

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ NA POTRZEBY**  
**CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY**  
**w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

**PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 8) Statut Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 2**

Ilekcroć w regulaminie mówi się o:

- Spółdzielni - dotyczy to Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- rozliczającym - oznacza to firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy ze Spółdzielnią,
- cenach dostawcy - rozumie się przez to ceny jednostkowe za energię ciepłą, usługi przesyłowe, moc zamówioną i nośnik ciepła określone przez dostawcę w taryfie za ciepło na podstawie decyzji Urzędu Regulacji Energetyki,
- użytkownika lokalu - rozumie się przez to członka, najemcę, właściciela lokalu, spadkobiercę

- lub innego faktycznego użytkownika lokalu,
- powierzchni użytkowej lokalu - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni.

### § 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia:
  - 1) kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.,
  - 2) zaliczek na w/w cele pobranych od użytkowników lokali.
2. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczkowych opłat z tytułu c.o. i c.w., które są rozliczane na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego.
  - 1) Wysokość zaliczek dla lokali mieszkalnych ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni z zastrzeżeniem sytuacji wskazanych w § 3 ust. 3 pkt 2.
  - 2) W przypadku użytkowników posiadających duże dopłaty wynikające z rozliczenia kosztów c.o. w lokalu, Zarząd Spółdzielni może na pisemny wniosek użytkownika zwiększyć miesięczne zaliczki na poczet c.o. o kwotę uzgodnioną z użytkownikiem i wynikającą ze zwiększonego zużycia energii cieplnej.
4. Użytkownicy lokali użytkowych wpłacają comiesięczne zaliczki na podstawie wystawianych faktur VAT.
5. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:
  - 1) dla rozliczania centralnego ogrzewania - okres 12 kolejnych miesięcy zaczynający się od 01 lipca i trwający do 30 czerwca roku następnego (z zastrzeżeniem § 3 ust. 6),
  - 2) dla rozliczania centralnej ciepłej wody użytkowej - okres 6 kolejnych miesięcy zgodny z okresem rozliczania zużycia zimnej wody.
6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przez Zarząd Spółdzielni okresu rozliczeniowego (skrócenie lub wydłużenie).

### § 4

W rozliczeniach z użytkownikami lokali mieszkalnych i pozostałych stosuje się ceny dostawcy energii cieplnej, wynikające z zatwierdzonej przez URE „Taryfy dla ciepła” na dany okres.

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O.**

### § 5

1. Koszty centralnego ogrzewania jak i koszty podgrzania wody wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na:
  - 1) koszty stałe - płatne co miesiąc przez cały rok. Obejmują one:
    - a) opłatę za moc zamówioną,
    - b) opłatę za usługi przesyłowe,

2) koszty zmienne - z tytułu dostarczonego do obiektów ciepła w okresach rozliczeniowych obejmujące:

- a) opłatę za pobrane ciepło,
- b) opłatę zmienną za usługę przesyłową pobranego ciepła,
- c) koszty nośnika ciepła.

## § 6

Koszty stałe c.o. dostawcy wraz z kosztami ogrzewania pomieszczeń wspólnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.

## § 7

1. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia ciepła w obiektach wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników.
2. Koszty zmienne c.o. zależne od zużycia ciepła przez obiekt wyposażony w indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze), rozliczane będą następująco:
  - 1) koszt energii cieplnej dostarczonej do mieszkań wyposażonych w liczniki ciepła rozliczony będzie proporcjonalnie do ich wskazań,
  - 2) koszt energii cieplnej wynikający z różnicy wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym a sumą wskazań liczników indywidualnych będzie rozliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.
3. Liczniki ciepła podlegają okresowej legalizacji. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty z tym związane. Brak ważnej cechy legalizacyjnej traktowany będzie jak brak zainstalowanego urządzenia pomiarowego.

## § 8

1. Rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonuje działająca na zlecenie i z upoważnienia Spółdzielni firma rozliczeniowa, corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie to następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania (lub ciepłomierzy) i dokonywane jest w przyjętych okresach rozliczeniowych.
3. Użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia kosztów dzierżawy, montażu, odczytów i rozliczeń podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.

## § 9

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia wykonania montażu, serwisu i odczytów wskazań elektronicznych podzielników kosztów lub ciepłomierzy pracownikowi administracji lub upoważnionej przez Spółdzielnię firmie oraz wykonania przez te osoby czynności kontrolnych dotyczących poprawności działania tych urządzeń, stanu ich plomb, a także oddziaływania innych czynników utrudniających prawidłowe wskazania i odczyty (np. wykonywane przez użytkowników lokali indywidualne obudowy, zabudowy, itp.).

## § 10

1. Z dokonanych odczytów kontrolnych podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy

każdorazowo sporządzany jest przez odczytującego protokół, który winien być również podpisany przez użytkownika lokalu. W przypadku odmowy podpisania odczytu rozliczenie następuje według zapisów odczytującego.

2. W systemie rozliczeniowym firmy rozliczającej koszty c.o. w zasobach Spółdzielni stosowane są (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami) współczynniki korygujące:
  - 1) położenie rozliczanych lokali w budynku – dotyczy budynków z podzielnikami oraz z mieszkaniowymi licznikami ciepła,
  - 2) zależne od mocy cieplnych grzejników – korygują wskazania podzielników kosztów.

## § 11

Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile analiza technicznej i ekonomicznej opłacalności wykaże, że w budynku niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów.

## § 12

1. Rozliczenie zamienne - rozliczenie kosztów c.o. dla lokali, w których podzielnik lub ciepłomierz uległ uszkodzeniu bez winy użytkownika i nie była możliwa jego wymiana lub naprawa, nastąpi na podstawie szacunku ze średniego zużycia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy przypadającego na dany lokal lub ze średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
2. Wielkość zużycia zostaje oszacowana również wtedy, gdy przy odczycie stwierdza się, że wskazania urządzenia są błędne.
3. W przypadku stwierdzenia śladów manipulacji przy liczniku ciepła lub podzielniku kosztów c.o., jego uszkodzenia z winy użytkownika bądź gdy urządzenie nie zostało udostępnione do odczytu, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
4. W przypadku demontażu grzejnika lub urządzeń pomiarowych bez zgody administracji osiedla, lub braku zgłoszenia do administracji o ich uszkodzeniu rozliczenie lokalu za dany okres rozliczeniowy nastąpi z uwzględnieniem odszkodowania w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia (w danym lokalu lub pomieszczeniu lokalu) na podstawie maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.
5. W przypadku niezamontowania elektronicznych podzielników kosztów ciepła w lokalu (lub pomieszczeniu tego lokalu) z winy użytkownika, Spółdzielnia ma prawo dokonać rozliczenia kosztów c.o. według maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni.

## § 13

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą - nabyciem prawa do lokalu - koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są z następcą, chyba że inaczej stanowi zapis aktu notarialnego.
2. Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty

wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i c.w. na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

3. W przypadku wskazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie określonym pisemnie przez Zarząd Spółdzielni.
4. Kwota wynikająca z rozliczenia energii cieplnej (zwrot/dopłata) zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych za lokal.
5. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o zwrocie nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za c.o. i c.w. na wniosek użytkownika lokalu, pod warunkiem, że nie zalega on z opłatami świadczeń.
6. W razie zalegania z opłatami świadczeń cała kwota nadpłaty zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciężącego na użytkowniku lokalu.

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.W.**

### **§ 14**

1. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej wynikają ze wskazań ciepłomierzy c.w. lub różnicy wskazań ciepłomierzy głównego i na c.o. w wymiennikowniach grupowych danej nieruchomości lub zespołu budynków oraz ceny dostawcy.
2. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody rozlicza się w ramach budynku lub zespołu budynków.
3. Koszty stałe zakupu ciepła od dostawcy rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.
4. Koszty zmienne zakupu ciepła rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
5. Podstawą ustalenia kosztów do rozliczenia podgrzewu wody są:
  - 1) dla kosztów zmiennych wskazania indywidualnych wodomierzy c.w. w poszczególnych lokalach oraz koszt jednostkowy podgrzania 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody,
  - 2) dla kosztów stałych powierzchnia użytkowa lokali w budynku oraz koszt jednostkowy kosztów stałych dostawcy ciepła przypadający na m<sup>2</sup> w budynku lub zespole budynków.
6. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustala się poprzez podzielenie kosztów zmiennych podgrzania wody w danym budynku lub zespole budynków przez ilość m<sup>3</sup> wody pobranej z tego budynku lub zespołu budynków (w przypadku podejrzenia błędnych wskazań licznika głównego dopuszcza się przyjęcie do wyliczeń sumy wskazań liczników indywidualnych).
7. Zużycie ciepłej wody dla lokali nieopomiarowanych ustala się w następujący sposób: od ilości m<sup>3</sup> ciepłej wody pobranej z budynku lub zespołu budynków odejmuje się ilość m<sup>3</sup> wody, która stanowi sumę odczytów z wodomierzy i tak otrzymaną różnicę dzieli się przez liczbę osób zamieszkałych w lokalach niewyposażonych w wodomierze z obszaru zasilania tych budynków lub zespołu budynków.
8. Różnicę między kosztem całkowitym podgrzania wody a kosztem rozliczonym w lokalach opomiarowanych i wpłaconymi zaliczkami przez lokale nieopomiarowane na koniec każdego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia rozlicza na liczbę osób w lokalach nieopomiarowanych. Wielkość zużycia dla lokali nieopomiarowanych może wynosić do 6m<sup>3</sup>/osobę/miesięcznie.
9. Koszt energii zużytej na podgrzanie wody wynikający z różnicy wskazań między urządzeniem

pomiarowym zbiorczym a sumą wodomierzy indywidualnych, może być doliczony do kosztów podgrzewu wody w kolejnym okresie rozliczeniowym jako tzw. różnice licznikowe.

10. W przypadku lokali opomiarowanych, które nie podają stanów wskazań wodomierzy c.w. lub nie udostępniają ich do odczytu bądź dokonały ingerencji w celu zafalszowania odczytu, Spółdzielnia ma prawo naliczyć opłaty wg podwyższonej o 100% zaliczki ustalonej dla mieszkań opomiarowanych.
11. Wodomierze podlegają okresowej legalizacji. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty z tym związane. Brak ważnej cechy legalizacyjnej będzie traktowany jak brak zamontowanego urządzenia pomiarowego.

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W INDYWIDUALNE WĘZŁY LOKALOWE (LOGOTERMY)**

### **§ 15**

W budynkach wyposażonych w indywidualne węzły lokalowe (logotermy) energię ciepłą dostarczoną do budynku łącznie dla potrzeb ogrzewania, podgrzewu wody i pozostałą rozlicza się wg następujących zasad:

1. Koszty stałe (koszty opłaty stałej zafakturowanej przez LPEC) oraz koszty zmienne wynikające z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w lokalach, jak również koszty ogrzewania części wspólnych budynku rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne zależne od zużycia będące sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach - wg wskazań tych liczników. Dla danego lokalu jako iloczyn wykazanego na liczniku zużycia (GJ) i wyliczonej średniej ceny 1 GJ (cena energii + cena przesyłu) w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w lokalu w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytego ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku przypadającego na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Rozliczenie wpłaconych zaliczek i kosztów dostawy energii cieplnej do lokali odbywa się zgodnie z przyjętym w zasobach spółdzielni okresem rozliczeniowym.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 16**

1. Podatek VAT od kosztów rozliczenia obciąża użytkowników lokali.
2. Lokale użytkowe opomiarowane rozliczane są według tych samych przyjętych zasad co lokale mieszkalne.

### **§ 17**

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie

tym niezwłocznie powiadomić administrację osiedla w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do demontażu uszkodzonego podzielnika, jego naprawy lub wymiany na nowy.
3. Koszty wymiany urządzeń, o których mowa w § 17 ust. 2 użytkownik lokalu ponosi w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
4. Koszty rozliczenia ponoszą użytkownicy lokali.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić administrację osiedla o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz innych urządzeń, a także o ich nieprawidłowej pracy, jeżeli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.
6. Ewentualne błędy rozliczającego nie mogą obciążać użytkownika lokalu.

### § 18

Kwestie dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania nieuregulowane niniejszym regulaminem określają „Zasady rozliczania kosztów” ogrzewania stanowiące załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

### § 19

Regulamin zwalnia Zarząd Spółdzielni z obowiązku zawierania indywidualnych umów z poszczególnymi użytkownikami lokalu.

### § 20

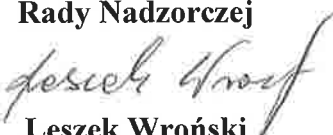
Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08 czerwca 2022 r. na mocy uchwały Nr 22 / 2022 i obowiązuje od początku okresu rozliczeniowego:

- dla centralnego ogrzewania od 1 lipca 2022r.,
- dla ciepłej wody od 1 września 2022r.

**Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**

  
**Ryszard Jański**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

  
**Leszek Wroński**

