

UCHWAŁA NR .../2026

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w

w sprawie zarządzania mocą zamówioną nieruchomości wspólnej, sezonowego rozliczania kosztów ciepła oraz kontroli rozliczeń zaliczek z fakturami dostawcy i usługodawcy outsourcingowego

Działając na podstawie:

- **art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali** (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. ... ze zm.) – obowiązek rzetelnego i gospodarskiego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym kosztami dostawy ciepła;
- **art. 22 ust. 3 pkt 10 ustawy o własności lokali** – uprawnienie wspólnoty do podejmowania uchwał w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu i rozliczania zaliczek na media;
- **art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali** – prawo każdego właściciela (oraz upoważnionych przez wspólnotę osób) do kontroli w każdym czasie działalności zarządu/zarządcy, w tym wglądu do wszystkich dokumentów, umów, faktur i odczytów pomiarowych;
- **art. 45 ust. 1 i art. 45a ust. 4–9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne** (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.) – prawo odbiorcy (wspólnoty) do ustalania i weryfikacji mocy zamówionej, żądania rozliczeń zgodnych z rzeczywistym zużyciem oraz dostępu do danych pomiarowych (w tym slotów M-Bus);
- **§ 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 sierpnia 2023 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią ciepłą** (Dz.U. poz. 1695 ze zm.) – moc zamówiona ustalana na minimum 12 miesięcy, z możliwością weryfikacji i zmiany w terminach umownych;
- **art. 3 ust. 1 i art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej** (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. ... ze zm.) – obowiązek optymalizacji zużycia energii i przeprowadzania audytów efektywności energetycznej w celu weryfikacji mocy zamówionej;

- **art. 410 Kodeksu cywilnego** – zakaz bezpodstawnego wzbogacenia się zarządcy kosztem wspólnoty (nadwyżki zaliczek ponad faktyczne płatności na fakturach dostawcy).

uchwała co następuje:

§ 1 Celem uchwały jest zapewnienie pełnej transparentności zarządzania mocą zamówioną, prawidłowego sezonowego rozliczania kosztów ciepła oraz ustalenia, czy zarządca/zarządca zewnętrzny pobierał od właścicieli zaliczki w wysokości wyższej niż faktyczne koszty poniesione na fakturach od dostawcy ciepła i usługodawcy outsourcingowego w okresie ostatnich 36 miesięcy.

§ 2 Upoważnienie

1. Wspólnota upoważnia dwóch właścicieli lokali:
 1. (nr lokalu)
 2. (nr lokalu) do wyłącznego reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec: a) dostawcy ciepła, b) Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE), c) firmy outsourcingowej świadczącej usługi rozliczania ciepła i podzielników.
2. Upoważnienie obejmuje prawo do składania wniosków, żądań, zapytań oraz uzyskiwania wszelkich dokumentów i danych w imieniu całej Wspólnoty.

§ 3 Wniosek o udostępnienie danych pomiarowych Zarząd/Zarządca w terminie **7 dni** od podjęcia uchwały jest zobowiązany wystąpić do dostawcy ciepła o udostępnienie **pełnego odczytu slotów M-Bus** z węzła ciepłowniczego za okres ostatnich **36 miesięcy** (wg okresów rozliczeniowych wynikających z zawartych umów), wraz z zestawieniem faktur i rozliczeń sezonowych.

§ 4 Powołanie biegłych Wspólnota powołuje biegłych (audytorów energetycznych posiadających uprawnienia Prezesa URE lub certyfikat audytora efektywności energetycznej) w celu przeprowadzenia niezależnej analizy:

- umów o moc zamówioną i ich zgodności z rzeczywistym zużyciem,
- porównania sumy zaliczek pobranych od właścicieli z kwotami zapłaconymi na fakturach dostawcy ciepła,

- ewentualnych nadwyżek lub niedoborów za okres 36 miesięcy.

§ 5 Pełnomocnictwo wobec outsourcingu rozliczeń ciepła Upoważnieni właściciele (z § 2) są uprawnieni do wystąpienia do firmy outsourcingowej z żądaniem przedłożenia **pełnej dokumentacji** dotyczącej wykonywanych usług, w szczególności:

- wysokości i podstawy naliczania opłat za outsourcing,
- zakresu świadczonych usług (w tym podział kosztów stałych i zmiennych),
- zestawień porównawczych zaliczek vs faktury dostawcy.

§ 6 Terminy wykonania

1. Zarząd/Zarządca przekazuje wszystkie żądane dokumenty i dane upoważnionym właścicielom w terminie **14 dni** od podjęcia uchwały.
2. Biegli przedstawiają raport w terminie **30 dni** od otrzymania dokumentów.

§ 7 Konsekwencje niewykonania uchwały Niewykonanie lub nieterminowe wykonanie uchwały stanowi rażące naruszenie obowiązków zarządcy (art. 18 ust. 1 UWL) i jest podstawą do:

- zaskarżenia uchwał zarządu (art. 25 UWL),
- odwołania zarządcy,
- dochodzenia odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 410 k.c.) oraz naruszenia zasad prawidłowego zarządzania energią cieplną (Prawo energetyczne).

§ 8 Wejście w życie Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

1. Wzór wniosku do dostawcy ciepła i URE.
2. Wzór pełnomocnictwa.
3. Wzór zlecenia biegłym.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .../2026

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w

WNIOSEK o udostępnienie danych pomiarowych, rozliczeniowych oraz dokumentów dotyczących dostawy energii cieplnej i mocy zamówionej

Data: 2026 r. **Miejscowość:**

Wnioskodawca: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. w
..... Księga Wieczysta nr reprezentowana przez
upoważnionych właścicieli lokali na podstawie § 2 Uchwały Nr .../2026 z dnia
..... 2026 r.:

1. (imię i nazwisko, nr lokalu
2. (imię i nazwisko, nr lokalu

Adres do korespondencji: e-mail: telefon:

Adresat: [Pełna nazwa i adres dostawcy ciepła, np. Veolia Energia Warszawa S.A. / Fortum / PGNiG Termika / ...] **lub**
Prezes Urzędu Regulacji Energetyki ul. Towarowa 25a, 00-869 Warszawa

Na podstawie:

- **art. 45 ust. 1 i art. 45a ust. 4–9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne** (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.) – prawo odbiorcy do uzyskania danych pomiarowych, informacji o mocy zamówionej oraz rozliczeń;
- **§ 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 sierpnia 2023 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią ciepłą** (Dz.U. poz. 1695 ze zm.) – obowiązek udostępniania danych dotyczących mocy zamówionej i rozliczeń sezonowych;
- **art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali** (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. ... ze zm.) – prawo właścicieli do kontroli działalności zarządu/zarządcy w zakresie kosztów dostawy ciepła;

- **art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej** – prawo do weryfikacji mocy zamówionej pod kątem efektywności energetycznej;
- Uchwały Nr .../2026 Wspólnoty Mieszkaniowej.

wnoszę o:

udostępnienie w formie elektronicznej (PDF + pliki .csv/.xlsx) w terminie **14 dni** od otrzymania niniejszego wniosku następujących danych i dokumentów dotyczących nieruchomości przy ul. w (nr działki, węzeł cieplny nr

1. Pełnego odczytu slotów M-Bus z układu pomiarowo-rozliczeniowego w węźle cieplnym za okres ostatnich **36 miesięcy** (wg okresów rozliczeniowych wynikających z umów), zawierającego co najmniej: datę i godzinę odczytu, moc chwilową, energię dostarczoną (GJ), temperaturę nośnika, przepływ.
2. Zestawienia wszystkich faktur VAT za dostawę ciepła oraz rozliczeń sezonowych (zimowy / letni) za okres ostatnich 36 miesięcy, z podziałem na opłatę za zamówioną moc, opłatę za ciepło i nośnik ciepła.
3. Aktualnej umowy kompleksowej / umowy sprzedaży ciepła oraz wszystkich aneksów dotyczących mocy zamówionej, w tym protokołów uzgodnień mocy oraz ewentualnych zmian mocy w okresie ostatnich 36 miesięcy.
4. Potwierdzenia aktualnej wartości mocy zamówionej (MW) oraz historii jej zmian w okresie ostatnich 36 miesięcy.
5. Informacji o ewentualnych karach umownych, bonifikatach lub korektach rozliczeniowych nałożonych przez dostawcę w okresie ostatnich 36 miesięcy.

Jednocześnie informuję, że wniosek składany jest w celu realizacji kontroli zarządu/zarządcy przez właścicieli lokali oraz weryfikacji prawidłowości pobieranych zaliczek w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów na fakturach dostawcy (art. 410 k.c. – bezpodstawne wzbogacenie).

Proszę o przesłanie dokumentów na adres e-mail: oraz na adres korespondencyjny wskazany powyżej.

Z poważaniem

..... (imię i nazwisko upoważnionego właściciela nr 1)

..... (podpis)

..... (imię i nazwisko upoważnionego właściciela nr 2)

..... (podpis)

Załączniki:

1. Kopia Uchwały Nr .../2026 Wspólnoty Mieszkaniowej
2. Pełnomocnictwo z uchwały (odpis)

LiczDom.pl

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr .../2026

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w

PEŁNOMOCNICTWO

My, niżej podpisani właściciele lokali w Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul.
..... w, działając na podstawie **§ 2 Uchwały Nr .../2026**
z dnia 2026 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową,

udzielamy pełnomocnictwa

1. (imię i nazwisko) nr lokalu, PESEL
.....

2. (imię i nazwisko) nr lokalu, PESEL
.....

– do **łącnego** działania w imieniu i na rzecz całej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zakres pełnomocnictwa obejmuje prawo do:

1. Reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej wobec dostawcy ciepła (nazwa firmy,),
2. Reprezentowania Wspólnoty wobec Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE),
3. Reprezentowania Wspólnoty wobec firmy outsourcingowej świadczącej usługi rozliczania ciepła i podzielników,
4. Składania wszelkich wniosków, żądań, zapytań oraz odwołań,
5. Uzyskiwania informacji, dokumentów, odczytów slotów M-Bus, faktur, umów oraz innych danych dotyczących dostawy energii cieplnej i mocy zamówionej za okres ostatnich 36 miesięcy,
6. Podejmowania czynności niezbędnych do weryfikacji prawidłowości pobieranych zaliczek na ciepło w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów (w tym żądania audytu i powołania biegłych),

7. Podpisywania korespondencji, wniosków i protokołów w imieniu Wspólnoty w zakresie objętym niniejszym pełnomocnictwem.

Pełnomocnictwo jest udzielone na czas **nieokreślony** i może być odwołane wyłącznie uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pełnomocnictwo obejmuje również prawo do ustanawiania dalszych pełnomocników (substytucji) w razie potrzeby.

Podpisy mocodawców:

..... (imię i nazwisko
właściciela nr 1) (imię i nazwisko właściciela nr 2) (data i podpis) (data i podpis)

Potwierdzenie autentyczności podpisów (nieobowiązkowe, ale zalecane przy trybie indywidualnego zbierania głosów)

.....
(podpis Zarządu / Zarządcy Wspólnoty lub notariusza – jeśli wymagane)

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr .../2026

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w

ZLECENIE BIEGŁYM

Data: 2026 r. Miejscowość:

Zleceniodawca: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. w
..... reprezentowana przez upoważnionych właścicieli na podstawie § 2
Uchwały Nr .../2026 z dnia 2026 r.:

1. (imię i nazwisko, nr lokalu)
2. (imię i nazwisko, nr lokalu)

Zleceniobiorcy (Biegli):

1. (imię i nazwisko biegłego) posiadający
uprawnienia audytora efektywności energetycznej / certyfikat Prezesa URE nr
..... adres: e-mail:
.....
2. (imię i nazwisko drugiego biegłego – jeśli
dotyczy)

Przedmiot zlecenia:

Na podstawie § 4 Uchwały Nr .../2026 Wspólnoty Mieszkaniowej, zlecamy
przeprowadzenie niezależnej, fachowej analizy i sporządzenie raportu z badania w
zakresie:

1. Porównania sumy zaliczek na energię ciepłą pobranych od właścicieli lokali z
kwotami faktycznie zapłaconymi na fakturach dostawcy ciepła w okresie
ostatnich **36 miesięcy** (od 2023 r. do 2026 r.).
2. Weryfikacji prawidłowości ustalenia i utrzymywania mocy zamówionej w
umowach z dostawcą ciepła, w tym zgodności mocy zamówionej z
rzeczywistym zużyciem energii cieplnej (dane z odczytów slotów M-Bus).
3. Analizy sezonowych rozliczeń kosztów ciepła (okres grzewczy / poza
grzewczy) oraz zasadności stosowania stawek opłat za moc zamówioną i
nośnik ciepła.

4. Oceny ewentualnych nadwyżek lub niedoborów wynikających z różnicy między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi płatnościami na rzecz dostawcy ciepła oraz firmy outsourcingowej rozliczeń ciepła.
5. Wskazania ewentualnych naruszeń przepisów Prawa energetycznego, ustawy o efektywności energetycznej oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 UWL).

Zakres obowiązków biegłych obejmuje w szczególności:

- Przeanalizowanie umów z dostawcą ciepła i aneksów dotyczących mocy zamówionej;
- Analizę wszystkich faktur VAT za dostawę ciepła za okres 36 miesięcy;
- Analizę odczytów slotów M-Bus z węzła cieplnego;
- Porównanie ewidencji zaliczek prowadzonej przez zarządcę z rzeczywistymi płatnościami;
- Sporządzenie pisemnego raportu zawierającego wnioski oraz ewentualne rekomendacje w zakresie obniżenia mocy zamówionej i optymalizacji kosztów.

Termin wykonania zlecenia: Biegli zobowiązani są dostarczyć pisemny raport końcowy w terminie **30 dni** od dnia otrzymania kompletu dokumentów od Zarządu/Zarządcy Wspólnoty.

Wynagrodzenie: Wynagrodzenie biegłych zostanie ustalone w odrębnej umowie i pokryte z funduszu administracyjnego Wspólnoty Mieszkaniowej.

Oświadczenie zlecniodawcy: Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje się zapewnić biegłym pełny dostęp do wszystkich niezbędnych dokumentów i informacji.

.....
(imię i nazwisko upoważnionego właściciela nr 1)

(imię i nazwisko upoważnionego właściciela nr 2)

(data i podpis) (data i podpis)

Przyjęcie zlecenia:

Biegły: 1.

Biegły: 2.

(imię i nazwisko biegłego nr 1) (imię i nazwisko biegłego nr 2) (data i podpis) (data i podpis)