} - \text{koszty zużycia jednostek.}$

4. W celu wyeliminowania różnic w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania będących wynikiem niekorzystnej lokalizacji mieszkania (parter, mieszkanie szczytowe, rogowe itp.) stosowane są w lokalach opomiarowanych współczynniki R_m - ustalone wg zaleceń COBRTI „INSTAL” lub na podstawie audytu energetycznego, jeżeli taki został wykonany. Dla lokali użytkowych wartość współczynnika redukcyjnego R_m wynosi jeden niezależnie od usytuowania lokalu w bryle budynku. Współczynnika R_m

nie stosuje się do rozliczania kosztów stałych, kosztów wspólnych i kosztów zużycia II (komfort).

5. Wskazania podzielników są korygowane współczynnikiem Wpg. Sposób wyznaczenia współczynnika Wpg określa norma PN-EN 834. Każda zmiana urządzenia grzewczego (remont, awaria) wymaga zgłoszenia do Spółdzielni w celu dokonania przeliczenia w/w współczynnika. Współczynnika Wpg nie stosuje się do rozliczania kosztów stałych i kosztów wspólnych.
6. W przypadku lokali użytkowych koszty stałe, koszty wspólne oraz koszty zużycia II (komfort cieplny) koryguje się współczynnikiem w wysokości 1,1 uwzględniającym specyfikę lokali użytkowych, w szczególności sposób użytkowania lub różnicę wysokości lokali mieszkalnych i użytkowych.
7. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostanie określony:
 - 1) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej - wyliczony w oparciu o wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.);
 - 2) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej - wyliczony w oparciu o wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
8. Ustalony koszt zmienny (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) zakupu ciepła dla danego lokalu nie może być niższy niż iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, ani wyższy niż iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, przy czym:
 - 1) w przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) dla danego lokalu jest niższy niż iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, to do rozliczenia przyjmuje się wartość wynikającą z tego iloczynu;
 - 2) jeśli koszt zmienny zakupu ciepła (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) dla danego lokalu jest wyższy niż iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, to do rozliczenia przyjmuje się wartość wynikającą z tego iloczynu.
9. Użytkownika lokalu, w którym - z przyczyn leżących po jego stronie (w tym także w przypadku nieudostępnienia lokalu do montażu podzielników) - podzielniki kosztów na całości lub części urządzeń grzewczych podlegających opomiarowaniu w danym lokalu nie zostały zamontowane lub wymienione na nowe w związku z upływem okresu ich przydatności, bądź zostały zdemonstrowane, obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania.

10. W przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu podzielników lub kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest podzielnik kosztów ogrzewania, a także w przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań w jednym lub kilku pomieszczeniach danego lokalu, użytkownika lokalu obciąża obowiązkiem zapłaty odszkodowania.
11. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 9 i 10 powyżej, ustala się zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) koszty stałe ustala się na zasadach określonych Regulaminem;
 - 2) koszty wspólne ustala się na zasadach określonych Regulaminem;
 - 3) koszty zużycia I ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

- K_z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
 C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];
 E_{co} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie z wzorem:

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times S_d}{\Delta t_{obl}}$$

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW]; a w przypadku braku możliwości jej ustalenia przyjmuje się projektową moc ciepła (MW) danej jednostki
 Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza wewnętrznego zgodnie z normą PN-82/B-02402 i zewnętrznego zgodnie z normą PN-82-02403;
 S_d liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,śr}^m)$$

gdzie:

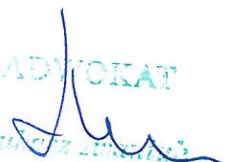
- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e,śr}^m$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu na podstawie danych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

- 4) koszty zużycia II (komfort cieplny) ustala się wg zasady, że temperaturę wewnętrzną w danym lokalu dla danego podzielnika ciepła przyjmuje się na poziomie normatywnym adekwatnym do charakteru użytkowania tego pomieszczenia wg normy PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach”.

12. W przypadku awarii podzielnika bez winy użytkownika lokalu, ilość zużytych jednostek, na potrzeby ustalenia kosztów zmiennych, określa się jako średnią z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych dla danego podzielnika.
13. Na podstawie art. 45a ust. 12 ustawy Prawo energetyczne ustala się, że w sytuacjach wyjątkowych, gdy rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynku lub w grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła nie może być wykonane na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, w szczególności z powodu braku możliwości pozyskania danych niezbędnych do rozliczenia spowodowanej awarią systemu informatycznego, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
14. Opłaty z tytułu centralnego ogrzewania dla najemców nieopomiarowanych lokali użytkowych, są ustalane na podstawie umów najmu i dzielą się na: opłatę stałą (moc zamówiona MW - płatna przez cały rok kalendarzowy) i opłatę zmienną (GJ - płatne w okresie grzewczym).

V. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Odczyty dokonywane są metodą radiową raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego, bez udziału użytkowników lokali.
3. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu, w wyznaczonym przez firmę rozliczeniową terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia skutecznie firma rozliczeniowa w terminie na co najmniej 7 dni przed planowanym odczytem.
4. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu wg cennika usług firmy rozliczeniowej.
5. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu radiowego danego budynku.
6. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
7. Indywidualne rozliczenie zawiera informacje określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
8. Za indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej pobiera się od użytkownika lokalu opłatę według stawek określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią a firmą rozliczeniową. Opłatę tę wyszczególnia się w rozliczeniu z użytkownikiem za dany okres rozliczeniowy.

ADWOKAT


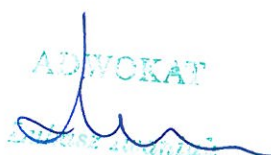
9. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia reklamacji w terminie 14 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona na piśmie. Reklamacje rozpatrywane są w terminie 30 dni.
10. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie.
11. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia całego węzła w następnym roku rozliczeniowym.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wynik rozliczenia odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, chyba że dotychczasowy użytkownik i nowy użytkownik, przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, złożą do Spółdzielni zgodny wniosek o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu i ze wskazaniem daty tej zmiany oraz zobowiązaniem do pokrycia wynikających z tego tytułu kosztów, a w przypadku rozliczania budynku lub zespołu budynków danego węzła wg wskazań podzielników dokonają we własnym zakresie międzyodczytu podzielników w formie obustronnie podpisanego protokołu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie następować będzie w tym samym terminie, jak dla całego budynku lub zespołu budynków danego węzła.
13. W przypadku wykonywania indywidualnego rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu stosowane będą następujące zasady:
 - 1) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do czasokresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym,
 - 2) koszty zmienne rozliczane są z uwzględnieniem dokonanego przez dotychczasowego użytkownika i nowego użytkownika we własnym zakresie międzyodczytu,
14. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem dokonania wymiany.
15. Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, może – niezależnie od obowiązku zapłaty odszkodowania - zostać obciążony karami regulaminowymi:
 - 1) za samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł;
 - 2) za samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w podzielnik innym grzejnikiem nieopomiarowanym – 1000 zł;
 - 3) za samowolny demontaż podzielnika lub jego celowe uszkodzenie – 500 zł;
 - 4) za samowolną likwidację grzejnika – 500 zł.

Jeżeli kara regulaminowa z któregokolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar po odliczeniu kosztów naprawienia wyrządzonych szkód powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

16. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów lub sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu.
17. Koszty montażu, wymiany podzielników, usług serwisowych obciążają użytkownika lokalu zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową.

VI. ZASADY USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. Podstawą ustalenia zaliczek są przewidywane koszty centralnego ogrzewania dla budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła w danym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu kosztów ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, spodziewanego wzrostu cen energii i przewidywanych warunków pogodowych.
3. Wysokość zaliczek na dany okres przedstawia Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynikowe dane za rok poprzedni. Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza w terminie do 31 marca roku następnego.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionym przypadku wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
5. Koszty zakupu energii cieplnej zgodnie z art. 4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są kosztami niezależnymi od spółdzielni. W przypadku zmiany opłat zaliczkowych na energię ciepłą spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Na wniosek osoby, u której za poprzedni okres rozliczeniowy nastąpiła niedopłata w stosunku do wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może podwyższyć wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie. Wniosek powinien być złożony nie wcześniej niż 1 kwietnia na druku stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

ADWOKAT


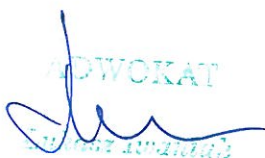
VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty podgrzania wody w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na podstawie obciążenia od dostawcy i ewidencjonuje się z podziałem na węzły ciepłne.
2. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła ciepłnego lub kotłowni, w tym: na mieszkania i lokale użytkowe.
3. Ciepła woda rozliczana jest w lokalach, w których jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia przedpłat na poczet kosztów ciepła zużytego na podgrzanie zimnej wody, jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
5. Najemcy lokali użytkowych są obciążani miesięcznie na podstawie dokonywanych odczytów wodomierzy lub ustalonych w umowie ryczałtów. Wnoszone opłaty zgodnie z zawartymi umowami najmu nie podlegają rozliczeniu.
6. Koszty podgrzania wody obejmują koszty zamówionej mocy cieplnej na potrzeby ciepłej wody oraz koszty zmienne zużycia ciepła ustalane na podstawie faktur od dostawcy.
7. Opłata za podgrzanie wody uiszczana jest w dwóch pozycjach:
 - 1) zaliczkowa opłata stała - za przygotowanie ciepłej wody, ustalona na podstawie kosztów mocy zamówionej (MW) za rok poprzedni. Wysokość tej opłaty jest liczona od lokalu.
 - 2) zaliczkowa opłata zmienna – za pobór wody, ustalana na podstawie kosztów i zużycia energii cieplnej zmiennej (GJ) na potrzeby podgrzania wody za rok poprzedni. Zmiany wysokości zaliczki dokonuje się od 1 kwietnia roku bieżącego na podstawie faktycznych kosztów na danym węźle za rok poprzedni. Wysokość tej zaliczki jest liczona od osoby, jako iloczyn normy i ceny 1 m³ ciepłej wody wyliczonej na podstawie kosztów roku ubiegłego. Wysokość zaliczek na dany okres przedstawia Zarząd Spółdzielni w oparciu o dane wynikowe za rok poprzedni. Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza w terminie do 31 marca roku następnego.
8. Odczyty wodomierzy i rozliczanie kosztów podgrzania wody wg wysokości opłaty zaliczkowej są dokonywane w okresach kwartalnych lub przy zmianie cen.
9. W lokalach mieszkalnych opomiarowanych opłata za podgrzanie wody w formie zaliczek wnoszona jest jako iloczyn normy, tj. 1,2 m³ wody/osobę oraz przyjętą do rozliczeń cenę podgrzania 1 m³ wody.

10. W przypadku lokali mieszkalnych - nieopomiarowanych Rada Nadzorcza ustala opłatę za podgrzanie wody w zł/osobę miesięcznie, przyjmując zużycie ciepłej wody na poziomie 3,60 m³ na osobę. Opłata ta nie podlega rozliczeniu.
11. Opłata za energię ciepłą do podgrzania wody w lokalach użytkowych bez wodomierzy ustalana jest indywidualnie na poszczególne lokale przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody na danym węźle cieplnym.
12. W przypadku braku odczytów do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie z czterech poprzednich kwartałów. Brak odczytów wodomierzy powyżej 4 kwartałów rozliczeniowych może spowodować naliczanie opłaty w formie ryczałtu, tak jak w lokalach nieopomiarowanych. Opłata ta nie podlega rozliczeniu. Osoby opuszczające mieszkanie na okres dłuższy niż 12 miesięcy zgłaszają ten fakt przed wyjazdem pisemnie do Spółdzielni Mieszkaniowej w celu uniknięcia opłaty ryczałtowej.
13. Koszty rzeczywiste zakupu ciepła dla podgrzania wody rozliczane są proporcjonalnie do ilości zużytej wody wg wskazań wodomierzy w następujący sposób:
 - 1) w okresach kwartalnych wg wysokości opłat zaliczkowych,
 - 2) raz w roku, na dzień 31 grudnia rozliczana jest różnica między wniesionymi zaliczkami a faktycznymi kosztami podgrzania zimnej wody – proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody wg wskazań wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym.

VIII. USTALENIA WSPÓLNE DOTYCZĄCE ROZLICZENIA ZALICZEK

1. Wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz wynik rozliczenia kosztów podgrzania wody jest odnoszony na konto danego użytkownika lokalu na zasadach jak niżej:
 - 1) jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to jest ona zaliczana na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal mieszkalny,
 - 2) kwota nadpłaty może być zwrócona osobie zainteresowanej w uzgodnionej z nią formie w terminie 14 dni od daty rozliczenia, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni,
 - 3) w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów podgrzania wody, użytkownikowi lokalu mieszkalnego nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
 - 4) w razie zalegania z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na pokrycie zadłużenia w pełnym wymiarze nadpłaty. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w pkt. 2,


ADWOKAT
SŁUCHAŁ I WYDAŁ

- 5) w razie niedopłaty użytkownik lokalu mieszkalnego obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty – nie dłużej niż na 6 miesięcy.

IX. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Ustala się zasady odczytu i wymiany podzielników ciepła:
 - 1) odczytów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczeniowej,
 - 2) odczyt w terminie podstawowym odbywa się bez wcześniejszego zawiadomienia użytkowników lokali, może być wykonany bez ich obecności i bez potwierdzenia wyniku odczytu, ponieważ realizowany jest drogą radiową,
 - 3) firma rozliczeniowa ma prawo do kontroli podzielnika i jego wskazań po wcześniejszym powiadomieniu użytkownika lokalu lub gdy użytkownik udostępni lokal bezpośrednio w trakcie odczytu urządzeń,
 - 4) użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu odczytu podzielników gdy zachodzi konieczność wzrokowej kontroli ich wskazań oraz w celu sprawdzenia prawidłowego działania i eksploatacji,
 - 5) firma rozliczeniowa dokonująca czynności kontrolnych urządzeń pomiarowych sporządza protokół, który podpisują kontrolujący i użytkownik lokalu,
 - 6) potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu nie obowiązuje gdy odczyt zapisywany jest w komputerze lub innym urządzeniu do zapisu danych,
 - 7) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do udostępnienia podzielników ciepła do odczytu kontrolnego,
 - 8) o terminie wymiany podzielników ciepła użytkownicy lokali zostają zawiadomieni na minimum 7 dni przed wyznaczoną datą wymiany poprzez ogłoszenie wywieszone na klatkach schodowych. Obecność użytkowników lokali w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika,
 - 9) po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach wymiany podzielników ciepła podanych przez firmę rozliczeniową zostanie wyznaczony trzeci, indywidualny termin wymiany. Koszt indywidualnego terminu wymiany podzielników ciepła obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług zawartego w umowie rozliczeniowej.
2. Za wszelkie naprawy, na instalacji centralnego ogrzewania lub wymiany grzejników, przy których konieczny jest zrzut wody oraz ponowne napełnienie i odpowietrzenie

instalacji użytkownik lokalu ma obowiązek zapłacić Spółdzielni opłatę w wysokości określonej w Uchwale Zarządu Spółdzielni.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 grudnia 2025 roku Uchwałą ____/2025 i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2026r.
2. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów gospodarki ciepłej związanej z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym Regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2026 r.
3. Z dniem 31.12.2025 r. traci moc Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25/2023 z dnia 27.10.2023 roku, z zastrzeżeniem, że regulamin ten będzie stosowany do rozliczeń kosztów gospodarki ciepłej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

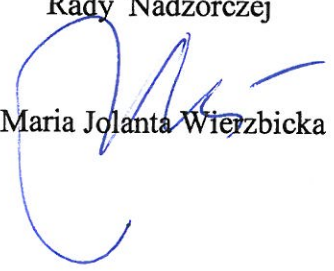
Sekretarz

Rady Nadzorczej


Elżbieta Huszcza

Przewodniczący

Rady Nadzorczej


Maria Jolanta Wierzbicka


ADWOKAT

Załącznik Nr 1 do Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Sokółka, dnia r.

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Wniosek o zmianę wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania

Na podstawie punktu VI. ust. 6 Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce wnoszę o zmianę z dniem r. stawki zaliczkowej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokalu położonego pod adresem

..... /
ulica *nr domu nr mieszkania*

z kwoty zł/m² miesięcznie na kwotę zł/m² miesięcznie .

.....
czytelny podpis

ADWOKAT


UCHWAŁA Nr 43 /2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce
z dnia 19.12.2025r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

Na podstawie § 102 ust.1 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

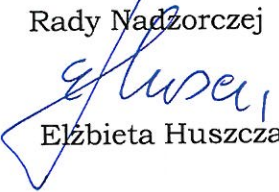
§ 1.

1. Zatwierdza Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce – w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody odbywać się będzie według zasad opisanych w Regulaminie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2026 r.

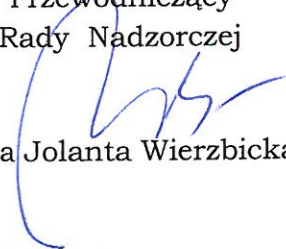
§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2026r.
2. Z dniem 31.12.2025 r. traci moc Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2023 z dnia 27 października 2023 roku, z zastrzeżeniem, że regulamin ten będzie stosowany do rozliczeń kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Huszcza

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Maria Jolanta Wierzbicka

Uchwała została podjęta większością głosów/~~jednogłośnie~~:
Za - 10, przeciw - 1, wstrzym. - 0


Łukasz Iwaniuk

Adwokat