

## **REGULAMIN**

### **rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej w nieruchomościach będących w zarządzie powierzonym SML-W w Sochaczewie**

#### **§ 1**

##### **Podstawą do opracowania regulaminu są:**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2023 poz. 438),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021 poz. 648),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718 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. 2022 poz. 1225),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie,
8. Umowa kupna – sprzedaży ciepła zawarta pomiędzy SML-W w Sochaczewie a Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sochaczew Sp. z o.o. (dalej: „PEC Sochaczew”),
9. Umowy kupna – sprzedaży ciepła zawartej pomiędzy SML-W w Sochaczewie a Geotermią Mazowiecką S.A. (dalej: „Geotermia Mazowiecka”).

#### **§ 2**

##### **Postanowienia ogólne rozliczenia opłat za dostarczoną energię ciepłą na potrzeby c.o.**

1. Podstawą do ustalania opłat za pobrane ciepło będą wskazania licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym nieruchomości i cena ciepła określona taryfą zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki dla PEC Sochaczew oraz Geotermii Mazowieckiej i opublikowaną w Biuletynie Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Sposób opłaty  
Opłata za zużyte ciepło będzie wnoszona w sposób następujący:
  - przez cały rok opłata stała z tytułu zamówionej mocy,
  - przez cały rok zaliczki na poczet rozliczenia zużytego ciepła na ogrzewanie.
3. W przypadku zmiany właściciela, nabywca lokalu przejmuje prawa i obowiązki dotyczące kosztów c.o.

#### **§ 3**

##### **Zasady rozliczania kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych**

1. Ustala się zasadę indywidualnego rozliczania nieruchomości na podstawie odczytu pobranego ciepła (opłata zmienna) z ciepłomierza oraz opłaty stałej.
2. Podstawą do rozliczeń jest aktualna umowa zawarta z PEC Sochaczew i Geotermią Mazowiecką.
3. Indywidualne obciążenia lokali będą ustalone na podstawie całkowitej powierzchni użytkowej lokali i faktycznego zużycia energii cieplnej przez daną nieruchomość.
4. W lokalach, w których na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji zostanie stwierdzona nadmierna wielkość grzejników w stosunku do dokumentacji projektowej oraz rzeczywistego zapotrzebowania ciepła lokalu, zostanie określony współczynnik zwiększający powierzchnię danego lokalu. Koszty c.o. lokalu będą rozliczane z powierzchni przemnożonej przez w/w współczynnik. Wartość współczynnika zależeć będzie od nadwyżki mocy cieplnej grzejników.

5. Lokale, w których różnica między wyliczeniową a rzeczywistą wielkością grzejników nie przekracza 2 szt. żeberek grzejnikowych T-1 w całym lokalu nie będą rozliczane wg ust. 4.
6. Lokator ma obowiązek udostępnić lokal do wykonania inwentaryzacji grzejników w trakcie trzech wyznaczonych przez Spółdzielnię terminów – w tym jedno zawiadomienie nie wcześniej niż po godz. 17<sup>00</sup>. W wypadku nie udostępnienia lokalu do inwentaryzacji grzejników współczynnik zwiększający powierzchnię danego lokalu zostanie przyjęty w wysokości 1,5.
7. Lokale, w których nie zainstalowano ogrzewania, pomimo że było ono przewidziane w projekcie instalacji c.o. budynku, będą miały zmieniony koszt zużycia ciepła przez odjęcie powierzchni nieogrzewanego pomieszczenia od powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem mocy cieplnej zainstalowanych grzejników w pozostałych pomieszczeniach. Korekta wprowadzona będzie od początku sezonu grzewczego następującego bezpośrednio po przeprowadzonej w tym celu inwentaryzacji grzejników.
8. Rozliczenie kosztów c.o. w lokalach z adaptowaną powierzchnią korytarzy (dot. bud. Żeromskiego 39A)
  - a) gdy adaptowana powierzchnia posiada grzejnik należy doliczyć tę powierzchnię do powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) gdy adaptowana powierzchnia nie posiada grzejnika należy 40% tej powierzchni doliczyć do powierzchni użytkowej lokalu.
9. Lokale nie korzystające z instalacji c.o. w budynkach gdzie taka instalacja funkcjonuje mają naliczane wszystkie koszty związane z ogrzewaniem w przeliczeniu na 40% powierzchni użytkowej.

#### **§ 4**

1. O terminie włączenia i wyłączenia ogrzewania decyduje Zarząd Spółdzielni, po uwzględnieniu prognozowanych zewnętrznych warunków atmosferycznych, z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
2. W przypadku wpłynięcia do Spółdzielni pisemnego wniosku Rady Nieruchomości lub wniosku z podpisami większości osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości – Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o włączeniu lub wyłączeniu ogrzewania w tej nieruchomości zgodnie z terminem wskazanym we wniosku.
3. W przypadku wniosku o powtórne włączenie bądź wyłączenie ogrzewania w ciągu roku koszty wynikające z opłaty naliczonej przez dostawców ciepła pokrywają wszystkie lokale danej nieruchomości w jednakowej wysokości.

#### **§ 5**

##### **Zasady ustalania wielkości zaliczek i rozliczania kosztów ogrzewania lokali**

1. Okres rozliczeniowy trwa od 01.01. do 31.12 tego samego roku.
2. Podstawą wyliczenia zaliczki na c.o. są zaplanowane na dany okres rozliczeniowy :
  - koszty zużycia ciepła wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lat i najnowszej dostępnej taryfy dla ciepła,
  - opłata stała wyliczona na podstawie aktualnej całkowitej wielkości mocy zamówionej i najnowszej dostępnej taryfy dla ciepła.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego zostanie porównana łączna suma zaliczek naliczonych dla lokalu i rzeczywisty koszt ogrzewania poniesiony przez Spółdzielnię w tym okresie.
4. Rozliczenie wniesionych zaliczek nastąpi w I kwartale następnego roku.
5. Wysokość zaliczki obliczonej na podstawie pkt.2 zostanie podana po I kwartale trwającego okresu rozliczeniowego.

6. Obliczona nadpłata lub niedopłata zostanie zaksięgowana na konto lokalu.
7. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu otrzymają rozliczenie zawierające wielkość nadpłaty z terminem wpływu na konto lokalu lub niedopłaty z podanym terminem płatności oraz wielkość zaliczek na następny okres rozliczeniowy.
8. W przypadku zadłużenia lokalu nadpłata jest księgowana w pierwszej kolejności na poczet spłaty zadłużenia.
9. W przypadku zmiany taryfy dla ciepła lub wielkości mocy zamówionej w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszczalna jest adekwatna zmiana zaliczek.

## **§ 6**

### **Zasady rozliczania kosztów c.w.u.**

1. Opłaty za ciepłą wodę w lokalach rozliczane będą w następujący sposób, dla:
  - a) posiadających wodomierze - na podstawie ilości faktycznego zużycia ciepłej wody oraz sumy aktualnych cen : zimnej wody, odprowadzenia ścieków i podgrzewu.
  - b) nie posiadających wodomierzy – na podstawie ryczałtu miesięcznego, tj. 3,5m<sup>3</sup>/osobę , ustalonej ceny podgrzewu i wody zimnej jak w pkt 1a.
2. Rejestracja i przyjęcie do rozliczeń nowych wodomierzy nastąpi po pisemnym zgłoszeniu faktu zamontowania, zaplombowania oraz odbioru technicznego, zamontowanych wodomierzy przez uprawnionego do wykonania w/w czynności pracownika Spółdzielni, od 1 dnia następnego miesiąca po zaplombowaniu.
3. Wymiana wodomierzy uszkodzonych nie z winy lokatora lub ich legalizacja wykonana będzie na koszt Spółdzielni – dotyczy to lokatorów, którzy wpłacają co miesiąc opłatę stałą od wodomierza do kasy Spółdzielni. Lokatorzy, którzy nie uiszczają opłaty stałej, muszą wymienić wodomierze na własny koszt.
4. W przypadku gdy użytkownik dokona:
  - a) - samowolnej wymiany wodomierza,  
- samowolnego zerwania plomby,  
- celowego uszkodzenia wodomierza,  
będzie naliczana kara administracyjna w wysokości 2000 zł od wodomierza.
  - b) - korzysta z wody poza wodomierzem, będzie naliczana kara administracyjna w wysokości 4000 zł i będzie rozliczany wg ryczałtu zgodnie z pkt 1b.
5. Termin zapłaty kary do kasy Spółdzielni wynosi 14 dni od dnia otrzymania obciążenia przez użytkownika.
6. Pracownik Spółdzielni, który stwierdził nieprawidłowości ma obowiązek sporządzenia protokołu. Protokół winien być podpisany przez użytkownika lokalu i sporządzającego protokół. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez użytkownika, Spółdzielnia wyśle komisję w trybie pilnym, która sporządzi na tę okoliczność protokół i w obecności użytkownika go podpisze.
7. Na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, zawiadamiający o złym działaniu wodomierza, obowiązkiem Spółdzielni jest wymiana wodomierza w ciągu 14 dni i wysłanie go do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia się podejrzeń osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać korekty wskazań za ostatni okres rozliczeniowy wg ustaleń ekspertyzy. W przypadku, gdy ekspertyza wykaże poprawne działanie wodomierza, osoba posiadająca tytuł do lokalu ponosi koszty ekspertyzy, wymian wodomierza i przesyłek. Zwrócony dobry wodomierz po ekspertyzie jest ponownie montowany w lokalu.

8. W przypadku zatrzymania się wodomierza, Spółdzielnia ma obowiązek niezwłocznego zgłoszenia tego faktu do firmy udzielającej gwarancji. Za okres braku wskazań ( do czasu wymiany wodomierza przez serwis gwaranta), Spółdzielnia ma obowiązek naliczyć zużycie wody w wielkości średniego zużycia z ostatnich 3 miesięcy prawidłowych wskazań.

### § 7

1. Na pisemny wniosek wszystkich osób posiadających tytuły prawne do lokalu w nieruchomości, Spółdzielnia ma obowiązek obniżyć temperaturę ciepłej wody do wartości i w godzinach wskazanych we wniosku.

2. Osobom wymienionym w ust.1 nie przysługuje żadne roszczenie finansowe z tytułu obniżonej temperatury ciepłej wody spowodowanej złożonym wnioskiem.

### § 8

#### Zasady ustalania ceny podgrzewu wody

1. Cena podgrzewu wody jest ustalana jako iloraz kosztu zużycia ciepła w miesiącach bez ogrzewania i wielkości zużycia ciepłej wody z uwzględnieniem niedopłat lub nadpłat w tym okresie.

2. W sezonie grzewczym cena podgrzewu wody może ulec zmianie jedynie w przypadku znaczących zmian taryf dla ciepła.

3. Nową cenę podgrzewu wody zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie odpowiedniej uchwały.

### § 9

1. W miesiącach bez ogrzewania koszt całej ilości ciepła wykorzystanego przez nieruchomość stanowi koszt podgrzewu wody i stanowi podstawę do obliczenia ceny podgrzewu.

2. W sezonie grzewczym ilość ciepła na podgrzew wody do czasu montażu ciepłomierzy cwu w węzłach cieplnych będzie obliczana jako iloraz sumy kosztu podgrzewu we wszystkich lokalach danej nieruchomości i ceny ciepła. Pozostałą część ciepła wykorzystanego przez nieruchomość stanowi ilość ciepła przeznaczona na ogrzewanie.

### § 10

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2018 z 24.04.2018 r.

### § 11

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 11.05.2023r.

- Uchwała nr 24/2023 wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązywania od dnia 01.07.2023.

**Sekretarz**  
**Rady Nadzorczej**  
**Sekretarz**  
**Rady Nadzorczej**  
*Jadwiga Michalska*

**Przewodniczący**  
**Rady Nadzorczej**  
**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY NADZORCZEJ**  
*Hanna Knyszczyńska*

UCHWAŁA Nr .....<sup>24</sup>...../2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
w Sochaczewie podjęta w dniu 11.05.2023r.

w sprawie: zatwierdzenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów  
ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej w nieruchomościach  
będących w zarządzie powierzonym SML-W w Sochaczewie

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej  
w Sochaczewie na podstawie § 35 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni zatwierdza  
zmiany w regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzewu wody  
użytkowej w nieruchomościach będących w zarządzie powierzonym SML-W  
w Sochaczewie.

§ 2.


Tekst jednolity regulaminu jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 3.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązywania od dnia  
01.07.2023r

Za podjęciem uchwały głosowało - .....<sup>9</sup>..... członków RN, przeciw - .....

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
**Jadwiga Miękus**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
.....  
**Hanna Knyszewska**