

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kudowie-Zdrój

Uchwała nr ...../2023  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju  
z dnia 27-03-2023r.

w sprawie: **ustalenia tekstu jednolitego Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju działając na podstawie § 32 p. 13 pp. 4 statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Zmienić § 2 pkt 6 ppkt 6.4 i 6.5 w ten sposób, że cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej ustala się na 20,00 zł w oparciu o Uchwałę nr 3/2022 Rady Nadzorczej z dnia 25-01-2022r. w sprawie aktualizacji zaliczek na ciepło w roku 2022.

§ 2

Wprowadzić tekst jednolity **Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody** w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało .....8..... osób.

Głosowało „za” .....8..... osób.

Głosowało „przeciw” .....0..... osób.

**SEKRETARZ**  
**RADY NADZORCZEJ**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kudowie-Zdroju  
*Mirosława Korona*

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Kudowie-Zdroju**

*Ewa Rusak*  
**mgr Ewa Rusak**

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za**  
**c.o. i podgrzanie wody**

§ 1

**Postanowienia ogólne**

1. Spółdzielnia od dnia 01.01.2015r. posiada ujednolicony system grzewczy, wszystkie budynki ogrzewane są gazem.  
Z ogółu 38 ogrzewanych budynków:
  - 3 budynki mieszkalne: Wojska Polskiego 3a, Główna 34, Mickiewicza 1 posiadają indywidualne ogrzewanie lokalowe,
  - 35 budynków posiada indywidualne kotłownie gazowe obiektowe (w tym biurowiec).
2. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej.
3. Podstawy prawne:
  - Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 89 poz.625 z 2006 r. wraz z późn. zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. nr 194 poz.1291 z 2010 r. wraz z późn. zmianami),
  - Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243 poz.1623 z 2010 r. wraz z późn. zmianami),
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju.
4. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych pomiędzy użytkownikami tych lokali, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Kudowie Zdroju.
5. Decyzję o objęciu budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
  - 6.1. Przez opomiarowanie rozumie się dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania,
  - 6.2. Przez okres rozliczeniowy rozumie się okres kolejnych 12 miesięcy tj. od I do XII,
  - 6.3. Przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy,
  - 6.4. Przez lokale mieszkalne rozumie się:
    - lokale zajmowane na podstawie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu,
    - lokale zajmowane na podstawie prawa odrębnej własności,
    - lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu,

- lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego.
- 6.5. Przez lokale użytkowe rozumie się wszystkie lokale nie będące lokalami mieszkalnymi, ale zajmowanymi na potrzeby Spółdzielni (biura, warsztaty itp.).
- 6.6. Lokale służące do prowadzenia działalności gospodarczej, dla których ustanowiono tytuły prawne nie mogą korzystać z energii cieplnej z lokalnych kotłowni gazowych. Dopuszcza się wówczas indywidualne rodzaje ogrzewania.

## § 2.

### **Postanowienia szczegółowe**

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń oraz konserwacji, napraw i wymiany urządzeń lub ich kontroli. Osoba dokonująca czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez Spółdzielnię; osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
2. Użytkownik lokalu winien za pomocą zaworu termoregulacyjnego oraz poprzez właściwą wentylację pomieszczeń utrzymywać takie warunki mikroklimatyczne, by nie dopuścić do zawilgocenia lub zagrzybienia w lokalu. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika występowania zagrzybienia w lokalu, do ustalenia zasadności skargi przez służby techniczne Spółdzielni będą brane pod uwagę temperatura i wilgotność w danym lokalu.
3. Ustala się jednolity komfort cieplny dla całości ogrzewanych zasobów: temperatura dzienna min. + 21° C stopni, temperatura nocna min. + 18° C. Temperaturę wewnętrzną pomieszczeń reguluje się zaworami termostatycznymi grzejnikowymi. Nie dopuszcza się obniżenia temperatury poniżej + 16° C.
4. Użytkownik lokalu nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworem termostatycznym, a w szczególności zabrania się :
  - samowolnej wymiany grzejników bez zgody Spółdzielni,
  - demontażu zaworu,
  - manipulowania przy grzejniku,
  - montażu elementów zmieniających ilość oddawanego ciepła na instalacji wewnętrznej.
5. Koszt dostawy energii cieplnej do lokalu obejmuje:
  - koszt dostawy gazu zgodnie z fakturami Dostawcy gazu ( PGNiG),
  - koszt energii elektrycznej niezbędnej do funkcjonowania urządzeń grzewczych zgodnie z fakturami Dostawcy energii elektrycznej (TAURON),
  - koszt serwisu urządzeń grzewczych,
  - koszt obsługi pracowniczey,
  - podatek od nieruchomości dotyczący pomieszczeń kotłowni.

6. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej:
  - 6.1. Każdy budynek rozliczany jest odrębnie.
  - 6.2. Koszty wynikają z ilości zużytego w kotłowniach w ciągu 12 m-cy gazu, energii elektrycznej, serwisu urządzeń grzewczych, obsługi pracowniczej i podatku od nieruchomości dotyczącego pomieszczeń kotłowni.
  - 6.4. Ustala się jednolitą dla całości zasobów cenę podgrzania 1m<sup>3</sup> wody użytkowej (dla budynków z centralnie dostarczaną ciepłą wodą) w wysokości 20,00 zł za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody.
  - 6.5. Koszty całkowite dostawy energii cieplnej do budynku pomniejszone o koszty podgrzania wody (ilość m<sup>3</sup> zużytej wody ciepłej pomnożonej przez 20,00 zł tj. cenę jednostkową podgrzania) stanowią koszty ogrzewania lokali (c.o.).
  - 6.6. Koszty ogrzewania budynku wynikają z kosztów ogólnych ciepła pomniejszonych o ustalone ryczałtem koszty podgrzania wody.
  - 6.7. Koszty ogrzewania lokali ustala się proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni zajmowanego lokalu.
7. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonuje się 1 raz w roku po zakończeniu sezonu rozliczeniowego tj. po 31.12 danego roku.
  - 7.1. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. i c.w. dla użytkowników lokali dokonane będzie w I kwartale po roku rozliczeniowym, nie później niż w marcu.
  - 7.2. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przypadającej na dany lokal przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do wniesienia niedopłaty jednorazowo w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.  
W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu płatność niedopłaty może być rozłożona przez Zarząd na raty.
  - 7.3. W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować o niej użytkownika lokalu i dokonać zaliczenia tej kwoty w pierwszej kolejności na pokrycie wszelkich długów wobec Spółdzielni, a w następnej kolejności zaliczyć na poczet należnych bieżących opłat za użytkowanie lokalu.
  - 7.4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.
  - 7.5. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń.
8. Wprowadza się odpis na rzecz funduszu remontowego kotłowni. Środki zgromadzone na koncie funduszu mogą być wykorzystane wyłącznie na: demontaż starych, zużytych pieców grzewczych wraz z oprzyrządowaniem oraz zakup i montaż nowych pieców grzewczych wraz z oprzyrządowaniem.
9. Po zamknięciu pierwszego pełnego okresu rozliczeniowego wysokość miesięcznych przedpłat ustalana będzie na następujących zasadach:

W cyklu 12 miesięcy zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie będą wnoszone przez użytkowników lokali według poziomu ustalonego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów np. podwyżka cen ciepła, znaczące wzrosty lub spadki zużycia ciepła to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o zmianie opłat podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Suma wpłaconych kwot będzie stanowił przedpłatę do rozliczenia kosztów przypadających na dany lokal.

10. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, jednak nie później niż do dnia 15 września.

### § 3

#### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy użytkownikami lokali, a Spółdzielnią.
2. Użytkownicy zobowiązani są wносить zaliczkowo ustalone opłaty na poczet centralnego ogrzewania co miesiąc z góry do 20- go każdego miesiąca wraz z pozostałymi opłatami przypadającymi na ich lokal. W przypadku zmiany powyższego terminu obowiązuje nowy termin ustalony w Statucie.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni celem dokonania kontroli urządzeń.
4. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa w tym m.in. wodomierz na ciepłą wodę winien - odpowiadać przepisom Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2007r Nr 209 poz. 1523).
5. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych dokonuje się w oparciu o powierzchnię lokali w m<sup>2</sup>.
6. Koszty montażu, eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych wyżej oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowaną firmę pokrywają bezpośrednio odbiorcy indywidualni.
7. Indywidualni odbiorcy ciepła, czyli posiadacze lokali w zasobach Spółdzielni wnoszą będą opłaty miesięczne (wyliczone przez Spółdzielnię na podstawie comiesięcznych faktur obciążających Spółdzielnię) wg stawek:
  - a) za c.w. (zł/m<sup>3</sup>) wg stawki za podgrzanie wody wodociągowej,

- b) za c.o. w lokalach mieszkalnych w formie opłaty zaliczkowej zł/m<sup>2</sup>/m-c.
8. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się końcowych rozliczeń kosztów energii cieplnej na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.
9. W nieruchomościach, w których funkcjonują scentralizowane dostawy ciepłej wody użytkowej ogólne koszty ciepła wynikające z zakupu energii cieplnej podlegają podziałowi na:
- a) część dotyczącą podgrzewania wody wodociągowej, którą stanowi iloczyn zużycia ciepłej wody (wg wodomierzy indywidualnych) i stosowanej stawki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody wodociągowej + suma opłat ryczałtowych za podgrzewanie wody z lokali nie wyposażonych w wodomierze indywidualne,
- b) część dotyczącą centralnego ogrzewania, którą stanowi różnica pomiędzy kosztem ogółem, a kosztem podgrzewania wody wyliczonym zgodnie z pkt.a.
10. W nieruchomościach, w których nie funkcjonują scentralizowane dostawy ciepłej wody użytkowej ogólne koszty ciepła dotyczą wyłącznie centralnego ogrzewania.
11. Rozliczeń kosztów energii cieplnej na odbiorców indywidualnych dokonuje się za okresy obejmujące 12 miesięcy (rok kalendarzowy).
12. W budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Kudowie Zdroju obowiązuje system indywidualnych rozliczeń (podziałów) kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania, dla którego podstawą rozliczenia kosztów ciepła jest 1m<sup>2</sup> p.u.
13. Dla lokali użytkowych zajmowanych na potrzeby Spółdzielni ogrzewanych centralnie, podstawą rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania jest powierzchnia użytkowa lokalu.
14. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i pozostałych regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
15. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą począwszy od 01-02-2022r. i jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody z dnia 26-01-2021r.
16. Regulamin obowiązuje wszystkich odbiorców ciepła.