

Załącznik nr 3
do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM
uchwalonych 18.01.2010 r.
ze zmianami zatwierdzonymi przez RN uchwałami:
nr 4/2017 z dnia 20.03.2017 r. oraz
nr 26/2025 z dn. 19.05.2025r.
i nr 28 z dn. 9.06 2025r.

Tekst jednolity

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń
za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach w zasobach
mieszkalnych Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Postanowienia ogólne

1. System indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła jest wprowadzony na podstawie :
 - 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2022 poz. 1225),
 - 2) Rozporządzenia 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. 2021 poz. 2273);
2. Koszty ogrzewania lokali ponoszą:
 - 1) członkowie spółdzielni:
 - a) którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
 - b) będący właścicielami lokali;
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - 3) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni;
 - 4) osoby będące najemcami lokali, których właścicielem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa;
 - 5) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
 - 6) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu wraz z osobami wymienionymi w punktach 1-5 z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Osoby wymienione w punktach 1-6 zwane są dalej „użytkownikami”.
3. Podstawową jednostką rozliczaną jest budynek bez względu na liczbę węzłów cieplnych znajdujących się w budynku.
4. Podstawą rozliczenia jest całkowity koszt dostawy ciepła, dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.). budynku, poniesiony w okresie rozliczeniowym wg faktur dostawcy ciepła.
5. W budynkach, w których lokale nie są wyposażone w podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze, rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej dla potrzeb c.o. dokonywane

- jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali lub kubatury w wypadku różnych wysokości lokali w budynku.
6. Elektroniczne podzielniki kosztów c.o. są montowane i użytkowane zgodnie z PN-EN 834.
 7. Za opomiarowany budynek uważa się taki, w którym większość lokali jest wyposażona w ciepłomierze lub podzielniki kosztów c.o.
Należy dążyć do wyposażenia wszystkich lokali w budynku w ciepłomierze lub podzielniki kosztów c.o..
 8. W budynku powinny być instalowane podzielniki kosztów c.o. tylko jednego rodzaju.
Nie należy montować podzielników kosztów na grzejnikach umieszczonych pod sufitem oraz w łazienkach, a istniejące podzielniki na tych grzejnikach zdemontować.
 9. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do wymiany podzielników kosztów lub ich montażu, rozliczenie zużycia ciepła będzie się odbywało jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 6 ust.1.
 10. Do obowiązku Administracji Osiedla należy przestrzeganie terminów legalizacji ciepłomierzy w lokalach.
 11. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierza w celu jego wymiany lub legalizacji albo uniemożliwi jego montaż, rozliczenie zużycia ciepła będzie się odbywało wg § 7.
 12. Spółdzielnia stosuje, dla lokali energetycznie niekorzystnie położonych w budynku opomiarowanym, współczynniki wyrównawcze położenia lokali .
 13. Decyzję w sprawie określania wartości współczynników wyrównawczych podejmuje Dyrektor Osiedla po opinii Rady Osiedla.
 14. wykreślony.
 15. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów stosowany jest współczynnik redukcyjny zależny od typu i mocy grzejników. Współczynnik ten określa firma montująca podzielniki i rozliczająca koszty ciepła dostarczonego do budynku dla potrzeb c.o.
 16. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy, rozpoczyna się 1 lipca danego roku i kończy 30 czerwca następnego roku.

§ 2

Podział kosztów dostawy ciepła do budynku dla potrzeb centralnego ogrzewania.

1. Powierzchnia ogrzewana ustalona w budynku, przyjęta do rozliczeń jest sumą powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych w tym budynku i jest wielkością stałą.
2. Koszt serwisu rozliczeniowego dolicza się indywidualnie dla lokalu.
3. Koszty ciepła dostarczonego do budynku dla potrzeb c.o. w ciągu okresu rozliczeniowego składają się z:
 - 1) kosztów stałych - są to koszty za moc zamówioną, przesył, i.t.p.(niezależne od zużytego ciepła) na podstawie umowy podpisanej z dostawcą ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku;
 - 2) kosztów zmiennych – są to koszty zależne od zużycia ciepła dla potrzeb c.o. budynku i dzielone są wg postanowień ust. 4 i ust.8.
4. W budynkach wyposażonych w podzielniki, z kosztów zmiennych wydziela się:
 - 1) **40%** kosztów zmiennych na koszty:
 - a) ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalach (np. kuchni, łazienek);
 - b) ogrzewania pomieszczeń wspólnych;
 - c) spowodowane stratami ciepła na przewodach i w węźle cieplnym.
 - 2) **60%** kosztów zmiennych rozliczanych wg podzielników kosztów w lokalach;

- 3) w wypadkach uzasadnionych obliczeniami i analizą instalacji centralnego ogrzewania w danym budynku, wzajemne procentowe proporcje (udziały) pomiędzy wielkościami wymienionymi w punktach 1 i 2 mogą być zmienione. Decyzję w tej sprawie podejmuje Administracja Osiedla, po opinii Rady Osiedla.
5. Część kosztów zmiennych, którą określa ust.4 pkt 1, jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 6. Część kosztów zmiennych, którą określa ust.4 pkt 2, jest rozliczana pomiędzy lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. uwzględniając współczynniki wyrównawcze dla lokali niekorzystnie energetycznie położonych oraz współczynniki redukcyjne dla grzejników.
 7. Jeżeli w budynku oprócz lokali mieszkalnych znajdują się lokale użytkowe, koszt c.o. dla tych lokali określi Administracja Osiedla, po akceptacji Rady Osiedla.
 8. W budynkach, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze, koszty zmienne ogrzewania rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy w lokalach z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali niekorzystnie energetycznie położonych.
 9. Różnica pomiędzy zużytym ciepłem w budynku dla potrzeb c.o. (wg wskazania ciepłomierza w węźle cieplnym) a sumą zużytego ciepła w lokalach (wg wskazań ciepłomierzy po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych i zużytym ciepłem w lokalach, w których nie można było dokonać odczytu ciepłomierzy a rozliczonych wg § 7, jest kosztem ciepła zużytym na ogrzanie pomieszczeń wspólnych oraz stratami ciepła w przewodach i w węźle cieplnym. Koszt tego ciepła rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 3

Zaliczka na koszty centralnego ogrzewania.

1. Użytkownik wnosi, w comiesięcznych opłatach za lokal, opłaty zaliczkowe na koszty centralnego ogrzewania w wysokości skalkulowanej przez Administrację Osiedla po akceptacji Rady Osiedla.
2. Prognozowaną zaliczkę na sezon grzewczy określa się w oparciu o średnie zużycie ciepła z trzech poprzednich sezonów grzewczych dla całego budynku lub indywidualnie dla lokali.
3. Wyboru sposobu określania prognozowanej zaliczki spośród możliwości określonych w ust. 2 dokonuje Administracja Osiedla po akceptacji Rady Osiedla.

§ 4

Odczyt wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania i ciepłomierzy.

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów ciepła dokonywany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego w dwóch terminach. Terminy ustala Administracja Osiedla lub firma rozliczająca w porozumieniu z Administracją Osiedla i powiadamia użytkowników poprzez ogłoszenia wywieszane w budynkach, co najmniej 7 dni przed terminem odczytu. Jeżeli podzielnik nie jest przystosowany do odczytu drogą radiową, użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu, podczas dokonywania odczytu wymagana jest obecność użytkownika lub osoby pełnoletniej.
2. Odczyt wskazań ciepłomierzy dokonywany jest po zakończeniu sezonu rozliczeniowego w dwóch terminach. Terminy ustala Administracja Osiedla lub firma rozliczająca, w porozumieniu z Administracją Osiedla i powiadamia użytkowników poprzez ogłoszenia wywieszane w budynkach, co najmniej 7 dni przed terminem odczytu. Jeżeli ciepłomierz nie jest przystosowany do odczytu drogą radiową lub odczytu zdalnego i usytuowany w lokalu, użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu, podczas dokonywania odczytu wymagana jest obecność użytkownika lub osoby pełnoletniej.

3. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się międzyodczytów, z wyjątkiem przekazywania lokalu bezpośrednio do Spółdzielni.

§ 5

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.

1. W budynkach, wyposażonych w podzielniki kosztów, indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. dokonuje Administracja Osiedla lub firma rozliczająca.
2. W budynkach wyposażonych w ciepłomierze, indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. dokonuje Administracja Osiedla lub firma rozliczająca.
3. Użytkownik otrzyma rozliczenie kosztów ogrzewania w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Różnicę (niedopłatę lub nadpłatę) wynikającą z rozliczenia realizuje się następująco:
 - 1) w wypadku, gdy koszt zużycia ciepła dla potrzeb c.o. lokalu przekroczy sumę zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym, użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie, po tym terminie będą naliczone odsetki ustawowe;
 - 2) w wypadku gdy koszt zużycia ciepła dla potrzeb c.o. lokalu będzie niższy od sumy zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym, powstała nadpłata zaliczona będzie na przyszłe zobowiązania z tytułu opłat za lokal lub zwrócona w terminie 30 dni od daty otrzymania pismennego żądania użytkownika.
5. Forma rozliczenia indywidualnego obejmuje punkty wyszczególnione w Rozporządzeniu wymienionym w § 1 ust.1 pkt 2 – paragrafy 8 -9.

§ 6

Obliczanie kosztów ogrzewania lokalu w wypadkach szczególnych w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

1. Jeżeli użytkownik lokalu zrezygnował z montażu podzielników kosztów c.o., w budynku opomiarowanym lub samowolnie, bez zgody Spółdzielni, przerobił instalację c.o., część kosztów zmiennych, o których mowa w § 2 ust.4 pkt 2, będzie obliczona z maksymalnego kosztu dla danego lokalu.
2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym koszty ogrzewania lokalu nie mogą być ustalone w oparciu o wskazania podzielników z następujących przyczyn:
 - 1) braku możliwości odczytu z powodu niedostępności lokalu w dwóch kolejnych wyznaczonych terminach;
 - 2) uszkodzenia plomby w podzelniku kosztów ogrzewania i nie powiadomienia o tym fakcie administracji osiedla;
 - 3) uszkodzenia podzelnika kosztów ogrzewania i nie powiadomieniu o tym fakcie administracji osiedla;
 - 4) samoistnego uszkodzenia podzelnika kosztów, część kosztów zmiennych ogrzewania, o której mówi § 2 ust. 4 pkt 2, dla takiego lokalu będzie obliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i średniej wartości tych kosztów zmiennych ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej budynku .
3. Koszty części stałej i części zmiennej, o której mówi § 2 ust. 4 pkt 1, dla wyżej wymienionych lokali wylicza się jak dla pozostałych lokali mieszkalnych w budynku proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Jeżeli w kolejnym drugim i każdym następnym okresie rozliczeniowym koszty ogrzewania lokalu nie mogą być ustalone w oparciu o wskazania podzielników z przyczyn określonych w ust. 2, część kosztów zmiennych ogrzewania, o których mowa w § 2 ust. 4 pkt 2, dla takiego lokalu będzie obliczona jako maksymalny koszt dostawy energii cieplnej do lokalu/pomieszczenia.

§ 7

Obliczanie kosztów ogrzewania lokali w wypadkach szczególnych w budynkach wyposażonych w ciepłomierze.

1. Jeżeli użytkownik lokalu zrezygnował z montażu ciepłomierza w budynku opomiarowanym lub uniemożliwił jego legalizację lub wymianę, koszty zmienne, o których mówi § 2 ust. 3 pkt. 2, będą obliczone z maksymalnego kosztu dla danego lokalu.
2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym przypadające na lokal zużycie ciepła na c.o. nie może być ustalone w oparciu o wskazania ciepłomierza z następujących przyczyn:
 - 1) brak możliwości odczytu z powodu nieudostępnienia lokalu w dwóch kolejnych wyznaczonych terminach;
 - 2) uszkodzenia plomby w ciepłomierzu i niepowiadomienie o tym fakcie Spółdzielni;
 - 3) uszkodzeniem ciepłomierza i niepowiadomienie o tym fakcie Spółdzielni,koszty zmienne ogrzewania dla takiego lokalu będą obliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej lokalu.
4. Koszty stałe dla wyżej wymienionych lokali wylicza się jak dla pozostałych lokali w budynku proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 8

Reklamacje

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać do administracji osiedla w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni.
2. Uznane reklamacje nie uwzględnione w bieżącym rozliczeniu budynku będą uwzględnione w rozliczeniu okresu następnego.

§ 9

Rozliczanie kosztów ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego

1. W wypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, indywidualne rozliczenie kosztów ciepła dokonuje się, na podstawie odczytu dokonanego w dniu przekazania lokalu, w rozliczeniu całego okresu rozliczeniowego po jego zakończeniu.
2. W wypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, polegającej na zamianie, zbyciu lub zmianie najemcy lokalu (określonym w § 1 ust.2 pkt.4):
 - 1) strony umowy są uprawnione do żądania rozliczenia, na własny koszt, należności za zużycie ciepła w lokalu;
 - 2) w wypadku nie zgłoszenia takiego żądania skutki rozliczeń przejmuje następca.

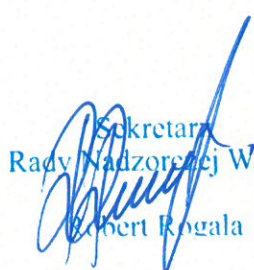
§ 10

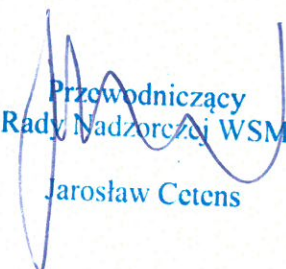
Postanowienia końcowe

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów lub ciepłomierzy.
2. Koszt instalacji podzielników oraz koszt wymiany zawinionej przez użytkownika lokalu ponosi użytkownik lokalu.
3. Koszt wymiany oraz legalizacji ciepłomierza lokalowego ponosi użytkownik lokalu, zgodnie z § 9 ust.1. pkt 1 lit."l" „Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM”.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu koszty, instalacji lub wymiany podzielników

oraz koszty wymiany lub legalizacji ciepłomierza, Administracja Osiedla może rozłożyć na raty.

5. Zobowiązuje się Administracja Osiedli do okresowych analiz i uaktualniania mocy cieplnej zamówionej na potrzeby c.o. w poszczególnych budynkach, zgodnie z treścią ust.13 Art. 45a Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. 2017 poz.220).
6. Regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 2025/2026.


Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
Robert Rogala


Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM
Jarosław Cctens