

## **Uchwała nr 11 / 2022**

### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”**

### **z dnia 30 maja 2022 roku**

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i przygotowania ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie.**

#### **§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie działając na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółdzielni uchwała Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i przygotowania ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Postanowienia § 10 pkt. 3 i pkt. 4 niniejszego Regulaminu będą miały zastosowanie do opłat należnych od 01 sierpnia 2022 roku. Rozliczenia, o których mowa w § 16 i § 17 Regulaminu za rok 2022 dokonane będą na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i przygotowania ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie uchwalony Uchwałą nr 14/2018 Rady Nadzorczej z dnia 27 sierpnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła za wyjątkiem postanowień § 10 pkt. 3, które tracą moc z dniem 31 lipca 2022 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”

.....  
Elżbieta Giers - Kudrzycka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”

.....  
Tamara Krawczyk

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody

#### I. Podstawy prawne

##### § 1

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku (Dz. U. z 2021 roku poz. 2273);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
6. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648);
7. Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208);
8. Umowa nr 1 - 4935 z dnia 01 stycznia 2011 roku oraz umowa nr 3 - 6383 łączące Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie z dostawcą ciepła każda z dnia 01 kwietnia 2011 roku na kompleksowe dostarczanie ciepła;
9. Umowa nr 30/SM/2011 z dnia 01 kwietnia 2011 oraz umowa nr 41/SM/2011 z dnia 01.01.2011 łączące Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie z dostawcą ciepła na odczytywanie dodatkowych układów pomiarowo-rozliczeniowych.

#### II. Postanowienia ogólne

##### § 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Muranów” z siedzibą w Warszawie przy ul. Dzielnej 10.
2. **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca odrębną własność lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie,
3. **Ciepło** – energia cieplna w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach.
4. **Dostawca ciepła** – Veolia Energia Warszawa S.A. w Warszawie.
5. **Koszty stałe** – suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii, rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty stałe obejmują opłaty za moc zamówioną, usługi przesyłowe, opłaty abonamentowe i inne w świetle ustawy – Prawo energetyczne.

---

**Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody  
zatwierdzony Uchwałą nr 11/2022 Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2022 roku**

6. **Koszty zmienne** – koszty energii cieplnej dostarczane do budynku, wynikające z okresowo zużywanej energii.
7. **Koszty dostawy ciepła** – suma kosztów stałych i kosztów zmiennych.
8. **Okres rozliczeniowy** – okres kolejnych 12 miesięcy roku kalendarzowego.
9. **Licznik główny ciepła (budynkowy)** – licznik energii cieplnej montowany w instalacji doprowadzającej ciepło do budynku,
10. **Podlicznik centralnego ogrzewania** – podlicznik energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania.

### § 3

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody lub instalację centralnego ogrzewania.

### § 4

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.
2. Kosztami centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy ciepła powiększone o podatek VAT.
3. Spółdzielnia ustala indywidualne stawki opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody dla poszczególnych budynków.
4. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### § 5

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz oddzielnie dla przygotowania ciepłej wody.
2. Koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody są ustalone na podstawie faktur Dostawcy ciepła na podstawie aktualnie obowiązującej taryfy dla ciepła i składają się z kosztów stałych i zmiennych.
3. Koszty stałe, niezależne od okresowo zużywanej energii cieplnej, są określane każdorazowo w fakturze Dostawcy ciepła z podziałem na poszczególne budynki.
4. Podział kosztów zmiennych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i potrzeby przygotowania ciepłej wody ustala Dostawca ciepła na podstawie :
  - 1) wskazania głównego licznika ciepła;
  - 2) wskazania podlicznika centralnego ogrzewania, który określa ilość ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - 3) różnica wskazań pomiędzy licznikiem głównym a podlicznikiem centralnego ogrzewania określa ilość ciepła zużytego na potrzeby przygotowania ciepłej wody.
  - 4) w przypadku uszkodzenia podlicznika centralnego ogrzewania określenie ilości ciepła od dnia prawidłowego odczytu do chwili jego naprawy lub wymiany odbywać się będzie na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub na podstawie zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego w przypadku dostaw ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody.

## § 6

1. Koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody dla budynku ustalane są na podstawie cen określonych w aktualnie obowiązującej taryfie dla ciepła i wskazania urządzeń pomiarowych określonych w fakturach Dostawcy ciepła.
2. Dla budynku mieszkalnego z lokalami użytkowymi podział kosztów ciepła na lokale mieszkalne i lokale użytkowe jest dokonywany na podstawie udziału powierzchni tych lokali w całej powierzchni użytkowej budynku z uwzględnieniem ust 3.
3. Koszty ogrzewania lokali użytkowych ze względu na wyższą intensywność użytkowania oraz niższą termoizolacyjność przegród są zwiększane wskaźnikiem w wysokości 2,0.
4. Spółdzielnia nie ma prawa doliczać do kosztów ogrzewania żadnych opłat wynikających z konserwacji i utrzymania technicznego instalacji.

### III. Powierzchnia użytkowa lokali

#### § 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

#### § 8

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest zaliczana do powierzchni tego lokalu.
4. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

#### § 9

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się ilość osób według oświadczenia osoby posiadającej tytuł do lokalu.
2. Niekorzystanie z lokalu przez jego użytkownika nie zwalnia go z opłat za centralne ogrzewanie i opłaty stałej za przygotowanie ciepłej wody.

## **IV. Zasady ustalania zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepła**

### **§ 10**

Ustalenie zaliczek dla poszczególnych lokali jest dokonywane oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz oddzielnie dla przygotowania ciepłej wody, według następujących zasad:

1. Ustalenie wysokości opłaty stałej zarówno dla centralnego ogrzewania jak i przygotowania ciepłej wody polega na obliczeniu iloczynu powierzchni użytkowej lokalu oraz ustalonej jednostki kosztów w zł/m<sup>2</sup>.
2. Ustalenie wysokości opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie jest obliczane jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz ustalonej jednostki kosztów w zł/m<sup>2</sup>.
3. W przypadku lokalu opomiarowanego z odczytanym wskazaniem wodomierzy wysokość opłaty zmiennej za przygotowanie (podgrzewanie) ciepłej wody jest obliczane jako iloczyn przewidywanego zużycia ciepłej wody w m<sup>3</sup> w lokalu oraz ustalonej ceny ciepła zużywanego na przygotowanie 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody.
4. W przypadku lokalu nieopomiarowanego lub opomiarowanego, ale bez odczytanego wskazania wodomierzy, wysokość opłaty zmiennej za przygotowanie ciepłej wody jest obliczane jako iloczyn stawki ryczałtowej i liczby osób w lokalu.

### **§ 11**

1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody są na dany okres ustalone zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz przewidywanej ilości ciepła, dostarczonego do budynków.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.

### **§ 12**

1. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany w podziale na opłaty stałe i opłaty zmienne za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody.
2. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

### **§ 13**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła obciąża każdego użytkownika lokalu w rozumieniu § 2 ust. 2 Regulaminu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu zbywanego przez Spółdzielnię lub oddawanego do używania na podstawie umowy powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

### **§ 14**

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza:
  - 1) w przypadku członków, którym przysługują do lokali, prawa spółdzielcze lub prawa odrębnej własności — odsetki w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
  - 2) w przypadku właścicieli lokal nie będących członkami lub najemców lokali - ustawowe odsetki za opóźnienie.

---

**Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody  
zatwierdzony Uchwałą nr 11/2022 Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2022 roku**

3. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

#### **§ 15**

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

### **V. Zasady indywidualnego rozliczania rocznych kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dla lokali mieszkalnych**

#### **§ 16**

1. Roczne koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody uwzględniają koszty opłaty stałej i opłaty zmiennej.
2. Roczne koszty stałe zarówno centralnego ogrzewania jak i przygotowania ciepłej wody są obliczane jako iloczyn udziału powierzchni użytkowej danego lokalu w powierzchni użytkowej budynku (w którym się on znajduje) oraz rocznego kosztu ustalonego na podstawie faktury Dostawcy ciepła z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.3.
3. Roczne koszty zmienne centralnego ogrzewania są obliczane jako iloczyn udziału powierzchni użytkowej danego lokalu w powierzchni użytkowej budynku (w którym się on znajduje) oraz rocznego kosztu ustalonego na podstawie faktury Dostawcy ciepła z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3.
4. Roczne koszty zmienne przygotowania ciepłej wody są rozliczane wg wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody w lokalach, które są traktowane jako podzielniki do rozliczenia rocznych kosztów ciepłej wody. W szczególności roczny koszt opłat zmiennych przygotowania ciepłej wody jest ustalony jako iloczyn udziału użytkownika lokalu w finansowaniu ciepłej wody na danym budynku i rocznego kosztu opłaty zmiennej ustalonej w oparciu o faktury Dostawcy ciepła.

#### **§ 17**

Rozliczanie roczne ciepłej wody jest poprzedzone wstępnym rozliczeniem zaliczek na sfinansowanie kosztów zmiennych ciepła na przygotowanie ciepłej wody w lokalach, które odbywa się dwukrotnie w roku według następujących zasad:

1. Zaliczkę na sfinansowanie kosztów ciepła na przygotowanie 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody ustala się w wysokości średniego kosztu podgrzewania 1 m<sup>3</sup> wody indywidualnie dla każdego budynku na podstawie zatwierdzonej kalkulacji.
2. W przypadku braku odczytu wodomierzy mieszkaniowych w danym lokalu w dwóch kolejnych odczytach wodomierzy, rozliczenie kosztów podgrzewania wody za ostatni okres, w którym nie dokonano odczytu następuje jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Takie rozliczenie jest ostateczne, a odczyty wodomierzy sporządzone w okresach późniejszych nie upoważniają do zmiany tych rozliczeń.
3. Dalsze rozliczanie indywidualne będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu, przy czym dzień odczytu przyjmuje się jako początek nowego okresu rozliczeniowego.

4. W przypadku udokumentowanego niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza lub modułu radiowego, podstawę do rozliczenia kosztów podgrzewania wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierzy na nowe, stanowić będzie wyliczenie średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż dwa półrocza. W następnym okresie rozliczeniowym rozliczenie kosztów podgrzewania wody dokonane zostanie jak dla mieszkań nie opomiarowanych.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia Spółdzielni pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb oraz udostępnienia wodomierzy w celu kontrolnego odczytu przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
6. Rozliczenie kosztów ciepła na przygotowanie ciepłej wody w przypadku;
  - 1) stwierdzenia braku wodomierzy w lokalu, który wcześniej był opomiarowany lub utraty przez wodomierze cechy legalizacyjnej,
  - 2) stwierdzenia ingerencji powodującej uszkodzenie plomby, uszkodzenie bądź zniszczenie wodomierza, a także powodującej zniekształcenie wskazań wodomierza,
  - 3) podawania fałszywych (zaniżonych lub zawyżonych) odczytów wskazań wodomierzy,
  - 4) nieudostępnienia wodomierzy do odczytu kontrolnego przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny wymienione w punktach 1), 2), 3) i 4), lecz nie dłuższy niż 36 miesięcy,nastąpi według ryczałtu w wysokości 3,0 m<sup>3</sup> na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
7. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają wodomierzy w swoich lokalach obciążani są opłatami ryczałtowymi za podgrzanie wody w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w zł/osobę miesięcznie. Ryczałt miesięczny na 1 osobę faktycznie zamieszkałą w danym lokalu ustala się w wysokości kosztu podgrzania 3 m<sup>3</sup> wody. Jeżeli w danym lokalu nie jest zameldowana żadna osoba ryczałt nalicza się na jedną osobę. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom ani korektom.

## **VI. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki ciepłej**

### **§ 18**

1. Wstępne rozliczenia kosztów przygotowania ciepłej wody są dokonywane w terminie 30 dni po dokonaniu odczytów.
2. W terminie do 30 dni po sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i wpływów gospodarki ciepłej.
3. Różnica pomiędzy wpływami a kosztami energii ciepłej jest rozliczana indywidualnie z użytkownikiem każdego lokalu mieszkalnego.
4. O wyniku rozliczenia użytkownik lokalu mieszkalnego jest powiadamiany pisemnie. Użytkownik lokalu otrzymuje informację w zakresie określonym w §9 i §10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku (Dz. U, z 2021 roku poz. 2273).
5. Jeżeli użytkownik nie zalega z opłatami na rzecz Spółdzielni, kwota nadpłaty, na jego wniosek może być mu zwrócona, w przeciwnym przypadku jest zaliczana na poczet opłat za używanie lokalu.
6. Jeżeli suma zgromadzonych zaliczek miesięcznych nie pokryje wyliczonego kosztu i wystąpi tzw. niedopłata – to Użytkownik zobowiązany jest do uregulowania na rzecz

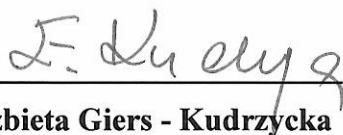
Spółdzielni brakującej kwoty w terminie najbliższej płatności za lokal, nie później jednak niż w terminie wskazanym w rozliczeniu.

7. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia reklamacji dotyczącej danych liczbowych zawartych w indywidualnym rozliczeniu w terminie 14 dni od daty otrzymania. Reklamacje z uzasadnieniem należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni.
8. Jeśli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana użytkownika lokalu to rozliczanie jest doręczane użytkownikowi lokalu, któremu w dacie rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu i wszelkie skutki tego rozliczenia jego dotyczą.
9. Wynik rozliczenia energii cieplnej w lokalach użytkowych nie jest rozliczany z najemcami (użytkownikami lokali) i jest przenoszony do wyniku na działalności gospodarczej

#### § 19

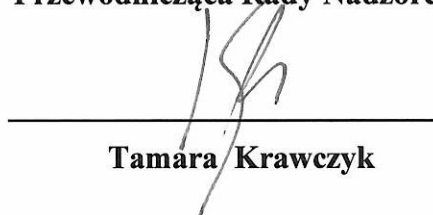
1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Postanowienia § 10 pkt. 3 i pkt. 4 mają zastosowanie do opłat należnych od 01 sierpnia 2022 roku. Rozliczenia, o których mowa w § 16 i § 17, za rok 2022 dokonane będą na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**



**Elżbieta Giers - Kudrzycka**

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**



**Tamara Krawczyk**