

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń**  
**z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.**

**Rozdział I**  
**Wprowadzenie**

1. Przedmiot regulaminu.

1.1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.

1.2. Rozliczenie to polega na:

1.2.1. ustaleniu w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych.

1.2.2. określenie rodzaju kosztów i terminów ich rozliczenia.

1.2.3. ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale.

1.2.4. porównaniu wysokości przypadających na dany lokal kosztów z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczenie powstałej różnicy.

1.3. Podstawa prawna opracowania regulaminu.

- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
- b) Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
- c) 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),

- d) Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
- e) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558),
- f) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- g) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- h) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Unia” w Lublinie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
- i) Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

1.4. Wprowadzony niniejszym regulaminem system rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków ciepłno-wilgotnościowych w mieszkaniach.

## 2. Postanowienia ogólne.

### 2.1. Określenie jednostek rozliczeniowych kosztów dostawy energii cieplnej.

2.1.1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej za centralne ogrzewanie jest budynek lub zespół budynków.

2.1.2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie c.w.u. jest ciepły węzeł grupowy (podstacja ciepła).

2.2. Rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej dla lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.

2.3. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do lokali użytkowych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.

### 2.4. Określenie kosztów dostawy energii cieplnej.

Koszty dostawy energii cieplnej wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.

2.4.1. Koszty dostawy energii cieplnej wg umowy sprzedaży ciepła z LPEC.

2.4.1.1. Koszty stałe (opłata za zamówioną moc, opłata za usługi przesyłowe MW).

2.4.1.2. Koszty zmienne (opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe GJ, opłata za nośniki ciepła).

## **Rozdział II**

### **Ogólne zasady rozliczania kosztów energii cieplnej.**

#### 1. Centralne ogrzewanie lokale mieszkalne i użytkowe.

##### 1.1. System zindywidualizowany.

W budynkach z lokalami, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła) umożliwiające określenie ilości energii cieplnej przypadającej na dany lokal lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające podział energii cieplnej na poszczególne lokale - rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali ma charakter zindywidualizowany.

W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:

- lokale nieopomiarowane,
- lokale, w których użytkownik lokalu uniemożliwił odczyt podzielników kosztów,
- lokale, w których wystąpiła awaria podzielnika kosztów,
- lokale, w których wystąpiła awaria indywidualnego licznika ciepła rozlicza się ryczałtowo.

Wielkość ryczałtów określono w rozdziale III regulaminu.

##### 1.2. System uproszczony.

W budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali ma charakter uproszczony.

#### 2. Ciepła woda - lokale mieszkalne i użytkowe

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie wody z użytkownikami lokali dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach i powierzchni użytkowej lokali.

#### 3. Centralne ogrzewanie - lokale użytkowe.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczane są w okresie od stycznia do grudnia. Właściciele lokali wnoszą miesięczne zaliczki na opłaty stałe i zmienne GJ przez okres 12 miesięcy tj. od stycznia do grudnia roku obrachunkowego.

#### 4. Ciepła woda - lokale użytkowe.

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzewanie wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach półrocznych poprzez wystawienie faktury zgodnie ze zużyciem ciepłej wody wskazanej przez wodomierz i powierzchni użytkowej lokali.

### **Rozdział III**

#### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w systemie zindywidualizowanym.**

##### 1. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze).

1.1. Koszty stałe - wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez LPEC oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań licznika ciepła na ogrzewanie a sumą wskazań z liczników indywidualnych w lokalach rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

1.2. Koszty zmienne - wg wskazań liczników ciepła w lokalach.

1.3. Wskazania liczników ciepła w lokalach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia lokalu w bryle budynku.

1.4. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w lokalu w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

##### 2. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale wyposażone w podzielnik kosztów c.o.

2.1. Koszty stałe określone wg rozdziału I pkt.2.4.1.1. rozliczane są proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2.2. Koszty zmienne określone wg rozdziału I pkt 2.4.1.2. rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w poszczególnych lokalach wg następujących zasad:

- a) **30%**, kosztów zmiennych przypadających na lokale (opłata niezależna od zużycia obejmująca ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o., ogrzewanie łazienek) rozliczane jest proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- b) **70%** kosztów zmiennych przypadających na lokale rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w lokalach.
- c) Wskazania podzielników korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia lokalu w bryle budynku.

- Współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
  - Współczynnik [UF] – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
- d) Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane w lokalu, z uszkodzonym podzielnikiem, zdemontowane łącznie z podzielnikiem, nieodczytane (gdy odczyt będzie technicznie niemożliwy) lub nieodczytane w poprzednich okresach rozliczeniowych (tzw. odczyt wieloletni) rozliczane są wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>.
- e) W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>.
- f) Pojedyncze grzejniki, w których wystąpiła awaria podzielnika elektronicznego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe rozliczane są wg średniego zużycia w lokalu.
- g) Jeżeli użytkownik lokalu uniemożliwił montaż lub odczyt podzielników kosztów w mieszkaniu wówczas dla takiego lokalu przyjmuje się maksymalne zużycie w budynku na m<sup>2</sup>.

Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu do powierzchni lokalu.

Obliczeniowe jednostki zużycia są iloczynem odczytu, współczynnika UF i współczynnika LAF. Tak wyznaczony wskaźnik należy przemnożyć przez powierzchnię lokal szacowanego.

- h) Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VI niniejszego regulaminu.
  - i) Jeżeli użytkownik lokalu odmówił podpisu kwitu odczytowego wówczas lokal rozliczany jest wg odczytanych wskazań (na kwiecie odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).
3. Budynki zasilane z sieci LPEC, lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w logotermy i indywidualne liczniki ciepła (ciepłomierze):
- 3.1. Koszty stałe – wyliczone jako suma kosztów:
    - a) opłaty stałej za przesył i moc zamówioną zafakturowanej przez dostawcę ciepła
    - b) opłaty zmiennej rozliczanej proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wynikającej z różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego w budynku a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych.
  - 3.2. Koszty zmienne – rozliczane w oparciu o wskazania indywidualnych liczników ciepła z podziałem na koszty, do celów:
    - a) centralnego ogrzewania przy zastosowaniu współczynnika LAF
    - b) podgrzewu wody ustalone w oparciu o analizę tych kosztów w miesiącach letnich (maj – sierpień), w roku obejmującym pełny okres rozliczeniowy.
  - 3.3. Lokale, w których następuje awaria licznika niezawiniona przez użytkownika lub stwierdzono błędy w pracy urządzenia (dopuszczalne odpowiednimi normami) będą rozliczane na podstawie średniego zużycia w budynku.
  - 3.4. Lokale gdzie nastąpiło celowe uszkodzenie licznika lub nieupoważniona ingerencja np. zerwanie plomby, będą obciążane kosztami naprawy a zużycie ciepła w danym roku zostanie przyjęte na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalu.

## **Rozdział IV**

### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w systemie uproszczonym.**

W budynkach objętych uproszczonym system rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i zmienne określone w rozdziale I pkt.2.4) rozlicza się

proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w okresie od stycznia do grudnia roku obrachunkowego.

## **Rozdział V**

### **Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych.**

W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń, gdzie funkcjonuje wspólne opomiarowanie energii cieplnej dla grupy lokali mieszkalnych i użytkowych całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali. W budynkach, w których funkcjonuje odrębne opomiarowanie grupy lokali mieszkalnych i użytkowych wielkość kosztów przypadających na poszczególne grupy lokali określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń.

Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych ustalane są oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła.

## **Rozdział VI**

### **Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania**

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.

W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.

W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

## **Rozdział VII**

### **Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych.**

#### **1. Budynki zasilane z sieci LPEC.**

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych wykonuje się w okresach półrocznych zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (zł/m<sup>2</sup>),
- b) koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy (zł/m<sup>3</sup>), lub ryczałtowo – w przypadku braku opomiarowania lokalu w wodomierze – wielkość ryczałtu jest zgodna z postanowieniami regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni i wynosi 5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.

## **Rozdział VIII**

### **Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach użytkowych.**

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach półrocznych poprzez wystawienie faktur. Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każde półrocze w oparciu o fakturę dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- a. koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (zł/m<sup>2</sup>),



- b. koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy( $\text{zł/m}^3$ ).

## **Rozdział IX**

### **Zasady ustalania przedpłat dla lokali i wykonywania rozliczeń.**

1. Centralne ogrzewanie:
  - 1.1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali określa się uwzględniając: rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego, zmianę opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych usług przesyłowych w nowym okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami, wynik rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali za poprzednie okresy rozliczeniowe. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
  - 1.2. Wymiar zaliczek dla lokali w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów, przypadających na  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej budynku z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmian cen energii cieplnej. Zaliczka będzie określona kwotowo.
2. Ciepła woda:
  - 2.1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali zasilanych z sieci LPEC dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za podgrzanie wody określany jest jako średnia dla całej jednostki rozliczeniowej opłata za  $\text{m}^3$  podgrzania wody wynikająca z kosztu zmiennego (GJ) x średnie miesięczne zużycie ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego w lokalu mieszkalnego oraz opłata za  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu wynikająca z kosztu stałego podgrzewu wody x  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia kosztów energii cieplnej, o których mowa w rozdziale I pkt. 1.2.4. w okresie do 4 miesięcy od zakończenia kolejnego okresu rozliczeniowego.

4. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.
5. Nadpłaty wynikające z rozliczeń c.o. i c.w. zaliczane są na poczet opłat eksploatacyjnych.
6. Koszty wykonania rozliczenia stanowią składnik kosztów eksploatacyjnych budynku i ponoszone są przez użytkownika raz do roku wraz z rozliczeniem kosztów energii cieplnej.
7. Wszelkie interwencje i zastrzeżenia do rozliczenia kosztów energii cieplnej rozpatrywane będą w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe.**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Unia” w Lublinie Uchwałą nr 10/2024 z dnia 04.12.2024 r.