

**UCHWAŁA Nr 25/2022**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
z dnia 26.07.2022 r.

w sprawie: **jednolitego tekstu „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”**

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 21 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się jednolity tekst „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.


§ 2


Tracą moc obowiązującą:

- „Regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 27.04.2021 r. - Uchwała Nr 10/2021,
- Aneks do „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w dniu 26.10.2021 r. - Uchwała Nr 25/2021.

§ 3

Uchwała obowiązuje od dnia 01.09.2022 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ LSM  
  
TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ LSM  
  
ANDRZEJ ANDRZEJEWSKI



**R E G U L A M I N**  
**ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI**  
**I PODGRZEWANIA WODY WODOCIĄGOWEJ**  
**W LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**Rozdział I**  
**Podstawy prawne**

1. Ustawa „Prawo energetyczne” z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. z 2020 poz. 833) z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 07.04.2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 poz. 718) z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225) - obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.04.2022.
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. z 2020 poz. 1465) z późniejszymi zmianami.
5. Statut Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 07.06.2001 r. (Dz. U. z 2020 poz. 2028) z późniejszymi zmianami.
7. Polska Norma PN-EN 834 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7.12.2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).

## Rozdział II

### Postanowienia ogólne, określenia i nazewnictwo

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub na podstawie stosownych umów, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, jak również ciepłej wody.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu, właściciela lokalu, najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez nieruchomość rozumie się budynek lub część budynku będący obiektem rozliczeniowym, obsługiwany przez węzeł cieplny, objęty wspólnym urządzeniem pomiarowym bądź zasilany z własnego źródła ciepła.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:
  - 1) Spółdzielnia - Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa,
  - 2) rozliczenie indywidualne - podział kosztów zakupu ciepła lub kosztów wytworzenia ciepła (kotłownie indywidualne) dla nieruchomości pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali i rozliczenie tych kosztów z naliczonymi zaliczkami miesięcznymi,
  - 3) koszty zakupu ciepła - całkowite koszty za dostarczone ciepło do danej nieruchomości na podstawie wystawionych faktur, zgodnie z cenami i stawkami zawartymi w taryfie lub koszty zakupu gazu, koszty eksploatacji kotłowni gazowych oraz koszty eksploatacji własnych węzłów cieplnych,
  - 4) koszty stałe - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, obejmujące składniki opłat niezależne od zużycia ciepła. W przypadku kotłowni gazowych są to koszty eksploatacji, amortyzacji, energii elektrycznej, serwisu, konserwacji. W przypadku własnych węzłów cieplnych są to koszty energii elektrycznej, przeglądy gwarancyjne, bieżąca obsługa i konserwacja, serwis urządzeń do uzdatniania wody na cele ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) oraz amortyzacja. W przypadku pomp ciepła są to koszty energii elektrycznej, przeglądy gwarancyjne, bieżąca obsługa i konserwacja, amortyzacja oraz koszty produkcji energii elektrycznej z własnych instalacji,
  - 5) koszty zużycia ciepła (koszty zmienne) - stanowią część kosztów zakupu ciepła dla nieruchomości wykorzystanego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody naliczanych wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w okresie rozliczeniowym. Dla kotłowni gazowych kosztami zużycia ciepła są koszty zakupu gazu,
  - 6) koszty wspólne zużycia ciepła - część kosztów poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte podczas jego przepływu w instalacji (piony, poziomy, gałązki), na cyrkulację ciepłej wody oraz ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe), a także nieopomiarowanych łazienek i WC,
  - 7) koszty indywidualne zużycia ciepła - część kosztów zużycia ciepła w nieruchomości zużytego bezpośrednio na ogrzewanie poszczególnych lokali tej nieruchomości,
  - 8) koszty przygotowania ciepłej wody - część kosztów zużycia ciepła w nieruchomości zużytego na podgrzanie wody od temperatury wody zimnej do temperatury min. 45°C na zaworach czerpalnych,
  - 9) koszty rozliczenia ciepła - koszty niezwiązane z kosztami zakupu ciepła lub gazu a wynikające z nakładów dotyczących indywidualnego ich rozliczenia przez firmę rozliczeniową zgodnie z umową (inaczej - usługa rozliczeniowa),
  - 10) podzielnik kosztów c.o. - zamontowane na grzejniku urządzenie elektroniczne, niebędące w rozumieniu przepisów metrologicznych przyrządem pomiarowym, służące do rejestrowania umownych jednostek oddawanego ciepła przez grzejnik, w sposób zgodny z wytycznymi operatora systemu rozliczeniowego, w celu podziału zmiennych kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale wyposażone w jeden typ podzielników,

11) jednostki w systemie rozliczeniowym:

- a) jednostki odczytane - wskazania podzielników kosztów w danym okresie rozliczeniowym, dla których stanem początkowym jest 0, uwzględniające parametry grzejnika, jego wielkość, konstrukcję, moc cieplną grzejnika oraz typ podzielnika i sposób montażu,
- b) obliczeniowe jednostki zużycia - jest to iloczyn jednostek odczytanych i współczynnika wyrównawczego lokalu uwzględniającego wyrównanie strat,

12) jednostki odczytane i obliczeniowe jednostki zużycia są wielkościami niemianowanymi (zgodnie z Polską Normą PN-EN 834),

13) sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego.

### **Rozdział III Fizyczne jednostki rozliczeniowe**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi przy rozliczaniu energii cieplnej są:

- 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) udział lokalu w części wspólnej nieruchomości,
- 3) m<sup>3</sup> zużycia ciepłej wody,
- 4) liczba zamieszkałych osób w lokalu,
- 5) obliczeniowa jednostka zużycia, określona na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się również jako powierzchnię ogrzewaną.

3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii (za wyjątkiem powierzchni zabudowanej loggii gdy użytkownik lokalu dokonał wyburzenia ściany pomiędzy mieszkaniem a loggią), tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu, z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

4. Przez osoby zamieszkałe rozumie się osoby faktycznie przebywające w lokalu.

### **Rozdział IV Podzielniki kosztów ogrzewania**

1. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

2. Zamontowane radiowe podzielniki kosztów c.o. oraz przygrzejnikowe zawory termostatyczne wraz z głowicami, stanowią część wspólną nieruchomości.

3. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego i użytkowego, zgodnie z instrukcją montażową firmy rozliczeniowej.

4. Nie dokonuje się montażu podzielników kosztów w łazienkach ze względu na zróżnicowany sposób ich ogrzewania oraz zbliżoną powierzchnię bez względu na wielkość mieszkania.

5. Odczyt wykonywany jest na zasadzie przekazu zdalnego, bez konieczności wchodzenia do lokali.

6. W przypadku braku sygnału z podzielnika przedstawiciel firmy rozliczeniowej na podstawie upoważnienia Spółdzielni przeprowadzi kontrolę urządzenia i odczytu bezpośrednio w lokalu.

Przedstawiciele firmy rozliczeniowej muszą okazać dokument identyfikacyjny i nie mają prawa pobierać żadnych opłat.

7. W przypadku nieudostępnienia lokalu do kontroli w dwóch ustalonych terminach, lokal będzie rozliczany jako nieopomiarowany wg zasad określonych w Rozdziale IX ust. 1 pkt 1.
8. Wprowadzenie lokalu mieszkalnego i użytkowego do systemu indywidualnego rozliczania w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania może nastąpić z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **Rozdział V**

### **Koszty zakupu, wytworzenia ciepła**

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, gazu oraz koszty związane z utrzymaniem kotłowni i węzłów cieplnych. Koszty zakupu naliczane są na poszczególne nieruchomości zgodnie z fakturami dostawcy usług ciepła i obejmują sumę ponoszonych przez Spółdzielnię opłat:
  - 1) niezależnych od zużycia energii cieplnej:
    - a) za zamówioną moc cieplną w poszczególnych nieruchomościach, pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - b) za usługi przesyłowe, liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - c) opłatę abonamentową, pobieraną od każdego przyłącza w okresie 12 miesięcy w roku,
    - d) za nośnik ciepła, pobieraną każdorazowo za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych, liczone według wskazań układów pomiarowych w zł/m<sup>3</sup>,
    - e) za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
    - f) dla kotłowni gazowych opłatami niezależnymi od zużycia gazu są koszty eksploatacji;
  - 2) zależnych od zużycia energii cieplnej:
    - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych oraz komorach technicznych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ, a w przypadku ciepłej wody przez cały rok,
    - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ,
    - c) za zużycie gazu według wskazań gazomierzy zamontowanych w komorach technicznych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/m<sup>3</sup> z uwzględnieniem wartości gazu zużytego na podgrzew wody;
  - 3) do kosztów zakupu ciepła zgodnie z prawem energetycznym nie mogą być doliczane inne koszty. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej uwzględnia koszty usługi rozliczeniowej oraz płacone zaliczki miesięczne.
2. Do kosztów wytwarzania ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie eksploatowane przez Spółdzielnię zalicza się oddzielnie na każdą nieruchomość:
  - 1) koszt czynnika grzewczego (gazu),
  - 2) koszt energii elektrycznej dostarczonej do kotłowni,
  - 3) koszt wody na uzupełnienie zładu,
  - 4) amortyzację kotłowni,
  - 5) koszty bieżącej obsługi serwisowej kotłowni,
  - 6) koszty napraw i remontów bieżących kotłowni.
3. Do kosztów zakupu bądź wytwarzania ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych oraz remontów planowych kotłowni lokalnych i węzłów cieplnych w budynkach, które obciążają fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Dla poszczególnych nieruchomości punktami pomiarowymi dostawy energii cieplnej lub gazu są liczniki ciepła lub gazomierze zamontowane w węzłach cieplnych oraz komorach technicznych:

- 1) licznik główny, który wskazuje ogólne zużycie „GJ” na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej,
  - 2) podlicznik, który wskazuje zużycie „GJ” na potrzeby ciepłej wody,
  - 3) gazomierz, który wskazuje zużycie gazu „m<sup>3</sup>” na potrzeby centralnego ogrzewania.
5. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
6. W przypadku nieruchomości zasilanych z węzłów grupowych, ewentualne różnice zużycia ciepła pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań podliczników na poszczególnych nieruchomościach, rozliczane będą proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

## **Rozdział VI**

### **Podział kosztów zakupu ciepła lub kosztów wytworzenia ciepła (kotłownie indywidualne)**

1. Przyjmuje się podział kosztów zakupu ciepła lub kosztów wytworzenia ciepła na:
  - 1) Koszty stałe niezależne od zużycia ciepła lub gazu w nieruchomości rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
  - 2) Koszty zużycia ciepła lub gazu obliczane wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym rozliczane na poszczególne lokale zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Koszty zużycia ciepła lub gazu dzielone są na:
  - 1) Koszty wspólne zużycia ciepła lub gazu, które pokrywają ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) oraz pomieszczeń sanitarnych, emisję ciepła przez piony i gałazki, zużycie ciepła przy jego przesyle w nieruchomości i wymianę ciepła pomiędzy pomieszczeniami wewnętrznymi, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
  - 2) Koszty indywidualne zużycia ciepła lub gazu przeznaczonego na ogrzewanie pomieszczeń w poszczególnych lokalach użytkowników.
  - 3) Koszty przygotowania ciepłej wody.
3. Koszty zużycia ciepła na ogrzewanie stanowią różnicę kosztów zużycia ciepła w nieruchomości oraz kosztów ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody obliczonych wg ustępu 7 Rozdział VII.

## **Rozdział VII**

### **Ustalanie opłat za ciepło i ciepłą wodę**

1. Koszty zakupu ciepła lub gazu dla nieruchomości pokrywane są w opłatach pobieranych od użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz w opłatach za podgrzanie wody. Wysokość tych opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów za zakupione ciepło dla danej nieruchomości.
2. Za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania należy wnosić opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali.
3. Podstawą ustalenia wysokości opłaty miesięcznej (zaliczki) za ogrzewanie lokali mieszkalnych jest:
  - 1) Prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie kosztów z ostatniego okresu rozliczeniowego.
  - 2) Taryfa dla ciepła.

3) Rezerwa na nieprzewidziane sytuacje jak wzrost cen, nietypowe warunki atmosferyczne.  
Rezerwa ta nie może być wyższa niż 10%.

4. Wysokość opłaty miesięcznej za ogrzewanie oraz za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody ustala się zaliczkowo na okres rozliczeniowy:

- 1) dla nieruchomości opomiarowanych (wyposażonych w podzielniki kosztów) i nieopomiarowanych (bez podzielników kosztów c.o.), wysokości zaliczek miesięcznych ustala się w jednakowej wysokości dla wszystkich lokali w danej nieruchomości,
- 2) opłatę za ciepło zużyte do przygotowania ciepłej wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej wody w lokalu oraz ustalonego kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody.

5. Do wyliczenia opłaty za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody przyjmuje się:

- 1) cenę zakupu ciepła za 1 GJ wg obowiązującej taryfy dla ciepła,
- 2) ilość zużytego ciepła w GJ na podgrzanie ciepłej wody wyliczonego w oparciu o wskazania liczników i podliczników ciepła zamontowanych w węzłach ciepłych,
- 3) sumę wskazań wodomierzy zainstalowanych w węzłach ciepłych przed wymiennikami ciepła do podgrzania ciepłej wody.

6. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustala się w oparciu o wskazania liczników ciepła i wskazania wodomierzy w okresie rozliczeniowym i obowiązuje on przez następny okres rozliczeniowy. Koszty te rozliczane są w opłatach za użytą wodę ciepłą i nie podlegają dalszym rozliczeniom.

7. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wylicza się przez pomnożenie sumy ciepła zużytego na podgrzanie wody w GJ przez cenę zakupu ciepła za 1 GJ w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> wody ciepłej wytworzonej w węzłach ciepłych nieruchomości wyposażonych w instalację ciepłej wody.

8. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zatwierdza Rada Nadzorcza LSM na wniosek Zarządu LSM. Koszt ten ustala Zarząd LSM i jest on jednakowy dla wszystkich nieruchomości wyposażonych w instalację ciepłej wody.

9. Dla rozliczenia kosztów zakupionego ciepła na poszczególne lokale przyjmuje się zasadę, że wartość kosztów zakupionego ciepła, które zostało użyte na podgrzanie wody jest równa sumie wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach pomnożonej przez ustalony koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.

10. Różnice wynikłe z rozliczenia kosztów podgrzania wody zaliczamy w koszty zużycia ciepła.

11. Ustalenie zużycia wody ciepłej:

- 1) Zużycie wody ciepłej ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej w lokalach. Ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym, niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla nieruchomości, należy dokonać na ostatni dzień okresu rozliczeniowego tj. 31 sierpnia lub 31 grudnia każdego roku.
- 2) Podstawą określenia zużycia ciepłej wody są wskazania wodomierzy w dniu odczytu, a za dni pozostające do ustalonego terminu przyjmuje się zużycie wg średniodobowego zużycia wody od ostatniego odczytu.
- 3) W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu w danym okresie, opłatę za ciepłą wodę nalicza się na podstawie średniego zużycia wody ciepłej z 3 kolejnych miesięcy, a w przypadku braku wpłat miesięcznych wg ryczałtu na osobę zamieszkałą.
- 4) Ustala się wysokość miesięcznego ryczałtu za podgrzanie wody jako iloczyn połowy ilości zużycia zimnej wody z obowiązującego aktualnie miesięcznego ryczałtu za zużycie zimnej wody oraz aktualnej stawki za podgrzanie wody.
- 5) Użytkownik lokalu jest zobowiązany wносить co miesiąc opłatę za ciepłą wodę w oparciu o wskazania swoich wodomierzy i aktualną cenę ciepłej wody.
- 6) Na koniec okresu rozliczeniowego po dokonanych odczycie wodomierzy przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest skorygować swoje opłaty z dokonanyymi odczytami.



W przypadku, kiedy niedopłata wynosi powyżej 100 zł, od następnego miesiąca po odczycie naliczane są ustawowe odsetki do momentu uregulowania niedopłaty.

- 7) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach wodomierzy. Jeśli wodomierze były montowane przez Spółdzielnię a uszkodzenie nastąpiło bez winy użytkownika lokalu, wymiana następuje na koszt gwaranta. Jeśli użytkownik lokalu spowodował uszkodzenie wodomierza, koszty jego naprawy lub wymiany obciążają użytkownika lokalu. Wymiana wodomierza powinna nastąpić w ciągu 3 dni roboczych.
- 8) Niezgłoszenie awarii wodomierza, a stwierdzenie jej przez Spółdzielnię, spowoduje naliczenie opłat na podstawie średniego zużycia wody ciepłej z 3 kolejnych miesięcy, a w przypadku braku wpłat miesięcznych wg ryczału na osobę.
- 9) W przypadku nieudostępnienia lokalu celem wymiany wodomierza przez Spółdzielnię, od następnego miesiąca po upływie okresu legalizacji zużycie ciepłej wody będzie naliczane według ryczału na osobę do momentu wymiany wodomierza.
- 10) Płatność za zużycie ciepłej wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

## **Rozdział VIII**

### **Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

1. W ramach całości kosztów przypadających na centralne ogrzewanie w poszczególnych nieruchomościach wyodrębnia się koszty przypadające na lokale użytkowe nie wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania:
  - 1) Koszty niezależne od zużycia ciepła - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni.
  - 2) Koszty wynikające ze zużycia ciepła z zastosowaniem wskaźnika 2 w stosunku do kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danej nieruchomości. Kosztami tymi obciąża się lokale użytkowe na zasadzie refaktur. Nie podlegają one indywidualnemu systemowi rozliczeń.
2. Koszty dotyczące lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają poszczególne rodzaje działalności według rzeczywistych kosztów w danej nieruchomości.
3. Rozliczanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej jest prowadzone, jeżeli w nieruchomości są zainstalowane:
  - 1) ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczonego do węzła lub komory technicznej budynku,
  - 2) przygrzejnikowe zawory termostatyczne z głowicami,
  - 3) urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania na poszczególne lokale tj. podzielniki kosztów ogrzewania,
  - 4) wodomierze wody ciepłej w poszczególnych lokalach.
4. Rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowane na grzejnikach w poszczególnych mieszkaniach i lokalach użytkowych, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 oraz umową zawartą ze Spółdzielnią.
5. Koszty rozliczenia ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych przy rozliczeniu rocznym, w wysokości zgodnej z umową zawartą z firmą rozliczeniową. Naliczane są one proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalach lub za rozliczenie lokalu bez zamontowanych podzielników lub za rozliczenie lokalu gdzie odczyt podzielników był niemożliwy.
6. W budynkach nieposiadających podzielników kosztów w poszczególnych lokalach, rozliczeń indywidualnych w stosunku do powierzchni użytkowej lokali dokonuje Spółdzielnia.
7. Koszty zakupu lub wytworzenia ciepła poniesione przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy ciepła, po uwzględnieniu ust. 1 i 2 niniejszego rozdziału, podlegają rozliczeniu na poszczególne obiekty rozliczeniowe.

8. W przypadku lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów, biorą one udział w rozliczaniu kosztów zakupu ciepła na zasadach obowiązujących lokale mieszkalne.
  9. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów na wysokość opłat za ogrzewanie firma rozliczeniowa stosuje przy rozliczaniu kosztów współczynniki redukcyjne uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle nieruchomości i związane z tym różne zapotrzebowanie na ciepło.
  10. W systemie rozliczeń indywidualnych opartym na podzielnikach kosztów, stosowane są współczynniki redukcyjne wyliczone indywidualnie dla każdego mieszkania na podstawie faktycznego zapotrzebowania na ciepło w danym lokalu. Współczynnik ten określa na ile dane mieszkanie jest mniej korzystnie położone w budynku od mieszkania najcieplejszego, dla którego wartość współczynnika wynosi 1,0. W przypadku podziału kosztów zużycia ciepła na podstawie powierzchni użytkowej lokali, współczynniki redukcyjne nie są stosowane.
  11. W celu uwzględnienia wpływu mocy grzejnika w lokalach rozliczanych na podstawie wskaźników podzielników kosztów na wysokość opłat za ogrzewanie, firma rozliczeniowa na etapie montażu i programowania podzielnika uwzględnia parametry grzejnika, jego wielkość, konstrukcję, moc cieplną, typ podzielnika i sposób montażu podzielnika na grzejniku, przez co wartość odczytu na podzielniku jest jednoznaczna z wartością zużycia.
  12. Łączne koszty ogrzania lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, przy rozliczeniu na poszczególne użytkowników dzieli się na:
    - 1) koszty stałe niezależne od zużycia ciepła określone w Rozdziale V ust. 1 pkt 1 rozliczane są na poszczególne lokale w nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
    - 2) koszty wspólne zużycia ciepła jako część całkowitych kosztów zużycia ciepła określone w Rozdziale VI ust. 2 pkt 1 rozliczane są na poszczególne lokale w nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
    - 3) koszty indywidualne zużycia ciepła na ogrzewanie lokali przez grzejniki lokalowe określone w Rozdziale V ust. 1 pkt 2 mogą być rozliczane na podstawie:
      - a) wskaźników podzielników kosztów,
      - b) powierzchni użytkowej lokali.
- Przyjmuje się, że koszty wspólne zużycia ciepła w budynkach stanowią 60% całkowitych kosztów zużycia ciepła w tej nieruchomości. Tym samym koszty indywidualne zużycia stanowią 40% tych kosztów.
13. Od lokali, w których nie można wykonać rozliczenia kosztów na podstawie urządzeń wymienionych w ust. 3 niniejszego rozdziału, właściciel lokalu lub zarządca nieruchomości może dochodzić odszkodowania za bieżący okres rozliczeniowy (podstawa: art. 45a ust. 11a pkt 1 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997 r. z późn. zm.). Wysokość odszkodowania wyliczana jest przez firmę rozliczeniową.
  14. Dla każdego sezonu grzewczego wyznacza się dla kosztów zmiennych zakupu ciepła:
    - 1) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział IX**

### **Szczególne przypadki rozliczeń indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania**

1. Przy rozliczeniu okresu rozliczeniowego w lokalach, w których użytkownik:
  - 1) odmówił lub nie skorzystał z montażu uzupełniającego podzielników przed rozpoczęciem następnego sezonu rozliczeniowego oraz w przypadku określonym w Rozdziale IV ustęp 7, zapłaci odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z zapisem ustępu 8 Rozdział IX,

- 2) samowolnie zwiększył wielkość lub moc grzejników - wycicha się koszty szacowane z uwzględnieniem faktycznej mocy grzejnika od początku okresu rozliczeniowego,
  - 3) samowolnie zlikwidował grzejnik albo zmniejszył wielkość lub moc grzejnika wycicha się koszty szacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników wyposażonych w podzielniki,
  - 4) w przypadku awarii pojedynczego podzielnika przyjmuje się koszty według średniego zużycia w lokalu wycichone wg wskazań pozostałych podzielników,
  - 5) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię:
    - a) uszkodzenia plomby podzielnika i nie zgłoszenie niezwłocznie tego faktu Spółdzielni,
    - b) zdemontowania (zerwania) podzielnika i nie zgłoszenie niezwłocznie tego faktu Spółdzielni,
    - c) zmiany miejsca zamocowania podzielnika bez zgody Spółdzielni,
    - d) w przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu jak również demontażu podzielników bez zgody i wiedzy Spółdzielni, ustala się odszkodowanie za cały okres rozliczeniowy jak dla mieszkań nieopomiarowanych, wycichone zgodnie z zapisem ustępu 8 Rozdział IX,
  - 6) usunięcie skutków, o których mowa w pkt 5 oraz powrót do rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników odbywa się tylko i wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika,
  - 7) w przypadku uszkodzenia pojedynczego zaworu termostatycznego koszty ustala się według odczytu podzielnika,
  - 8) w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, na prośbę właściciela lokalu Zarząd LSM ma prawo zdecydować o dokonaniu montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz zmianie sposobu rozliczania kosztów z odszkodowania na rozliczenie według podzielników - w dowolnym momencie (również w trakcie trwania sezonu grzewczego).
2. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników), firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników oraz zmian w inwentaryzacji. Koszty z tym związane pokrywa użytkownik.
  3. W przypadku zamiany lokali, a także zmiany użytkownika lokalu będącej wynikiem darowizny lub transakcji kupna-sprzedaży, rozliczenia lokalu dokonuje się na użytkownika lokalu zamieszkującego na koniec okresu rozliczeniowego. Sposób rozliczenia nadpłaty lub niedopłaty wynikającej z ogrzewania lokalu strony uzgadniają między sobą.
  4. Koszty ogrzewania pustostanów obciążają koszty eksploatacyjne Spółdzielni.
  5. Przyjmuje się jako ogólną zasadę dobrowolnego przystąpienia większości użytkowników lokali z danej nieruchomości do jednej z dwóch metod indywidualnego rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania lokali tj. za pomocą elektronicznych podzielników z odczytem zdalnym lub według powierzchni lokali, na warunkach określonych niniejszym regulaminem.
  6. O skuteczności przystąpienia do jednej z dwóch metod rozliczania kosztów ogrzewania, o których mowa w ust. 5 decyduje wyrażenie woli „na tak” przez 70%” uprawnionych użytkowników lokali w danej nieruchomości.
  7. Podjęcie przez użytkowników lokali decyzji o zmianie sposobu rozliczania kosztów ogrzewania może nastąpić w terminie do 15 września każdego roku ze skutkiem obowiązywania od początku następnego okresu rozliczeniowego.
  8. Odszkodowanie, na rzecz pozostałych użytkowników w obiekcie rozliczeniowym, stanowi sumę kosztów stałych i kosztów zużycia i wycichone zostanie w następujący sposób:
    - 1) koszty stałe i koszty wspólne zużycia ciepła ustala się na zasadach ogólnych określonych w Rozdziale VIII ust. 12 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu,
    - 2) indywidualne koszty zużycia zostaną wycichone jako iloczyn powierzchni użytkowej rozliczanego lokalu oraz wielkości określonej w Rozdziale VIII ustęp 14 pkt 1.



9. Na użytkownikach lokali spoczywa obowiązek udostępnienia lokalu, osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, w celu zainstalowania, wymiany lub kontroli elementów układu regulacyjno-podzielnikowego oraz wodomierzy. Obowiązek ten może być dochodzony na drodze postępowania sądowego.

## **Rozdział X** **Wyniki rozliczenia rocznego**

1. Rozliczenie kosztów energii ciepłej dokonywane jest raz w roku w terminie do 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy: 1 września - 31 sierpnia.
3. Po otrzymaniu rozliczenia rocznego dokonanego przez firmę rozliczeniową Spółdzielnia przekaze użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 1) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata (po uwzględnieniu ewentualnych należności Spółdzielni) zostanie zarachowana na poczet przyszłych opłat czynszowych lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zwrócona mu, nie później niż 30 dni od daty jego złożenia,
  - 2) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie na poczet czynszu w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
5. W indywidualnych przypadkach użytkownik lokalu może wystąpić pisemnie do Zarządu LSM, w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, o rozłożenie kwoty niedopłaty na raty.
6. Niedotrzymanie terminu wniesienia niedopłaty spowoduje naliczanie odsetek ustawowych.
7. Użytkownik lokalu może wnieść reklamację do Zarządu LSM dotyczącą rozliczenia, w terminie 30 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni.
8. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu składania reklamacji.
9. Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje rozliczeń między stronami wymienionych w ust. 4.
10. Użytkownicy lokali mają prawo raz w miesiącu pisemnie wystąpić do Spółdzielni o udostępnienie informacji o ilości jednostek zarejestrowanych na podzielnikach kosztów ciepła. Informacja udzielana jest po uiszczeniu przez użytkownika lokalu opłaty za usługę odczytu wykonywanego w indywidualnym terminie (zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej) i przesyłana jest pocztą tradycyjną lub mailowo.


## **Rozdział XI** **Montaż podzielnika kosztów ogrzewania na wymienionym grzejniku**

Z wymianą grzejnika w trakcie trwania sezonu grzewczego, na którym był zamontowany podzielnik kosztów wiąże się wizyta serwisowa, podczas której nastąpi przemontowanie podzielnika i jego przeprogramowanie uwzględniające parametry nowego grzejnika.

## **Rozdział XII** **Postanowienia końcowe**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
  - 1) do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zaistniałych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego, wodomierza, instalacji c.o. i c.w., a także uszkodzeniach lub zerwaniu plomb,
  - 2) udostępnienia mieszkania oraz lokalu użytkowego dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielników kosztów, oraz zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem.
2. Samowolna ingerencja w instalacje c.o. i c.w. stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się:
  - 1) montaż dodatkowego grzejnika,
  - 2) powiększenie istniejących zestawów lub ich zmiana bez zgody Spółdzielni,
  - 3) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
  - 4) demontaż lub likwidacja grzejników,
  - 5) zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych,
  - 6) zmiana usytuowania zamontowanego podzielnika kosztów,
  - 7) uszkodzenie lub zerwanie plomb na urządzeniach (grzejniku, podzielniku, wodomierzu),
  - 8) każde inne działanie zmierzające do zafałszowania i uniemożliwienia indywidualnego rozliczania kosztów c.o. i c.w.
3. Uszkodzenia wynikłe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
4. Naprawa lub wymiana zaworu termostatycznego po okresie gwarancji obciąża Spółdzielnię. Czynności te wykonują służby techniczne Spółdzielni. Grzejniki znajdujące się w lokalu mieszkalnym wymieniane są przez użytkownika lokalu na jego koszt i we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni. Natomiast grzejniki, które uległy samoistnemu uszkodzeniu wymieniane będą w ramach funduszu remontowego.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu, koszty z tym związane pokrywa użytkownik.
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika wynikłego nie z winy użytkownika lokalu, koszty z tym związane pokrywa Spółdzielnia.
7. Kosztami dodatkowych usług serwisowych, świadczonych na wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia bezpośrednio obciąża użytkownika lokalu.
8. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu lub wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. Niniejszy Regulamin obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2022/2023.
10. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza LSM może, odrębną uchwałą na czas określony, ustalić szczególne zasady rozliczania kosztów ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ LSM  
  
TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ LSM  
  
ANDRZEJ ANDRZEJEWSKI

