

## REGULAMIN

### szczegółowych zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie

#### Rozdział I Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.).
2. Podstawę prawną postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie stanowią przepisy:
  - 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.),
  - 2) rozporządzenia 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. z 2020 r. poz. 718),
  - 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.),
  - 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
  - 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

##### § 2

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) **„spółdzielni”** lub **„rozliczającym”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 2) **„statucie”** – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 3) **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 4) **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 5) **„budynku”** – rozumie się przez to budynek wielolokalowy, o którym mowa w art. 45a ust. 6 ustawy powołanej w § 1 ust. 2 pkt. 1 Regulaminu, wzniesiony na „nieruchomości wspólnej” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.), stanowiący współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali;
- 6) **„instalacji centralnego ogrzewania”** – rozumie się przez to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do transportowania ciepła z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła (kaloryferów) w budynku;

- 7) „węzle cieplnym” – rozumie się przez to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania lub centralnej wody użytkowej;
- 8) „użytkownik lokalu” – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 9) „MPEC” – rozumie się przez to Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie.

### § 3

1. Dostarczanie ciepła do odbiorników ciepła (kaloryferów) w lokalach położonych w obrębie budynku, odbywa się na podstawie umowy kompleksowej dostarczania ciepła, zawartej pomiędzy MPEC a spółdzielnią, działającą jako zarządca budynku.
2. Rozliczenia za sprzedaż i dostawę (przesył) energii cieplnej prowadzone są przez MPEC na podstawie zarejestrowanej przez urządzenia pomiarowe ilości dostarczonej energii oraz określonych w taryfach zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki cen za dostarczoną energię i za zamówioną moc cieplną, a także stawek opłat stałych i zmiennych za usługi przesyłowe.

## Rozdział II

### Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej

### § 4

1. Łączne koszty dostarczania ciepła do odbiorników ciepła (kaloryferów) w lokalach położonych w obrębie budynku, obejmują:
  - 1) koszty zakupu i przesyłu energii cieplnej, wynikające z faktur wystawianych przez MPEC,
  - 2) koszty zapewnienia niezawodnego działania posiadanej instalacji centralnego ogrzewania (c.o.), obejmujące:
    - a) remonty i naprawy instalacji centralnego ogrzewania, w zakresie obciążającym spółdzielnię,
    - b) remonty i naprawy instalacji odbiorczych,
    - c) remonty pomieszczeń, w których zainstalowano urządzenia węzłów cieplnych w budynkach lub liczniki ciepła na przyłączy c.o. do budynku,
    - d) bieżącą konserwację instalacji i pomieszczeń wskazanych w lit. a, b i c,
  - 3) koszty eksploatacji wewnętrznych urządzeń i instalacji służących do dostarczania energii oraz utrzymania pomieszczeń w których zainstalowano urządzenia węzłów cieplnych,
  - 4) koszty wykonania odczytów ciepłomierzy przy wszystkich lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła.
2. Na pokrycie kosztów wymienionych:
  - 1) w ust. 1 pkt 1 spółdzielnia pobiera opłatę za centralne ogrzewanie,



- 2) w ust. 1 pkt 2 lit. a, b i c spółdzielnia pobiera odpis na fundusz remontowy,
  - 3) w ust. 1 pkt 2 lit. d spółdzielnia pobiera opłatę eksploatacyjną,
  - 4) w ust. 1 pkt 3 i 4 spółdzielnia pobiera opłatę eksploatacyjną.
3. Niniejszy Regulamin określa zasady naliczania, pobierania i rozliczania opłat, o których mowa w ust. 2 pkt 1. Zasady naliczania i pobierania opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy określa statut oraz wydane na jego podstawie oddzielne regulaminy.

#### § 5

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu, przy wykorzystaniu komputerowego programu rozliczeniowego. Użytkownik otrzymuje rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostaw energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania następuje w okresach rocznych, na koniec roku obrotowego.
3. Rozliczenie należności na poszczególne lokale winno być dostarczone użytkownikom w terminie 90 dni od daty zaniknięcia okresu rozliczeniowego.
4. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia okaże się, iż wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki nie pokryły kosztów centralnego ogrzewania, wówczas użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
5. Jeżeli wniesione przez użytkownika zaliczki będą wyższe od poniesionych kosztów centralnego ogrzewania, wówczas nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych wpłat, chyba, że użytkownik zwróci się pisemnie do rozliczającego o dokonanie jej zwrotu. W takim przypadku rozliczający zobowiązany jest do zwrotu nadpłaty (bez odsetek) w terminie 14 dni od daty wystąpienia z wnioskiem przez użytkownika lokalu, pod warunkiem, że kwota nadpłaty nie zostanie potrącona przez spółdzielnię na pokrycie zobowiązań użytkownika z tytułu innych zaległych opłat za używanie lokalu.

#### § 6

Opłata za centralne ogrzewanie pobierana jest w formie zaliczki, łącznie z opłatami czynszowymi z góry za dany miesiąc. Wpłaty zaliczek należy dokonywać w kasie spółdzielni lub na jej rachunek bankowy, w terminie uiszczania opłat czynszowych, określonym w statucie spółdzielni.

### Rozdział III

#### Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

#### § 7

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego budynku ogrzewanego centralnie, bez względu na to, czy położone w nim lokale są wyposażone w indywidualne liczniki ciepła, czy też nie.

2. Użytkownik zostaje obciążony kosztami centralnego ogrzewania lokalu począwszy od dnia postawienia mu lokalu do dyspozycji.

#### Rozdział IV

### Rozliczanie kosztów c.o. dla lokali nie posiadających indywidualnych liczników ciepła

#### § 8

1. Koszt centralnego ogrzewania lokali nie posiadających indywidualnych liczników ciepła, ustala się oddzielnie dla każdego budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej tych lokali – jako „średni koszt centralnego ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu”.
2. Średni koszt centralnego ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła, wylicza się poprzez podzielenie łącznej kwoty poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania danego budynku, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu, przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali w tym budynku ogrzewaną centralnie.

#### § 9

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu. Powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych, nie posiadających grzejników c.o. (przedpokój, łazienka, w.c., korytarz zabudowany, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń lub ciepłem oddawanym przez instalacje c.o. poprowadzone w tym pomieszczeniu, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Nie wlicza się do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie, powierzchni: balkonów, loggii (z wyjątkiem loggii zabudowanych i włączonych w obręb lokalu), tarasów, antresol, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, oraz strychów, pralni i suszarni, pomieszczeń na wózki dziecięce itp. udostępnionych do użytku wspólnego. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania (grzejnik) oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
3. Koszt ciepła wydzielonego przez instalacje pionowe oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy, suszarni itp., ujmowany jest w bilansie cieplnym budynku (obiektu).

#### § 10

1. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła uiszczają w formie miesięcznych zaliczek opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej przez Zarząd jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu przez wyliczony średni koszt centralnego ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu za poprzedni rok kalendarzowy, powiększony o prognozowany na dany rok wzrost kosztów dostawy energii cieplnej.



2. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w ust. 1, wyposażony zostanie w instalację ciepłej wody użytkowej, do opłaty za centralne ogrzewanie dolicza się koszty stałe dostawy energii dla potrzeb ciepłej wody użytkowej, wyliczone w sposób określony w § 12 ust. 5 Regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostarczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

## Rozdział V

### Rozliczanie kosztów c.o. dla lokali wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła

#### § 11

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania budynku wyposażonego w przyrządy rejestrujące (liczniki ciepła) rozliczany jest z podziałem na:
  - a/ koszt stały – opłata za zakup i przesył mocy zamówionej liczonej w MW,
  - b/ koszt zmienny – opłata za zakup i przesył energii cieplnej liczonej w GJ.Proporcja stałych i zmiennych kosztów dostawy energii cieplnej do danego budynku, wynika z wysokości faktur otrzymywanych od dostawcy energii cieplnej (MPEC).
2. Jednostkowy koszt stały dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania do budynku wyposażonego w liczniki ciepła wylicza się przez podzielenie sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów zakupu i przesyłu mocy zamówionej przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku (w zł/m<sup>2</sup>).
3. Wysokość przypadających na lokal kosztów stałych dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania, wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i jednostkowego kosztu stałego dostawy energii cieplnej do budynku, wyliczonego zgodnie z postanowieniem ust. 2. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, wyposażony zostanie w instalację ciepłej wody użytkowej, do kosztów stałych dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania dolicza się koszty stałe dostawy energii dla potrzeb ciepłej wody użytkowej, wyliczone w sposób określony w § 12 ust. 5 Regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostarczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.
4. Koszty, na których wysokość nie wywierają bezpośredniego wpływu zachowania użytkowników (odbiorców energii), jak:
  - 1/ koszt nieuniknionych strat w przesyłaniu ciepła systemem przewodów w budynku,
  - 2/ koszt ciepła oddawanego przez grzejniki w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie itp.),podlegają rozliczeniu proporcjonalnie (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) do łącznej powierzchni wszystkich lokali położonych w budynku, które są co najmniej ogrzewane pośrednio, w rozumieniu § 9 ust. 1 Regulaminu.



5. Wysokość kosztów zmiennych energii cieplnej wykazanych na podstawie zainstalowanych w lokalach przyrządów rejestrujących (liczników ciepła) stanowi podstawę rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej (GJ) do tych lokali.
6. Opłaty na pokrycie kosztów stałych dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania, a w przypadkach przewidzianych w ust. 3 zdanie 2 – również dla potrzeb ciepłej wody użytkowej, spółdzielnia pobiera w formie zaliczek na centralne ogrzewanie lub w postaci wykazanych oddzielnie w aneksie czynszowym „opłat stałych MW”.

#### § 12

1. Do czasu dokonania indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. za pierwszy okres rozliczeniowy i ustalenia na tej podstawie opłaty za centralne ogrzewanie na następny okres rozliczeniowy, użytkownik uiszcza opłatę za centralne ogrzewanie w formie zaliczki, której wysokość stanowić będzie iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i stawki jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> ustalonej przez Zarząd.
2. W odniesieniu do budynków nowo oddawanych do użytkowania, okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania trwa od dnia przejęcia lokalu do użytkowania, do dnia 31 grudnia roku, w którym budynek został przejęty do użytkowania.
3. W następnych okresach rozliczeniowych, użytkownik uiszczał będzie zaliczkowo opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości prognozowanej przez Zarząd, w oparciu o koszty centralnego ogrzewania lokalu poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz prognozowany na dany okres rozliczeniowy wzrost kosztów dostawy energii cieplnej.

#### § 13

1. Odczytu wskazań przyrządów rejestrujących (liczników ciepła) dokonują w formie elektronicznej osoby wyznaczone przez Zarząd spółdzielni raz w roku, na koniec roku kalendarzowego.
2. W sytuacji zastrzeżeń dotyczących sprawności nakładki radiowej lub ciepłomierza, spółdzielnia powiadomi użytkownika na piśmie (lub e-mailem) z 5 – dniowym wyprzedzeniem o terminie dokonania odczytu rozliczającego (odczyt interwencyjny).
3. W przypadku nieobecności użytkownika w wyznaczonym przez rozliczającego terminie, spółdzielnia wyznacza drugi termin odczytu oraz powiadomi użytkowników w sposób określony w ust. 2.

#### § 14

1. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zauważeniu wadliwego działania urządzeń pomiarowych lub zerwaniu z nich plomb.
2. W przypadku:
  - a) braku legalizacji przyrządów rejestrujących (liczników ciepła),
  - b) dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności użytkownika lokalu w terminach wyznaczonych celem dokonania odczytu interwencyjnego, zgodnie z postanowieniem § 13 ust. 2 Regulaminu,
  - c) stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzenia przyrządu rejestrującego (licznika ciepła) uniemożliwiających dokonanie prawidłowego odczytu,

- d) jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody spółdzielni, lokal, pomimo posiadania liczników ciepła, zostanie rozliczony za dany okres rozliczeniowy według „średniego kosztu centralnego ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu” w danym budynku, wyliczonego zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu. O zmianie sposobu rozliczania kosztów c.o. użytkownik zostanie powiadomiony pisemnie, niezwłocznie po ustaleniu wystąpienia przynajmniej jednego z przypadków wymienionych w punktach a – d niniejszego ustępu.
3. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomb lub uszkodzenia urządzenia rejestrującego (licznika ciepła) z winy użytkownika, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do pokrycia kosztów naprawy lub wymiany oraz plombowania tego urządzenia.
  4. W przypadku, gdy indywidualny licznik ciepła w lokalu (sprawny technicznie) nie wykazuje zużycia ciepła, lub wykazuje zużycie nie przekraczające 1/6 średniego zużycia ciepła w danym budynku za cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu ponosić będzie koszty związane z ogrzaniem lokalu, wyliczone jako iloczyn 1/6 średniego zużycia ciepła w budynku oraz powierzchni użytkowej jego lokalu.
  5. Średnie zużycie energii cieplnej (w GJ/m<sup>2</sup>) ustala się poprzez podzielenie łącznej liczby gigadżuli zużytych w danym okresie rozliczeniowym we wszystkich lokalach danego budynku, w których dokonano odczytów liczników ciepła, przez całkowitą powierzchnię użytkową tych lokali.

## Rozdział VI

### Postanowienia końcowe i wprowadzające

#### § 15

Rozpoczęty z dniem 1 grudnia 2019 roku okres rozliczeniowy kosztów dostaw energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania zakończy się z dniem 31 grudnia 2020 roku.

#### § 16

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie uchwałą nr 82/2019 z dnia 19 listopada 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2020 roku.
2. Traci moc **Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie**, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 71/2004 z dnia 25.06.2004 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Nadzorczej: Nr 55/2014 z dnia 21.08.2014 r., Nr 71/2016 z dnia 18.10.2016 roku, oraz Nr 83/2016 z dnia 13.12.2016 r.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu opracowany został w wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej Nr 50/2020 z dnia 23.06.2020 roku i obejmuje:

- 1/ tekst pierwotny Regulaminu określającego szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostarczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów

Nowy" w Krakowie, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 82/2019 z dnia 19.11.2019 r.,

- 2/ zmianę Regulaminu wprowadzoną Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 50/2020 z dnia 23.06.2020 r., obowiązującą od dnia 24.06.2020 r.

**RADA NADZORCZA**  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ  
„KURDWAŃÓW NOWY”