

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OLECKU

Podstawa prawna

Podstawę niniejszego Regulaminu stanowią obowiązujące akty prawne w zakresie zaopatrzenia w ciepło, eksploatacji budynków oraz rozliczania kosztów energii cieplnej, w aktualnym brzmieniu na dzień uchwalenia Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.), w szczególności art. 45a–45e oraz przepisy dotyczące obowiązków informacyjnych i wyposażenia budynków w urządzenia z funkcją zdalnego odczytu.
2. 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, a także warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021 poz. 2273 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74 poz. 836 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.
9. Regulamin rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

§ 1.

Zakres stosowania i postanowienia ogólne

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach będących w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (CO) lub instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (CWU).
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - a) opłatami za zakup ciepła od zewnętrznych dostawców,
 - b) kosztami produkcji ciepła z kotłowni własnej,
 - c) dystrybucją ciepła w wewnętrznej instalacji przesyłowej między budynkami.
3. W przypadku zakupu ciepła od zewnętrznego dostawcy kosztem dostawy dla Spółdzielni jest wyłącznie należność wynikająca z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
4. Dostawca ponosi koszty doprowadzenia ciepła do granicy układu pomiarowo-rozliczeniowego (ciepłomierza głównego), natomiast Spółdzielnia ponosi koszty rozprowadzania ciepła w instalacjach wewnętrznych.
5. Dystrybucja ciepła w wewnętrznej instalacji przesyłowej, między ciepłomierzem głównym a ciepłomierzami budynkowymi, rozliczane są proporcjonalnie do ilości ciepła zużytego w poszczególnych budynkach.
6. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdego budynku, zgodnie z układem pomiarowo-rozliczeniowym i przyjętym systemem pomiarowym.



7. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy – od 1 stycznia do 31 grudnia.
8. W przypadku zwiększenia powierzchni ogrzewanej (np. poprzez zabudowę balkonu) opłaty za ciepło nalicza się od nowej powierzchni grzewczej, potwierdzonej protokołem.
9. W przypadku gdy analiza techniczna i ekonomiczna wykaże, że montaż ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest nieopłacalny albo technicznie niewykonalny, Spółdzielnia stosuje metodę rozliczania kosztów według powierzchni lokali.
10. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Olecku posiada „Analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń automatycznie regulujących temperaturę oraz opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania” z dnia 07.04.2023 r., z której wynika, że ich zastosowanie w zasobach Spółdzielni jest ekonomicznie nieuzasadnione i technicznie niewykonalne. W związku z tym Spółdzielnia stosuje rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni lokali.
11. W budynkach, w których jest to technicznie i ekonomicznie możliwe, Spółdzielnia zapewnia urządzenia pomiarowe z funkcją zdalnego odczytu.
12. Spółdzielnia przekazuje użytkownikom informacje wymagane przepisami w indywidualnych rozliczeniach.

§ 2.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są metodą uproszczoną, polegającą na podziale kosztów ciepła ustalonych na podstawie wskazań ciepłomierza budynkowego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (w m²). Metoda ta jest stosowana w budynkach, w których – zgodnie z analizą techniczno-ekonomiczną – montaż indywidualnych urządzeń pomiarowych jest nieopłacalny lub technicznie niewykonalny, zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
2. Koszty ciepła ustala się na podstawie faktur dostawcy lub rzeczywistych kosztów produkcji ciepła z kotłowni własnej.
3. Koszty te dzieli się na:
 - a) stałe – niezależne od wielkości zużycia, obejmujące w szczególności opłaty za zamówioną moc cieplną,
 - b) zmienne – zależne od faktycznego zużycia ciepła, obejmujące w szczególności opłaty za ciepło zużyte według wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest 1 m² powierzchni użytkowej.
5. Dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik zwiększający o 37% w stosunku do stawek dla lokali mieszkalnych, ze względu na większe zapotrzebowanie ciepłe wynikające z funkcji lokalu i jego wysokości.
6. Lokale odłączone od centralnego ogrzewania, ponoszą opłatę stałą w wysokości 40% kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej. Opłata podlega rozliczeniu na koniec roku rozliczeniowego.
7. Wszystkie opłaty ustala się w sposób zapewniający pokrycie rzeczywistych kosztów zakupu lub produkcji ciepła, bez tworzenia zysku po stronie Spółdzielni.

§ 3.

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Koszty podgrzania wody użytkowej obejmują koszt zakupu lub produkcji ciepła zużytego na podgrzanie wody oraz na utrzymanie obiegów cyrkulacyjnych.
2. Koszty ustala się na podstawie faktur dostawcy lub rzeczywistych kosztów produkcji ciepła z kotłowni własnej.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów podgrzania wody jest 1 m³ zużytej ciepłej wody, określonej na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
4. Koszty podgrzania wody użytkowej dzieli się na:



- a) koszty stałe – obejmujące ciepło zużyte na utrzymanie obiegu cyrkulacji ciepłej wody użytkowej (CWU),
- b) koszty zmienne – zależne od faktycznej ilości pobranej ciepłej wody, ustalane na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

5. Koszty cyrkulacji określa Załącznik nr 1 do Regulaminu.

6. Koszty podgrzania wody ustala się w sposób zapewniający pokrycie rzeczywistych kosztów zakupu lub produkcji ciepła, bez tworzenia zysku po stronie Spółdzielni.

§ 4.

Ustalanie i wnoszenie opłat

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów:

- a) ogrzewania,
- b) podgrzania wody użytkowej,
- c) utrzymania obiegu cyrkulacji ciepłej wody użytkowej (CWU), w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na podstawie przewidywanych kosztów w danym okresie rozliczeniowym.

2. Wysokość zaliczek ustalana jest odrębnie dla każdego budynku, z uwzględnieniem:

- a) faktycznego zużycia ciepła i wody w poprzednim roku,
- b) obowiązującej taryfy dostawcy ciepła lub kalkulacji kosztów produkcji z kotłowni własnej,
- c) przewidywanych zmian cen paliw, energii i usług.

3. Wysokość zaliczki:

- a) za ogrzewanie ustalana jest w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) za podgrzanie wody – w zł/m³ wody według przewidywanego zużycia,
- c) za cyrkulację CWU – w zł/lokal.

4. Zaliczki, o których mowa w ust. 1, ustalane są dla każdego lokalu w budynku zgodnie z przyjętą metodą rozliczania.

5. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów ogrzewania, podgrzania wody oraz cyrkulacji CWU za okres roczny, w terminie do 31 maja roku następnego. W przypadkach uzasadnionych termin rozliczenia może zostać przedłużony do 30 czerwca.

6. Rozliczenie wykonywane jest na podstawie:

- a) faktycznych kosztów zakupu lub produkcji ciepła,
- b) faktycznego zużycia ciepła i wody, określonego na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych,
- c) zasad określonych w niniejszym Regulaminie i Załączniku nr 1.

7. Wynik rozliczenia stanowi różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi a wniesionymi zaliczkami:

- a) w przypadku nadpłaty – kwota zaliczana jest na poczet przyszłych opłat lub, na wniosek użytkownika, zwracana; nadpłaty nie są oprocentowane.
- b) w przypadku niedopłaty – różnica podlega dopłacie w terminie wskazanym w rozliczeniu.

8. Spółdzielnia informuje użytkowników lokali o wynikach rozliczenia w formie pisemnej lub elektronicznej.

9. W przypadku zmiany taryfy dostawcy ciepła lub kosztów produkcji Spółdzielnia ma prawo skorygować wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 5.

Rozliczenie roczne i zmiana użytkownika lokalu

1. Spółdzielnia dokonuje rocznego rozliczenia kosztów dostawy ciepła i podgrzania wody, uwzględniając wniesione zaliczki.

2. W przypadku niedopłaty użytkownik zobowiązany jest uiścić ją w terminie wskazanym w rozliczeniu.

3. W przypadku nadpłaty, kwota nadpłaty podlega zaliczeniu na poczet przyszłych opłat, a na wniosek użytkownika może zostać zwrócona, zgodnie z wartością ustaloną w rozliczeniu.





4. W przypadku zbycia lub zmiany użytkownika lokalu, zbywca i nabywca zobowiązani są w terminie 14 dni od dnia zbycia lokalu do:
- a) sporządzenia protokołu odczytu wodomierzy na dzień przekazania lokalu,
 - b) przekazania Spółdzielni oświadczenia, kto pokrywa niedopłatę lub kto otrzyma nadpłatę wynikającą z rozliczenia.
5. W przypadku braku protokołu i oświadczenia, wszystkie prawa i obowiązki związane z rozliczeniem – w tym obowiązek pokrycia niedopłaty oraz prawo do nadpłaty – przechodzą na nabywcę lokalu.

§ 6.

Postanowienia końcowe

1. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku zatwierdzony Uchwałą Nr 8/2007 z dnia 02.02.2007 r. wraz z jego późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Uchwałą Nr 25/2025 w dniu 16.12.2025 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2026 r.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednie przepisy ustaw i rozporządzeń wymienionych w niniejszym Regulaminie.
5. Regulamin podlega okresowej weryfikacji i aktualizacji w razie zmiany przepisów prawa lub warunków technicznych dostawy ciepła.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

.....
Wojciech Łapszys

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

.....
Mirosława Kozłowska

Algorytm ustalania kosztu ciepła zużytego na potrzeby cyrkulacji ciepłej wody użytkowej (CWU)

1. Postanowienia ogólne

1. Koszty stałe obejmują ciepło zużyte na utrzymanie obiegu cyrkulacji ciepłej wody użytkowej (CWU), niezależne od ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach.
2. Celem niniejszego załącznika jest określenie zasad ustalania kosztu ciepła zużytego na potrzeby cyrkulacji CWU w budynkach zasilanych z danego węzła cieplnego.
3. Koszty te obejmują ciepło zużyte na utrzymanie temperatury w obiegu, straty ciepła na przewodach cyrkulacyjnych.

2. Algorytm ustalania kosztu cyrkulacji

Koszt ciepła zużytego na potrzeby cyrkulacji CWU w okresie rozliczeniowym oblicza się według wzoru:

$$K_{cyr} = (K_{cw} - \sum Vi \times E \times CjG)$$

gdzie:

K_{cw} – łączny koszt ciepła na CWU w okresie rozliczeniowym dla danego węzła cieplnego [zł],
 $\sum Vi$ – sumaryczna ilość CWU pobranej w okresie rozliczeniowym [m^3] przez lokale zasilane z danego węzła,
 $E = 0,3 \text{ GJ}/m^3$ – przyjęta jednostkowa energochłonność podgrzania 1 m^3 wody użytkowej, zgodna z wartościami dopuszczalnymi określonymi w przepisach Prawa energetycznego.

CjG – wypadkowa jednostkowa cena 1 GJ ciepła uzyskana w okresie rozliczeniowym [zł/GJ],

K_{cyr} – koszt ciepła zużytego na potrzeby cyrkulacji [zł].

3. Ustalanie kosztu przypadającego na lokal lub powierzchnię

Koszt cyrkulacji ustalony zgodnie z powyższym algorytmem rozdziela się pomiędzy lokale wyposażone w instalację CWU w danym budynku lub węźle cieplnym według jednej z poniższych metod:

- a) Na lokal – $K_{cyr}/L = K_{cyr} \div L$
- b) Na powierzchnię użytkową – $K_{cyr}/S = K_{cyr} \div S$

gdzie:

L – liczba lokali zasilanych z danego węzła,

S – łączna powierzchnia użytkowa [m^2] lokali zasilanych z danego węzła cieplnego.

4. Zasady rozliczenia

1. Wniesione przez użytkowników zaliczki na pokrycie kosztów ciepła zużytego na cyrkulację pomniejszają koszt cyrkulacji przypadający na dany lokal w okresie rozliczeniowym.

2. Koszt podgrzania 1 m³ wody pobranej przez lokal w danym okresie rozliczeniowym ustala się według wzoru:

$$C_{cw} = (K_{cw} - K_{cyr}) \div \sum V_i$$

gdzie C_{cw} oznacza jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody [zł/m³].

3. Ostateczne rozliczenie kosztów następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie rzeczywistych danych pomiarowych i kosztowych.

5. Rozliczenie końcowe

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia sporządza zestawienie rzeczywistych kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody i na cyrkulację, a następnie dokonuje porównania z sumą wniesionych zaliczek.

2. Wynik rozliczenia stanowi:

- a) nadpłatę, która zaliczana jest na poczet przyszłych opłat lub zwracana użytkownikowi, lub
- b) niedopłatę, która podlega dopłacie zgodnie z § 5 ust. 2 Regulaminu.

3. W zestawieniu rocznym przekazywanym użytkownikowi podaje się:

- całkowite zużycie ciepła na podgrzanie wody,
- ilość ciepłej wody zużytej,
- wartość kosztów cyrkulacji przypadającą na lokal,
- różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi a wniesionymi zaliczkami.

6. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy algorytm stosuje się w każdym budynku lub zespole budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego.
2. Wybór sposobu rozdziału kosztów (na lokal lub na 1 m² powierzchni użytkowej) dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Niniejszy załącznik stanowi integralną część Regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła i obowiązuje od dnia wejścia w życie tego Regulaminu.