

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Starówka" w Warszawie

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania (C.O.) dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę (Spółdzielnię), niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

§ 2. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Starówka",
13. Norma PN-EN 834:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.

§ 3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

2. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
3. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jest to budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego lub grupa lokali w budynku.
4. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834.
6. **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową.
7. **Współczynnik oceny (UF)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik-podzielnik, zależny od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika.
8. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny.
9. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających tę temperaturę.
10. **Koszty zakupu ciepła** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie.
11. zarządcy budynku w przypadkach określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne.
12. **Rozliczanie zamienne** – rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali dla lokali bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów.

§ 4. Elementy instalacji C.O.

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku (poziomy, pionowy, gałazki, grzejniki wraz z zaworami, urządzenia pomiarowe) są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku.

§ 5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania

Koszty montażu podzielników, odczytów i rozliczenia indywidualnego nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 6

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku. Nie montuje się podzielników na klatkach schodowych.

3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowania Zarządcy i uzyskania jego zgody na wymianę grzejnika.
5. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania (rozliczania zamiennego) zgodnie z rozdziałem V.
6. W przypadku awarii podzielnika (niezawinionej), użytkownik jest zobowiązany do zapewnienia wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii.
7. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczasowy. W przypadku wymiany grzejnika firma rozliczeniowa realizuje przemontowanie podzielnika na koszt użytkownika.
8. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej.

ROZDZIAŁ III. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ I ICH PODZIAŁ

§ 7

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Całkowity koszt zakupu ciepła dla budynku pomniejsza się o koszty zużyte na przygotowanie ciepłej wody użytkowej (podgrzanie), które rozliczane są na podstawie odrębnego „Regulaminu rozliczania wody i odprowadzania ścieków”.
3. Pozostała część kosztów stanowi **Całkowity Koszt Centralnego Ogrzewania (KCO)**.

§ 8. Zasady podziału kosztów C.O.

Rozliczenie kosztów C.O. następuje według podziału kosztów całkowitych ogrzewania (KCO):

1. **50% KCO (koszty stałe / wspólne)** – dzielone proporcjonalnie do **powierzchni użytkowej lokali** (m²). Koszty te obejmują ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, pralnie) oraz ciepło oddawane przez piony.
2. **50% KCO (koszty zmienne / zużycia)** – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych (LAF).

§ 9. Współczynniki wyrównawcze

1. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu wylicza się jako stosunek najmniejszego w budynku zapotrzebowania na ciepło do zapotrzebowania danego lokalu.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu.

ROZDZIAŁ IV. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA (WIDEŁKI)

§ 10

Dla każdego sezonu grzewczego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu:

1. **Średnia jednostkowa:** Wylicza się poprzez podzielenie całkowitego zużycia w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wyposażonych w podzielniki.
2. **Minimalny koszt zmienny:** Oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i **50%** średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.
3. **Maksymalny koszt zmienny:** Oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i **250%** średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.
4. Wyliczona różnica między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi wg pkt 2 i 3, odpowiednio zmniejsza lub zwiększa wartość zużycia dla danego lokalu.

ROZDZIAŁ V. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

§ 11

1. W przypadku lokalu, w którym użytkownik:
 - a) Nie udostępnił lokalu do zamontowania lub odczytu podzielników,
 - b) Uniemożliwił dokonanie sprawdzenia podzielnika,
 - c) Uszkodził plombę lub podzielnik,
 - d) Dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania wskazań,– ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości:
 - o **koszty stałe:** na zasadach ogólnych (z metrażu).
 - o **koszty zmienne:** wyliczone w oparciu o **maksymalne zużycie na moc grzejnika w budynku**
2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria podzielników (niezawiniona): koszty zmienne zostaną wyliczone wg średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika w mieszkaniu
3. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy:** zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o maksymalne zużycie na moc grzejnika w budynku.

ROZDZIAŁ VI. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 12

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów regulaminu. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal w celu kontroli stanu technicznego.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację C.O. (np. montaż dodatkowych grzejników, ogrzewania podłogowego, demontaż podzielnika) stanowi rażące naruszenie obowiązków i jest równoważna z nielegalnym poborem ciepła. Koszty przywrócenia stanu pierwotnego obciążają użytkownika.

ROZDZIAŁ VII. ZALICZKI NA POCZET C.O.

§ 13

Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik wnosi miesięczne zaliczki. Podstawą kalkulacji zaliczek jest koszt z poprzedniego okresu powiększony o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

ROZDZIAŁ VIII. WYNIKI ROZLICZENIA I REKLAMACJE

§ 14

1. Rozliczenie C.O. dokonywane jest raz w roku.
2. Nadpłata (zaliczki wyższe niż koszt) zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych.
3. Niedopłata (zaliczki niższe niż koszt) podlega wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

§ 15

1. Użytkownik może wnieść reklamację na piśmie w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku terminowego uregulowania niedopłaty.

§ 16. Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń poczynszu od bieżącego okresu rozliczeniowego. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc dotychczasowe uregulowania w tym zakresie.



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej

2019

UCHWAŁA NR 6 / 2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie z dnia 9 lutego 2026 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej” oraz uchylenia dotychczasowych uregulowań w tym zakresie.

Działając na podstawie:

1. **§ 41 ust. 1** oraz § 62 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie,
2. **Art. 45a** ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.),

Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1 Wprowadza się do stosowania „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Starówka w Warszawie”, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2 Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali”, wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19 z dnia 02.12.2015 r..

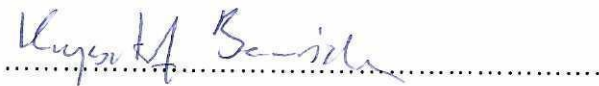
§ 3 Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do:

1. Poinformowania mieszkańców o zmianie regulaminu w sposób przyjęty w Spółdzielni (tablice ogłoszeń, strona internetowa).
2. Dostarczenia treści nowego Regulaminu każdemu użytkownikowi lokalu lub udostępnienia go do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej, zgodnie z art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego.
3. Wdrożenia zasad nowego Regulaminu począwszy od rozliczenia okresu obrotowego za 2025 rok.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej

