

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali Listopadowa 10 i Ścinawska 11 w Wołowie**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 1.**

1. W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania wprowadza się zasady pozwalające na obciążenie rzeczywistymi kosztami zużycia ciepła poszczególnych odbiorców energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „ALTERNATYWA” w Wołowie, zwanej dalej „Spółdzielnią.”
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania. Przez stosowane w Regulaminie pojęcie „użytkownik lokalu” rozumieć należy najemcę lokalu lub użytkownika posiadającego tytuł prawny do korzystania z lokalu, a także osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
3. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za pisemną zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika. Koszt upuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania oraz ponownego napełnienia ponosi użytkownik lokalu.
4. Wszelkie zmiany i remonty instalacji centralnego ogrzewania mogą być wykonywane poza sezonem grzewczym.
5. W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacji lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest do dostarczenia do lokalu takiej ilości energii cieplnej aby zapewnić utrzymanie w lokalu mieszkalnym temperatury na poziomie co najmniej 20°C a każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych w sposób racjonalny, tj. nastawy zaworów termostatycznych powinny być dostosowane do temperatury panującej na zewnątrz.
6. Sezon grzewczy to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego. Decyzja o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.
7. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania dla lokali zasilanych w ciepło z kotłowni własnych Spółdzielni jest okres 12 miesięcy liczonych od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.

##### **§ 2.**

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią następujące akty prawne:

- 1) Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.).
- 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z

- późn.zm.).
- 3) Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).
  - 4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
  - 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
  - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz.1225)
  - 7) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania 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, poz. 2273).

## II. Zasady ustalania kosztów dostawy ciepła.

### §3.

1. Spółdzielnia dostarcza ciepło do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Listopadowej 10 i Ścinawskiej 11 z kotłowni zlokalizowanej w budynku Listopadowa 10.
2. Spółdzielnia wyposażyla każdy budynek w ciepłomierze zlokalizowane w kotłowni w celu rozliczania kosztów dostawy ciepła oddzielnie na poszczególne budynki .
3. Przygotowana ocena technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w budynkach Spółdzielni w urzędzenia pomiarowe /podzielniki/ wykazała, że nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki.
4. Koszty dostawy ciepła na poszczególne lokale mieszkalne rozdziela się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty wytworzenia ciepła rozliczane są z podziałem na:
  - a/ koszty stałe, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku,
  - b/ koszty zmienne rozliczane proporcjonalnie wg liczników ciepła.
6. Koszty stałe obejmują:
  - koszt amortyzacji kotłowni,
  - koszt przeglądów,
  - koszt konserwacji kotłowni,
  - koszty eksploatacyjne (kominiarskie, UDT, podatki, koszty zarządu, koszty dozoru, koszty ogólne)
  - koszty napraw i remontów,
7. Koszty zmienne obejmują:
  - koszt zakupu paliwa,
  - koszt energii elektrycznej,
  - koszt wody na rzecz kotłowni.
8. Koszty zmienne rozliczane są oddzielnie dla każdego budynku wg wskazań liczników ciepła oraz według powierzchni użytkowej dla lokali w budynku Ścinawska 11 pomiędzy lokalami a,e,f i b,c,d,g,h.
9. Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali mieszkalnych w budynkach.
10. Powierzchnia użytkowa lokalu do rozliczenia kosztów c.o. to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użycia,

określona w ewidencji Spółdzielni. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni prowadzona jest na podstawie dokumentacji technicznej i wystawionych przydziałów lokali w poszczególnych nieruchomościach.

#### §4.

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na wytworzenie ciepła w kotłowni Spółdzielni,
2. Całkowite koszty ciepła dla budynku są rozliczane w opłatach pobieranych od użytkowników lokali,  
tak aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów wytworzenia i dostawy ciepła do budynku.

#### § 5.

1. W terminie do 15 sierpnia każdego roku Zarząd, na podstawie danych o rzeczywiście poniesionych kosztach dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, ustala poziom kosztów dostawy ciepła na każdy budynek (koszt wynikowy) i przedstawia Radzie Nadzorczej propozycję uchwały o ustaleniu wynikowych kosztów dostawy ciepła na poszczególne budynki i wpływ tych kosztów na stawkę jednostkową t.j zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za centralne ogrzewanie.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o rozliczeniu nadpłaty bądź niedopłaty w ciągu miesiąca od jej przedstawienia przez Zarząd.
3. Ustalanie kosztów dostawy ciepła oraz ich rozliczenie na lokale w budynku przy ul. Ścinawskiej a, e, f następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego według cen netto i jest przedstawiane w oddzielnym rozliczeniu dla WSM na podstawie dokumentów rozliczeniowych na zasadach określonych niniejszym Regulaminem, przy jego odpowiednim zastosowaniu.

### III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

#### § 6.

1. Koszty dostawy ciepła rozliczane są oddzielnie dla każdego budynku: Ścinawska 11 i Listopadowa 10.
2. Koszty dostawy ciepła rozlicza się proporcjonalnie do wskazań liczników zużycia ciepła a następnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ogrzewanych z kotłowni.

#### § 7.

1. Użytkownik lokalu ma prawo zgłaszania reklamacji w formie pisemnej odnośnie wysokości przyjętej stawki jednostkowej za c.o. w ciągu 30 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.
2. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.
3. Wniesione reklamacje rozpoznaje Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą w terminie 30-tu dni od daty ich złożenia.

#### § 8.

1. Użytkownik, w którego lokalu stwierdzona zostanie samowolna ingerencja w instalację

cieplną, polegająca na zamontowaniu dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania **lub** powiększeniu istniejącego, ponosi koszty przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.

2. Za okres od stwierdzenia ingerencji, o której mowa w ust. 1, do czasu przywrócenia stanu poprzedniego (potwierdzonego protokołem wykonania prac), za zwiększoną moc grzejnika, użytkownik lokalu obciążany będzie dodatkową opłatą ryczałtową odpowiadającą wysokości 50% rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal za ten okres, ustalonych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **IV. Ustalanie i wnoszenie opłat za dostawę ciepła.**

##### **§ 9.**

7. W trakcie okresu rozliczeniowego opłaty za dostawę ciepła na cele c.o. pobierane są zaliczkowo. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry, do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Zarząd, w terminie do 15 sierpnia każdego roku, przygotowuje propozycję dotyczącą wysokości zaliczek na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła wyliczonego średnią stawką za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i w formie projektu uchwały przedstawia ją Radzie Nadzorczej.
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w ciągu miesiąca od jej przedstawienia przez Zarząd.
10. Po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, Zarząd w terminie miesiąca dostarcza użytkownikom lokali informację o wysokości zaliczek na dany okres rozliczeniowy.
11. Do czasu poinformowania użytkowników lokali o wysokości zaliczek ustalonych na dany okres rozliczeniowy, uiszczają oni zaliczki w wysokości obowiązującej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
12. Rozliczenie rzeczywistych kosztów c.o. i wniesionych zaliczek za okres rozliczeniowy dokonywane jest w sposób przewidziany w § 5 Regulaminu.

##### **§ 10.**

**Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki znacząco wpływające na wysokość prognozowanych kosztów ciepła, zaliczki mogą być zmieniane. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały, na podstawie propozycji przedstawionej przez Zarząd.**

##### **§ 11.**

Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.

##### **§ 12.**

Jeżeli użytkownik lokalu wyprowadza się poza zasoby Spółdzielni, to, w przewidzianym Regulaminem terminie, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, otrzyma rozliczenie dostawy ciepła za okres użytkowania lokalu w zakończonym okresie rozliczeniowym.

#### **V. Zakres informacji o zużyciu ciepła**

##### **§ 13.**

**Informacja roczna:**

Spółdzielnia raz w roku przedstawia użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów wytwarzania ciepła w następującym zakresie:

- 1) dla budynku bez indywidualnego opomiarowania:
  - powierzchnia budynku,
  - ilość pobranego ciepła,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku w rozliczanym okresie,
  - koszt pobranego ciepła,
  - koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Andrzej Kamiński

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Danuta Rybak

Załącznik nr 1  
do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej  
oraz **dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie** lokali  
Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.12.2022 r.

**WYKAZ BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ALTERNATYWA w Wołowie  
zasilanych w energię ciepłą**

<b>Lp.</b>	<b>BUDYNE K</b>	<b>KOTŁOWNIA</b>
1	Listopadowa 10	Listopadowa 10
2	Ścinawska 11 B,C,D,G,H	Listopadowa 10