Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

KRS: 0000043688; REGON: 272687500; NIP: 6481009962
ul. Wolności 412, 41-800 Zabrze; Tel. (32) 278-67-12;
e-mail: gsmluiza@gsmluiza.pl; www.gsmluiza.pl

egzemplarz nr 1

sygn. RN/2025/147

REGULAMIN

rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza" w Zabrzu

Zabrze 2025 rok

tekst ujednolicony

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 31/X//2025 Rady Nadzorczej GSM „LUIZA" z dnia 07.10.2025 r. - Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło w GSM „Luiza" w Zabrzu (tekst ujednolicony)

I. Podstawa Prawna

Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło w GSM „Luiza" w Zabrzu (dalej jako: „Regulamin") opracowano na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2273 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
8. Statut Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza" w Zabrzu (sygn. WZCz/2018/121).

II. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność GSM „LUIZA" obejmując budynki wyposażone w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody, do których doprowadzane jest ciepło.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo najmu lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Wewnętrzna instalacja grzewcza w rozumieniu regulaminu oznacza instalację c.o. i c.w.u. bez względu na rodzaj prawa do lokalu, która stanowi część wspólną danej nieruchomości.
4. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową (p.u.) lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla którego ustalona jest opłata (czynszowa) za użytkowanie lokalu.
5. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie występujących warunków atmosferycznych i długoterminowych prognoz lub na wniosek mieszkańców.
6. Koszt ciepła to koszty zakupu ciepła w Przedsiębiorstwie Energetyki Cieplnej w celu:
   a) ogrzewania budynków,
   b) podgrzania wody wodociągowej (c.w.u.),
   - ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.

   Koszty te podlegają rozliczeniu pomiędzy wszystkich użytkowników lokali, na takich samych zasadach jak koszty ciepła dostarczonego przez przedsiębiorstwo energetyki cieplnej.
7. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy ponoszenia przez spółdzielnię kosztów c.o. i do rozliczenia z użytkownikami lokali liczony jest od 1-go września do ostatniego sierpnia.
8. Koszty ciepła ponoszone przez Górniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „LUIZA" podlegają rozliczeniu z użytkownikami danej nieruchomości, w następujący sposób:

a) wg wskazań liczników lub podzielników kosztów c.o. i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.u. lub ilości osób zamieszkałych (gdy lokal nie posiada wodomierza c.w.u.).

b) wg m² powierzchni użytkowej lokalu (gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania c.o.) i wskazań zainstalowanych wodomierzy c.w.u. lub ilości osób zamieszkałych (gdy lokal nie posiada wodomierza c.w.u.).

9. W celu rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkie grzejniki w mieszkaniach i lokalach użytkowych muszą być wyposażone w:

   a) zawory z głowicami termostatycznymi (z wyjątkiem klatek schodowych i piwnic),

   b) oznaczone plomby na śrubunkach grzejnika (z wyjątkiem klatek schodowych i piwnic).

10. Za zgodą większości lokatorów w danej nieruchomości jest możliwość odstąpienia od instalacji podzielników kosztów ogrzewania c.o.

11. W pierwszym sezonie grzewczym rozliczenie kosztów ciepła ponoszonego przez GSM „LUIZA" w budynkach nowo podłączonych do sieci c.o. z tytułu osuszania budynku podlegają rozliczeniu z użytkownikami danej nieruchomości wg. m² powierzchni użytkowej lokalu.

III. Ustalanie opłat za ciepło

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wnosić opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ogrzewania.

2. Zaliczki, o których mowa w ust. 1 winny być wnoszone przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego równocześnie z opłatą za użytkowanie lokalu w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło zatwierdza Rada Nadzorcza Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA" w oparciu o poniesione koszty zakupu oraz prognozę na następny okres rozliczeniowy.

4. Wysokość opłat zaliczkowych za ciepło może ulec zmianie w czasie okresu rozliczeniowego, o czym Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „LUIZA" powiadamia użytkowników lokali.

5. Użytkownik lokalu oprócz opłat, o których mowa w rozdz. III ust. 1 zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej umową zawartą między Górniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „LUIZA" z firmą rozliczającą oraz ratę za zakup indywidualnych podzielników ciepła.

IV. Zasady rozliczania kosztów ciepła

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła i dotyczą:

   a) centralnego ogrzewania oraz,

   b) podgrzania wody.

2. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej łącznie z kosztami centralnego ogrzewania.

3. Wysokość kosztów ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów zakupu zamówionego i zużytego ciepła z podziałem na część stałą i część zmienną. Na opłatę części stałej, którą Spółdzielnia płaci dostawcy, bez względu na pobraną energię cieplną wpływają następujące składniki:

   a) opłata za zamówioną moc cieplną do nieruchomości (razem dla c.o. i c.w.u.),

   b) opłata za usługę przesyłową zamówionej mocy do nieruchomości (razem dla c.o. i c.w.u.),

   c) opłata za uzupełniany nośnik ciepła.

4. Na opłatę części zmiennej składa się opłata za zużyte ciepło oraz jej przesył do nieruchomości (osobno na cele c.o. i c.w.u.).

5. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali danej nieruchomości z podziałem na część stałą i zmienną w następujący sposób:

   a) koszty stałe, o których mowa w ust. 3 powyżej, wynikające z wnoszonych na rzecz dostawcy opłat niezależnych od ilości zużytego ciepła w danej nieruchomości — rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu lub kubatury,

   b) koszty zmienne, o których mowa w ust. 4 powyżej, wynikające z ilości dostarczonego w sezonie grzewczym ciepła potrzebnego do ogrzania danej nieruchomości i znajdujących się w niej poszczególnych lokali, wg podziału na:

      - koszty wspólne, które stanowią 70 % kosztów zmiennych i obejmują koszty ogrzewania części wspólnych, pomieszczeń nieopomiarowanych, z uwzględnieniem emisji ciepła z pionów wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz jego przenikania, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub kubatury,

      - koszty indywidualne ogrzewania stanowiące 30 % kosztów zmiennych, rozliczane proporcjonalnie z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF.

   c) Podstawę ustalenia procentowego podziału kosztów zmiennych c.o., stanowi analiza ekonomiczno-techniczna nieruchomości.

6. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

7. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się na podstawie 10% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.

8. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się na podstawie 350% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.

9. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku stanowi iloraz sumy zarejestrowanych jednostek (z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych i wyrównawczych) do sumy powierzchni użytkowej lokali wyposażonych w podzielniki.

10. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu zostaną odpowiednio zwiększone lub zmniejszone o różnicę między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym o wartości, o których mowa w ust. 7 i 8.

11. Metodę wyznaczania maksymalnego i minimalnego kosztu zużycia ciepła zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

12. Przy rozliczaniu kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie w lokalach mieszkalnych stosowane będą współczynniki redukcyjne LAF - uwzględniające położenie poszczególnych lokali w budynkach oraz współczynniki korygujące UF uwzględniające wielkość i typ grzejników. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzone są w taki sposób, aby wysokość należności za zużyte ciepło dla poszczególnych lokali wynikała z odmiennego pod względem energetycznym usytuowania ich w budynku. Współczynniki redukcyjne z tytułu usytuowania lokalu w bryle budynku opracowane są przez firmę projektową i wprowadzone do systemu rozliczeniowego uwzględniając:

    a) aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane.
    b) moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

    - Do rozliczeń stosowane są współczynniki korekcyjne wraz z autorskim systemem rozliczeniowym określonym polską normą EN-PN-834.

13. W stosunku do Użytkowników lokali, w których, nie zainstalowano podzielników ogrzewania (nie dotyczy nieruchomości, w których zrezygnowano z instalacji podzielników kosztów), uszkodzono podzielniki lub ich plomby w sposób zamierzony, zmieniono usytuowanie podzielnika kosztów, uszkodzono wcześniej zaplombowane śrubunki, nie wyrażono zgody na plombowanie śrubunków, nie dokonano odczytu podzielników kosztów, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

    a) **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

b) **Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

14. Rozliczenie lokali użytkowych następuje na podstawie umowy.

15. Rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie 4-ch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie Spółdzielni. Reklamacje powinny być rozpatrywane w ciągu 60 dni i w tym okresie nie będą naliczane odsetki za zwłokę.

16. Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów ciepła reguluje się następująco:

    a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia.

    b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,

    c) w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA" nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszej należności za używanie lokalu,

    d) w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.

17. Zasady rozliczenia zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania każdorazowo uwzględniają równe traktowanie wszystkich podmiotów bez względu na charakter lokalu.

18. W przypadku wystąpienia awarii licznika głównego/podlicznika wysokość kosztów za zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania dla danego lokalu oblicza się na podstawie rozliczenia otrzymanego od dostawcy energii poprzez proporcjonalne przeliczenie wymaganej należności na powierzchnię wyrażoną w metrach kwadratowych poszczególnych lokali za dany okres.

19. W przypadku wystąpienia awarii podzielnika wysokość kosztów za zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania dla danego lokalu oblicza się na podstawie wartości i licznika głównego w danym okresie rozliczeniowym poprzez proporcjonalne przeliczenie na powierzchnię wyrażoną w metrach kwadratowych poszczególnych lokali za dany okres rozliczeniowy.

V. Zasady rozliczania ciepła do podgrzania ciepłej wody

1. Rozliczania kosztów ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.

2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na cele podgrzania c.w.u. następuje według podziału:

   a) 20% sumy poniesionych kosztów od dostawcy ciepła - dzielonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;

   b) 80% sumy poniesionych kosztów od dostawcy ciepła - dzielonej proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

3. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m3 wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania wody do ilości zużytej ciepłej wody.

4. Użytkownik lokalu, do którego doprowadzona jest centralna ciepła woda użytkowa zobowiązany jest do ponoszenia opłat za podgrzanie wody wodociągowej wg wskazań wodomierzy indywidualnych, a dla lokali nie wyposażonych w wodomierze zgodnie z rozdziałem II pkt 8 niniejszego Regulaminu.

5. W przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, jak też lokali, w których podczas odczytu planowego stwierdzone zostanie uszkodzenie lub brak legalizacji wodomierza, niezgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam, gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody dla umownego zużycia w wysokości i na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczania dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w GSM „Luiza".

6. W przypadku zgłoszenia uszkodzenia wodomierza zużycia wody ciepłej, będącego podstawą do obliczania kosztów podgrzania do rozliczenia zostanie przyjęte zużycie wody za cały okres od ostatniego protokolarnego odczytu, jak za analogiczny okres czasu z poprzedniego okresu rozliczeniowego wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w GSM „Luiza".

7. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

VI. Postanowienia końcowe

1. Do obowiązków Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA" należy:

   a) prowadzenie obsługi rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą — na koszt użytkownika lokalu,

   b) informowanie użytkowników lokali o planowanych odczytach podzielników kosztów w lokalach danego budynku (zespołu budynków) z wyprzedzeniem jednego tygodnia poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń,

   c) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, plomb, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego użytkownika,

   d) kontrola stanu oraz prawidłowości zainstalowania i działania urządzeń.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

   a) umożliwienie osobom upoważnionym przez Górniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „LUIZA" dostępu do zainstalowanych urządzeń, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,

b) zapewnienie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy — zgodnie z wytycznymi i instrukcją użytkowania,

c) niezwłoczne informowanie Administracji Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,

d) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LUIZA", a w szczególności:

   a) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,

   b) zmiana kryz przy zaworach,

   c) spuszczenie wody z instalacji,

   d) uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

   - Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w rozdz. VI ust. 3 zostanie obciążony wszystkimi kosztami z tym związanymi oraz jednorazową karą w wysokości 10-krotności miesięcznej zaliczki na c.o.

4. W przypadku oddania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, zdający składa stosowne oświadczenie o uregulowaniu ewentualnej niedopłaty za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym, podając w oświadczeniu adres do korespondencji, na który Spółdzielnia prześle rozliczenie CO. W przypadku odmowy złożenia powyższego zobowiązania zdający dokonuje wpłaty w wysokości 6 miesięcznej zaliczki za c.o. - bez naliczania odsetek, na poczet poniesionych kosztów.

5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym użytkownicy dokonują rozliczeń pomiędzy sobą składając w Spółdzielni stosowne oświadczenia. W przypadku braku takiego oświadczenia użytkownik opuszczający lokal pozostawia depozyt w wysokości 6 miesięcznej zaliczki za c.o. - bez naliczania odsetek, na poczet poniesionych kosztów.

6. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem rozliczenie ogrzewania dotyczy użytkownika, który zajmuje lokal w dniu rozliczenia.

7. Do rozpatrzenia reklamacji wynikających z rozdziału IV ust. 9 upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 31/X/2025 z dn. 7.10.2025 r. r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM „LUIZA" sygn. RN/2024/142

Tomaszowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystian Tomaszowski

Stwierdzam brak zastrzeżeń formalno-prawnych: Łukasz Golba RADCA PRAWNY KT 4842

Dokument zawiera 11 numerowanych stron, w tym brak **załącznik.**

Dokument przechowuje Zarząd GSM "Luiza".

RADCA PRAWNY
KT 4842