

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

---

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. Nr 75 z dnia 15.06.2002 r. poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z 1999 r., poz. 836 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).
8. Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
9. Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
10. Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

### § 1.

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, ul. Reja 80A, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalacje ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej wody.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Koszty zakupu energii cieplnej to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.

6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
10. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu i podgrzania wody.
12. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
13. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła).
14. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
15. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

## § 2.

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na :

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

## § 3.

Rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

## § 4.

1. Koszty podgrzania wody w lokalach mieszkalnych określa się w następujący sposób:

- 1) koszty stałe - do których wlicza się opłatę za moc cieplną zamówioną i opłatę stałą za usługi przesyłowe proporcjonalnie według m<sup>2</sup> p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
  - 2) koszty zmienne niezależne od zużycia do których wlicza się m.in.: straty ciepła na przesył i cyrkulacji proporcjonalnie według m<sup>2</sup> p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
  - 3) koszty zmienne zależne od zużycia wg wskazań wodomierzy indywidualnych i obowiązujących cen podgrzania wody w Spółdzielni.
2. Koszty podgrzania wody w lokalach użytkowych określa się w następujący sposób:
    - 1) koszty stałe - proporcjonalnie do mocy zamówionej,
    - 2) koszty zmienne - proporcjonalnie do mocy zamówionej.

#### § 5.

1. Kalkulacja określająca cenę podgrzania wody (koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody) jest wykonywana w przypadku zmiany cen przez dostawcę i wynosi:

$$C = 0,189 \times C_{GJ} [\text{zł/m}^3]$$

C - cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w Spółdzielni [zł/m<sup>3</sup>]

0,189 - ilość ciepła zużywanego na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody od temperatury 5°C do 50°C [GJ/m<sup>3</sup>]

C<sub>GJ</sub> - cena brutto 1 GJ aktualnie obowiązująca w PEC Suwałki dla poszczególnych taryf [zł/GJ]

2. Cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

#### § 6.

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 4 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m<sup>3</sup>.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu ryczałtem określonym przez Spółdzielnię.

#### § 7.

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na postawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody oraz ceny podgrzewu 1m<sup>3</sup> wody.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na pisemny wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie.

## § 8.

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

## § 9.

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia po zaksięgowaniu odczytów wskazań wodomierzy.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 7 dni od dnia odczytu .

## § 10.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów energii cieplnej jest budynek, w którym lokale użytkowników wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
3. Spółdzielnia wyposaży każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
4. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie wszystkich lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
5. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
  - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali,
  - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
  - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,
  - 4) zakres termomodernizacji budynku,
  - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
6. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
7. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla poszczególnych lokali mieszkalnych oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 30 czerwca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek. Lokale użytkowe rozliczane są raz w miesiącu.
8. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
  - 1) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali. Dla lokali użytkowych proporcjonalnie do mocy zamówionej,
  - 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do

lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.

9. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokali w bryle budynku.
10. Obowiązujące współczynniki wyrównujące zużycie ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokali w bryle budynku wynoszą:
  - 1) w budynkach niewyposażonych w indywidualne liczniki ciepła na cele centralnego ogrzewania - „1”,
  - 2) w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła na cele centralnego ogrzewania - według obliczeń współczynników wyrównawczych dla poszczególnych budynków.

#### § 11.

1. Na koszty centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych składają się:
  - 1) w budynkach niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe:
    - a) koszty stałe - do których wlicza się opłatę za moc cieplną zamówioną, opłatę stałą za usługi przesyłowe, opłatę za nośnik ciepła proporcjonalnie według  $m^2$  p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
    - b) koszty zmienne - proporcjonalnie według  $m^2$  p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
  - 2) w budynkach wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe:
    - a) koszty stałe - do których wlicza się opłatę za moc cieplną zamówioną, opłatę stałą za usługi przesyłowe, opłatę za nośnik ciepła proporcjonalnie według  $m^2$  p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
    - b) koszty zmienne niezależne od zużycia - do których wlicza się m.in.: straty ciepła na przesyłach proporcjonalnie według  $m^2$  p. u. lokali w poszczególnych budynkach,
    - c) koszty zmienne zależne od zużycia - według wskazań ciepłomierzy i obowiązujących cen GJ brutto w PEC Suwałki.
2. Koszty centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych określa się w następujący sposób:
  - 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe:
    - a) koszty stałe - proporcjonalnie do mocy zamówionej,
    - b) koszty zmienne według wskazań ciepłomierzy i obowiązujących cen GJ brutto w PEC Suwałki,
  - 2) w lokalach niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe:
    - a) koszty stałe - proporcjonalnie do mocy zamówionej,
    - b) koszty zmienne - proporcjonalnie do mocy zamówionej.

#### § 12.

1. Zaliczki za energię cieplną oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Zaliczkę na poczet kosztów energii cieplnej w  $zł/m^2$  p. u. lokali mieszkalnych określa się na podstawie średnich kosztów energii cieplnej rozliczanych wg  $m^2$  p. u. lokali dla poszczególnych budynków w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o 20% z uwagi na warunki pogodowe.
3. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów energii cieplnej i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

4. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
5. Koszty energii cieplnej, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
6. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu zostanie obciążony i zobowiązany do jej uregulowania w terminie wskazanym na rozliczeniu.
7. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenia ich zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię zaległość w opłatach bieżących, naliczonych odsetkach od nieterminowego regulowania opłat eksploatacyjnych lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
10. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości działania urządzenia pomiarowego lokal rozliczony będzie od daty ostatniego odczytu według średniego zużycia energii cieplnej ze wskazań urządzenia pomiarowego w tym lokalu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.

#### § 13.

1. Na czas koniecznych odczytów urządzeń pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

#### § 14.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 05.12.2022 r. Uchwałą Nr 13/2022 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Uchwała Nr 12/20218 Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach z dnia 10.12.2018 r. w sprawie szczegółowych zasad rozliczania energii cieplnej w MSM w Suwałkach.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.



**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej M.S.M. w Suwałkach

*Tomasz Kadysz*



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej M.S.M. w Suwałkach

*Ryszard Leszczyński*

