

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MORSBUD”**

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW  
ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY  
CENTRALNEGO OGRZEWANIA  
I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**



## I. PODSTAWY PRAWNE

### § 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 593);
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 558);
- 3) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 ze zm.);
- 4) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.);
- 5) 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, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273);
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
- 7) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” w Szczecinie.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” w Szczecinie.

### § 3

Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

- 1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morsbud” w Szczecinie.
- 2) Lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
- 3) Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu lub osoba korzystająca z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
- 4) Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie elektroniczne niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku.
- 5) Ciepłomierz - urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do lokalu w jednostkach fizycznych (GJ lub kWh).
- 6) Współczynnik wyrównawczy – współczynnik określający zwiększone straty ciepła wynikające z niekorzystnego położenia lokalu w bryle budynku w stosunku do lokalu najkorzystniej położonego. Współczynniki są wyliczane oddzielnie dla budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła na podstawie jednostkowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych mieszkań, wynikającego z dokumentacji projektowej instalacji centralnego ogrzewania i mają charakter redukcyjny. Tabela zawierająca współczynniki wyrównawcze stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.

- 7) Współczynnik korekcyjny – współczynnik uwzględniający wydajność cieplną grzejnika.
- 8) Koszt centralnego ogrzewania – suma kosztów stałych i zmiennych poniesionych na zakup ciepła dostarczonego do węzła cieplnego na potrzeby centralnego ogrzewania.
- 9) Koszt podgrzania wody – suma kosztów stałych i zmiennych poniesionych na zakup ciepła dostarczonego do węzła cieplnego na potrzeby podgrzania wody użytkowej.
- 10) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – wartość zużycia ciepła za dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- 11) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

#### § 4

1. Koszty zakupu ciepła obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, wynikające z wystawionych faktur, przy czym koszty te są ewidencjonowane na poszczególne węzły cieplne. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do danego węzła cieplnego rozliczane są na wszystkie lokale z niego zasilane.
2. Koszty zakupu ciepła dzielą się na:
  - a) koszty stałe, na które składają się:
    - koszty z tytułu mocy zamówionej,
    - opłata stała za usługi przesyłowe,
  - b) koszty zmienne, na które składają się:
    - koszty pobranego ciepła określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym,
    - opłata za usługi przesyłowe określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym,
    - koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełniania instalacji wewnętrznej w nośnik ciepła.
3. Użytkownicy lokali ponoszą koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów zakupu ciepła, które obejmują:
  - a) opłatę za odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania i rozliczenie lokalu;
  - b) opłatę za podzielniki kosztów ogrzewania;
  - c) inne opłaty bezpośrednio związane z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania, jeśli zostały na dany lokal poniesione.
4. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje oddzielnie dla kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody.

#### § 5

1. Instalacje centralnego ogrzewania i wodna stanowią własność Spółdzielni z wyłączeniem grzejników, termostatów i ciepłomierzy które stanowią własność użytkowników lokali oraz podzielników stanowiących własność wydzierżawiającego. Użytkownicy lokali ponoszą koszty wymiany, bieżącego utrzymania, serwisowania i napraw urządzeń.
2. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem instalacji centralnego ogrzewania budynku.



3. Okresowy demontaż grzejnika można nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni.

### **III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI**

#### **§ 6**

1. Koszty centralnego ogrzewania określa się odrębnie dla każdego węzła cieplnego, na podstawie wskazań ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym, określającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania danego budynku lub zespołu budynków następuje według wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku w terminie trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Ustala się okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.

#### **§ 7**

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia współczynniki wyrównawcze i korekcyjne oraz jest dokonywane w następujący sposób:
  - 1) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) koszty zmienne – dzielone są w następującej proporcji:
    - a) 40% kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
    - b) 60% kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wartość z tytułu kosztów zmiennych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, przyjęta do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania nie może być niższa niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła oraz wyższa niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła. W przypadku, gdy koszt zmienny wyliczony dla danego lokalu jest niższy od minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według minimalnego kosztu. W przypadku, gdy koszt zmienny wyliczony dla danego lokalu jest wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według maksymalnego kosztu.

#### **§ 8**

1. Montaż podzielników kosztów, ich odczyt i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania może nastąpić tylko i wyłącznie przy zastosowaniu jednego rodzaju podzielników w ramach węzła cieplnego. Rodzaj podzielników określa Zarząd Spółdzielni.
3. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na grzejnikach zainstalowanych w pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem łazienki.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

- d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - e) poinformowania Spółdzielni i uzyskania jej zgody na usunięcie lub wymianę grzejnika.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeśli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga dla swej ważności podpisu członków Zarządu Spółdzielni.
6. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych oraz mogą być dokonywane w terminach doraźnych w celu analizy i kontroli zużycia ciepła.
7. W przypadku niemożności przeprowadzenia zdalnego odczytu podzielnika kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.
8. Jeżeli przyczyna niemożności przeprowadzenia zdalnego odczytu podzielnika kosztów ogrzewania leży po stronie użytkownika lokalu jest on zobowiązany do poniesienia kosztów odczytu oraz oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.

#### § 9

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w ciepłomierze w zakresie kosztów zmiennych, rozlicza się według wskazań tych ciepłomierzy. Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

### IV. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

#### § 10

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:
  - 1) nie udostępnił lokalu lub pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania;
  - 2) uniemożliwił sprawdzenie podzielnika kosztów ogrzewania lub dokonanie odczytu;
  - 3) uszkodził plombę lub podzielnik kosztów ogrzewania;
  - 4) dokonał ingerencji w podzielnik kosztów ogrzewania;ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
  - koszty stałe oraz koszty zmienne, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b, ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem;
  - koszty zmienne, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. a, wylicza się jako maksymalne koszty zmienne zakupu ciepła dla lokalu.
2. W lokalu, w którym z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu nastąpiła awaria wszystkich podzielników kosztów ogrzewania lub ich odczytanie nie było możliwe, koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków zasilanych z danego węzła cieplnego i powierzchni lokalu użytkowanego.
3. W lokalu, w którym z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika kosztów ogrzewania lub jego odczytanie nie było możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone na podstawie średniej odczytów z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych na danym podzielniku, a w przypadku ich braku – na podstawie średniego odczytu w danym węźle cieplnym. Pozostałe wartości przyjmowane do rozliczania kosztów ogrzewania ustalane są na zasadach ogólnych.

## **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

### **§ 11**

1. Koszty podgrzania wody określa się odrębnie dla każdego węzła cieplnego, na podstawie wskazań ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym, określającego zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody jest dokonywane w następujący sposób:
  - a) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali zasilanych z danego węzła cieplnego,
  - b) koszty zmienne – rozliczane są:
    - w lokalach opomiarowanych w rozumieniu *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud”* proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w danym lokalu;
    - w lokalach nieopomiarowanych w rozumieniu *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud”* proporcjonalnie do zużycia określonego dla ustalenia opłaty ryczałtowej dla rozliczenia kosztów zużycia wody.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje w terminach zgodnych z *„Regulaminem rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud”*.

## **VI. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA**

### **§ 12**

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła.
2. Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu.

## **VII. ROZLICZENIE INDYWIDUALNE I REKLAMACJE**

### **§ 13**

1. Po dokonaniu rozliczenia kosztów zakupu ciepła, Spółdzielnia prześle użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie lokalu.
2. Jeśli w wyniku rozliczenia kosztów zakupu ciepła okaże się, że:
  - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat dotyczących lokalu lub zadłużenia z tytułu opłat, chyba że użytkownik lokalu wystąpi o przekazanie kwoty na wskazane konto bankowe;
  - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od poniesionych kosztów – powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekazano rozliczenie indywidualne.

### **§ 14**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni na piśmie reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na reklamację w oparciu o merytoryczną opinię firmy rozliczającej w terminie 60 dni od daty złożenia reklamacji. W przypadku braku możliwości

rozpatrzenia reklamacji w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia zawiadomi użytkownika lokalu o przyczynie opóźnienia i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

3. Reklamacji nie podlega rozliczenie kosztów zakupu ciepła dokonane w sytuacji braku odczytu podzielników kosztów ogrzewania z powodu nieudostępnienie lokalu przez użytkownika.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

### § 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 28/2024 z dnia 26.11.2024 r.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. i ma zastosowanie od okresu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania 2024/2025.

### § 16

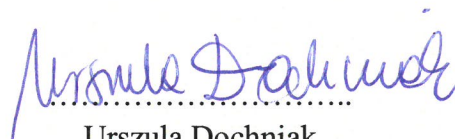
Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania 2024/2025 trwa od 1 września 2024 r. do 31 maja 2025 r.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Dominik Bracki

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

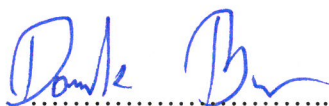


Urszula Dochniak

## WSPÓLCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE

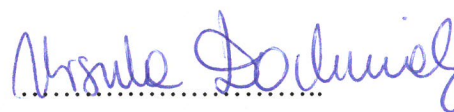
L.p.	Wyszczególnienie redukcji	Procent redukcji [%]
1.	<b>Redukcja zależna od usytuowania mieszkania:</b>	
	a) mieszkanie nad piwnicą	20
	b) mieszkanie na poddaszu z oknami połaciowymi R-15, R-20, R-23	30
	c) mieszkanie na poddaszu z oknami połaciowymi R-24, G-7, G-9	25
	d) mieszkanie pod stropodachem	20
	e) mieszkanie od strony północnej	5
	f) mieszkanie z wejściem z ulicy lub z tarasu	10
2.	<b>Redukcja w szczególnych przypadkach</b>	
	a) pomieszczenie nad bramą przejazdową	25
	b) pomieszczenie z oknem połaciowym na IV piętrze R-15	10
	c) pomieszczenie z oknem połaciowym na IV piętrze R-24,G-7,G-9	5
	d) pomieszczenie z 2 lub 3 ścianami zewnętrznymi	15
	e) pomieszczenie przyległe do klatki schodowej	5
	f) pomieszczenie pod i nad balkonem	10
	g) pomieszczenie ze ścianą szczytową z sąsiadującym budynkiem	5

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Dominik Bracki

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



Urszula Dochniak