

**REGULAMIN
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO – BUDOWLANEJ
„ZIEMOWIT” W CIECHANOWIE**

zatwierdzony 04.12.2025

uchwałą Rady Nadzorczej

nr 6/2025

**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ
DO BUDYNKÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT Z TYM ZWIĄZANYCH**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Ziemowit” w Ciechanowie w zakresie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz ustalania wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych:
 - a) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r, poz.266 z późn. zm.).
 - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2002 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 20204 r. poz. 558 z późn. zm.).
 - c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836, z późn. zm.).
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
 - e) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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).
 - f) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.).
 - g) Statut Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Ziemowit” w Ciechanowie.

§ 2.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokali;
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali;
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni; zwanych dalej „użytkownikami lokali”.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ

§ 3.

1. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej pomiędzy Spółdzielnią a usługodawcą zewnętrznym, zwanym dalej „dostawcą”, są faktury VAT wystawiane przez dostawcę na podstawie opłat ustalonych zgodnie z zawartą umową oraz aktualnie obowiązującą taryfą dla ciepła zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody składają się z:
 - a) opłaty stałej:
 - opłata za zamówioną moc cieplną do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wyrażona w zł/MW/m-c;
 - opłata stała za usługi przesyłowe wyrażona w zł/MW/m-c.
 - b) opłaty zmiennej:
 - opłata za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wyrażona w zł/GJ;
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe wyrażona w zł/GJ; - opłata za nośnik ciepła wyrażona w zł/m³.

§ 4.

1. Rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali podlegają wszystkie wydatki poniesione przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej, o których mowa w § 3.
2. Do rozliczeń kosztów energii cieplnej dla lokali mieszkalnych przyjmuje się:
 - a) roczny okres obrachunkowy obejmujący 12 miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia
3. W uzasadnionych przypadkach może być przyjęty inny okres rozliczeniowy niż określony w ust. 2.
4. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali użytkowych dokonuje się w okresach określonych w ust.2..

§ 5.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na centralne ogrzewanie poniesione w danym roku obrachunkowym ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku).
2. Ewidencja na cele centralnego ogrzewania prowadzona jest z podziałem na koszty opłat stałych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt a) i koszty opłat zmiennych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt b).
3. Obciążenie poszczególnych nieruchomości kosztami opłat stałych za energią cieplną następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez dostawcę ciepła zgodnie z zawartą umową i aktualnie obowiązującą taryfą dla ciepła.

4. Obciążenie poszczególnych nieruchomości kosztami opłat zmiennych centralnego ogrzewania dokonywane jest w oparciu o wskazania liczników energii cieplnej (ciepłomierzy) zamontowanych w indywidualnych węzłach cieplnych w budynkach, pomniejszonych o koszty opłat zmiennych na podgrzanie wody ustalone wg zasad określonych w § 6 ust. 2 niniejszego regulaminu.

§ 6.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na podgrzanie wody poniesione w danym roku obrachunkowym rozlicza się na wszystkich użytkowników i ewidencjonuje w obrębie danej nieruchomości (budynku).
2. Obciążenie poszczególnych nieruchomości kosztami opłat zmiennych za podgrzanie wody stanowi iloczyn sumy wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach i opłaty za m³ podgrzania wody, ustalonej i zatwierdzonej przez Zarząd na podstawie kalkulacji i analizy kosztów.
3. W rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej na podgrzanie wody, nie uwzględnia się kosztów zużycia wody, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków określa odrębny regulamin.

III. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ

§ 7.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są wносить comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów podgrzania wody.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie ustala Zarząd w zł/m² na podstawie prognozowanego zużycia ciepła dostarczonego na cele c.o. wyliczonego na bazie danych ostatniego okresu rozliczeniowego; aktualnej wysokości cen energii ciepłej podanej w taryfie dostawcy ciepła oraz sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych.
3. W uzasadnionych przypadkach wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie może zostać ustalona indywidualnie dla danej nieruchomości. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Za powierzchnię użytkową lokalu, uważa się powierzchnię całkowitą lokalu. Do powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, logii, tarasów, piwnic i pomieszczeń przynależnych nie wyposażonych w instalację C.O..
5. Wysokość miesięcznej opłaty na podgrzanie wody ustala Zarząd w zł/m³ na podstawie analizy i kalkulacji kosztów, obejmującej w szczególności prognozowane zużycie ciepła

na podgrzanie wody wyliczone na bazie danych ostatniego okresu rozliczeniowego i aktualną wysokość cen energii cieplnej podaną w taryfie dostawcy ciepła.

6. W trakcie okresu rozliczeniowego wysokość zaliczek i opłat może ulec zmianie w przypadku:

- a) zmiany cen przez dostawcę ciepła;
- b) znacznego wzrostu zużycia ciepła w stosunku do przyjętego w kalkulacji.

§ 8.

1. Koszty dostawy energii cieplnej do lokali użytkowych pokrywane są opłatami miesięcznymi wnoszonymi przez użytkowników tych lokali.

2. Naliczenie opłat odbywa się na podstawie faktur VAT, które zawierają:

- a) opłatę stałą za moc zamówioną;
- b) opłatę zmienną za dostarczone ciepło, zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy.

IV. ZASADY ROZLICZANIA ROCZNYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA LOKALI

§ 9.

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania prowadzone jest w oparciu o:

- a) powierzchnię (m²) użytkową lokalu - przez Spółdzielnię;

3. Spółdzielnia dopuszcza zmianę metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale w budynku.

4. Zmiana metody rozliczania może nastąpić po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie wniosku użytkowników lokali danego budynku, zgłoszonego w terminie do 31 maja (z uwzględnieniem zasady jeden lokal mieszkalny jeden głos).

5. Koszty związane ze zmianą metody rozliczenia kosztów energii cieplnej z powierzchni użytkowej lokalu (m²) na podzielniki kosztów takie jak: koszt zakupu i montażu urządzeń, legalizacji, wymiany i obsługi serwisowej tych urządzeń, jak też koszty ich rozliczeń ponoszą użytkownicy lokali.

§ 10.

Zasady rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na centralne ogrzewanie w oparciu o powierzchnię użytkową

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Spółdzielnia.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w § 5. przez łączną powierzchnię użytkową

lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.

3. Zakres informacji przekazywanych raz w roku wraz z rozliczeniem indywidualnym:

- a) dla budynku: - powierzchnia użytkowa; - ilość pobranego ciepła; - ilość pobranego ciepła na 1 m² powierzchni lokalu; - koszt pobranego ciepła; - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu.
- b) dla lokalu: - powierzchnia użytkowa lokalu; - zużycie ciepła przypadające na lokal; - koszt ogrzewania lokalu; - zaliczki wniesione na poczet kosztów; - saldo rozliczenia (nadpłata/niedopłata).
- c) porównanie zużycia i kosztów energii cieplnej do poprzedniego okresu rozliczeniowego w formie graficznej.
- d) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej.

§ 11.

1. Użytkownik lokalu dokonujący wymiany grzejnika lub przebudowy instalacji ciepłej obowiązany jest wystąpić do Spółdzielni z wnioskiem o zgodę. Wymiana grzejników lub przebudowa instalacji odbywa się na koszt użytkownika z zachowaniem niezbędnych parametrów (moc grzejnika, rodzaj zaworów). Jeżeli dokonywane zmiany przez użytkownika lokalu wymagają upustu wody z układu grzewczego osoba ta zobowiązana jest do zapłaty uzupełnienia stanu czynnika grzewczego w instalacji (opłata za nośnik ciepła) zgodnie z obciążeniem wystawionym przez dostawcę ciepła (faktura VAT). Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji budynku.
2. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów, kryzowań kaloryferów.
3. Zawór termostatyczny nie powinien być zasłaniany lub zabudowany.
4. W pomieszczeniach mieszkalnych w okresie grzewczym nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16 stopni Celsjusza (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ponieważ wpływa to ujemnie na strukturę budynku i sąsiadujące lokale, oraz zakłóca system rozliczania energii cieplnej.
5. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników;
 - b) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.
6. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa powyżej użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
8. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,

- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
- c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. (na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę),
- d) naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

§ 12.

1. Na koniec roku obrachunkowego dokonuje się rozliczenia finansowego kosztów energii cieplnej dostarczonej na cele centralnego ogrzewania, polegającego na porównaniu rocznych kosztów energii cieplnej przypadających na daną nieruchomość (budynek), zewidencjonowanych zgodnie z § 5 niniejszego regulaminu - z zaliczkami na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wniesionymi przez użytkowników lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.
2. Różnica pomiędzy kosztami dostawy energii cieplnej a wniesionymi zaliczkami, podlega rozliczeniu w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

§ 13.

Roczne koszty energii cieplnej dostarczonej na cele podgrzania wody ustala się jako iloczyn zużycia ciepłej wody zgodnie ze wskazaniem wodomierzy i opłaty za podgrzanie m³ wody ustalonej przez Zarząd. Wysokość kosztów opłat zmiennych na podgrzanie wody stanowią przychody należne z tego tytułu – rozliczenie bezwynikowe.

§ 14.

1. Jeżeli zaliczki naliczone użytkownikom lokali są większe niż przypadające na dany lokal rzeczywiste koszty energii cieplnej – nadpłacona kwota zostaje zwrócona w formie bezgotówkowej poprzez zarachowanie na poczet opłat za używanie lokalu. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być wypłacona, o ile nie posiada on zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Jeżeli zaliczki naliczone użytkownikom lokali są mniejsze niż przypadające na dany lokal rzeczywiste koszty energii cieplnej – użytkownik lokalu obowiązany jest uregulować niedopłatę do końca następnego miesiąca po dniu otrzymania rozliczenia rocznego.
3. W przypadku zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań.
4. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zbycie lokalu wszelkie skutki finansowe rozliczeń rocznych ponosi nabywca lokalu. Ewentualne rozliczenia pomiędzy byłym a obecnym użytkownikiem lokalu następują bez udziału Spółdzielni.

V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 16.

1. W sprawach nieunormowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Z dniem wejścia niniejszego regulaminu traci moc regulamin będący załącznikiem do Uchwały Rady Nadzorczej SMB Ziemowit nr 15/2019 z dnia 17.12.2019.
3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 04.12.2025 roku, i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy energii ciepłej poczynając od rozliczeń za rok obrotowy 2025 r.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowo Budowlanej Ziemowit Nr 6 z dnia 04.12.2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej