

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA
DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZANIE WODY
W
Spółdzielni Budowlano-
Mieszkaniowej „Stolica” w Warszawie

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową „Stolica”, zwaną dalej „**Spółdzielnią**”, w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła.
Energia cieplna dostarczana jest przez dostawcę ciepła do węzła cieplnego, stanowiącego własność dostawcy.
Każdy odbiorca energii cieplnej z instalacji centralnego ogrzewania zwanej dalej **c.o.** i instalacji ciepłej wody użytkowej zwanej dalej **c.w.u.** jest **użytkownikiem** systemu zaopatrzenia w ciepło.
Kosztami dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania pomieszczeń węzłów cieplnych oraz sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
- 1.2. Koszty dostawy ciepła do budynków ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku w podziale na koszty c.o. i c.w.u.
- 1.3. **Okresem rozliczeniowym** kosztów dostawy ciepła jest okres **od 01 października danego roku do 30 września następnego roku**.
- 1.4. W budynku energia cieplna rozprowadzana jest do poszczególnych odbiorców ciepła (mieszkania, lokale użytkowe, garaże, piwnice ogrzewane) poprzez **instalację wewnętrzną**, stanowiącą własność Spółdzielni. Poszczególne elementy instalacji ogrzewania i ciepłej wody, w szczególności: piony, zawory regulacyjne podpionowe, gałazki, grzejniki, zawory termostatyczne, podzielniki kosztów i wodomierze ciepłej wody bez względu na formę prawną lokalu stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. w budynku.
- 1.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnia ta jest określona w uchwale Zarządu w sprawie ustanowienia przedmiotu odrębnej własności lokali danej nieruchomości.
- 1.6. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu. Pomieszczenia nie posiadające grzejników wchodzące w skład lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego (przedpokoje łazienki, w c, itp.), ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się również jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

2.1. W budynkach, w których:

- zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a
- w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe, umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie

z użytkownikami lokali ma charakter zindywidualizowany.

2.2. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:

- **koszty stałe** centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
- **koszty zmienne** centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych.

2.3. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:

- 1) opłaty stałe centralnego ogrzewania, pobierane, przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku oraz koszty odczytów i opłat za rozliczenie ciepła a także podatek VAT nie odliczony od należnego,
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, itp. (pkt. 2.5.),
- 3) koszty zmienne ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych skorygowane według zasad określonych w pkt. 2.7.,
- 4) koszty zmienne ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych nie pokryte opłatami ich Użytkowników wskutek zastosowania zasady określonej w pkt. 2.6.,
- 5) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w pkt. 6.1., jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła.

2.4. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2.5. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń **koszty zmienne** ogrzewania budynku podlegają, podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali (pkt. 2.3.2).

2.6. Jeśli poszczególne lokale w budynku są, wyposażone w przyrządy pomiarowe (podzielniki ciepła, ciepłomierze), kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą, wskazań urządzeń pomiarowych w poszczególnych lokalach.

Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań urządzeń pomiarowych (ilość GJ x cena 1 GJ).

2.7. Jeśli straty ciepła dla danego mieszkania są w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej większe od wskaźnika średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych koszt zmienny ogrzewania tego mieszkania jest korygowany przy pomocy **współczynników wyrównawczych** określonych w **Załączniku** do niniejszego Regulaminu.

Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych zaliczana jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danym budynku (pkt. 2.3.3.).

2.8. Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest:

- 1) **rażąco niski (minimalny koszt zmienny)**, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m² niż: 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości **0,5 kosztu średniego** dla wszystkich mieszkań w tym budynku,
- 2) **rażąco wysoki (maksymalny koszt zmienny)**, czyli większy w przeliczeniu na 1 m² niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości **1,5 kosztu średniego**

dla wszystkich mieszkań w tym budynku.

Jeśli skutek zastosowania ww. zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów określonej według pkt. 2.6., to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku (pkt. 2.3.4.).

- 2.9. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się szacunkowo w wysokości średniej najwyższego kosztu ogrzewania trzech lokali o zbliżonej wielkości w tym samym budynku.

3. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody

3.1. W budynkach, w których:

- zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele podgrzania wody, a
- w poszczególnych lokalach są zainstalowane wodomierze, umożliwiające określenie ilości ciepłej wody zużywanej w danym lokalu, rozliczenie za podgrzanie wody z użytkownikami lokali ma charakter zindywidualizowany.

3.2. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:

- **koszty stałe** podgrzania wody są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
- **koszty zmienne** podgrzania wody są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań wodomierzy.

3.3. Do kosztów stałych podgrzania wody lokali zalicza się opłaty stałe podgrzania wody oraz opłaty za odczyt podlicznika w węźle cieplnym pobierane przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody danego budynku oraz podatek VAT nie odliczony od należnego.

3.4. Koszty stałe podgrzania wody lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

3.5. Do kosztów zmiennych podgrzania wody lokali zalicza się opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody danego budynku oraz podatek VAT nie odliczony od należnego.

3.6. Koszty zmienne podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe następująco:

- ilość zimnej wody skierowanej do podgrzania w danym budynku ustala się jako sumę zużycia w poszczególnych lokalach budynku na podstawie wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w lokalach tego budynku
- cenę podgrzania 1 m³ zimnej wody w budynku ustala się jako iloraz kosztów zmiennych podgrzania wody budynku i ilości zimnej wody skierowanej do podgrzania w tym budynku. Cena dla lokali użytkowych powiększona jest o stawkę podatku VAT obowiązującą w dniu wykonania rozliczenia.
- ilość zimnej wody skierowanej do podgrzania dla lokalu ustala się na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w tym lokalu
- koszt podgrzania wody dla lokalu ustala się jako iloczyn ilości wody skierowanej do podgrzania i ceny podgrzania 1 m³ zimnej wody w budynku, w którym położony jest lokal.

4. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali i podgrzanie wody w lokalach

4.1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali i podgrzanie wody w lokalach są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy (12 miesięcy) z uwzględnieniem:

- aktualnych cen ciepła brutto dla lokali mieszkalnych, a dla lokali użytkowych netto plus należny podatek VAT,
- ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub obliczonej jako średnia dla dwóch bądź trzech ostatnich okresów rozliczeniowych)
- ilości zużytej ciepłej wody w lokalu.

Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu przez okres 12 miesięcy.

4.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje o tym Komisję Rewizyjną,

4.3. **Wymiar zaliczek na opłaty za centralne ogrzewanie** lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywany w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu x koszt w zł/m²,

4.4. **Wymiar zaliczek na podgrzanie wody** w lokalu jest ustalany jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu w ostatnim okresie rozliczonym i ceny podgrzania 1 m³ wody.

4.5. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza, przypadku użytkowników lokali lub najemców lokali, ustawowe odsetki za zwłokę.

4.6. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

4.7. Opłaty za dostawę ciepła do lokali wnoszone są przelewami na rachunek bankowy Spółdzielni razem z opłatami miesięcznymi za używanie lokalu.

4.8. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

5. Odczyty podzielników kosztów i wodomierzy

5.1. Odczyty podzielników ciepła i rozliczanie zużycia ciepła dokonują przedstawiciele firmy montującej podzielniki posiadający upoważnienie Spółdzielni.

5.2. Odczyty elektronicznych podzielników kosztów dokonane będą zdalnie w ciągu miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5.3. Odczyty wodomierzy z odczytem radiowym dokonywane są zdalnie w ciągu miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

6. Bonifikaty w opłatach za ciepło

6.1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeśli z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach, o ile zainstalowane w lokalu grzejniki i ich moc są zgodne z dokumentacją techniczną instalacji c.o.,

6.2. Bonifikaty w opłatach, o których mowa w ust. 6.1., rozlicza się z użytkownikami lokali na koniec okresu rozliczeniowego tj. 30 września danego roku w wysokości wyegzekwowanej od dostawcy

ciepła.

7. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

- 7.1. W terminie do 80 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w ust. 1.3., Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu.
- Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są użytkownikom poszczególnych lokali na piśmie.
- 7.2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu **są niższe** od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi lokalu z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika lokalu, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu, lub zwraca użytkownikowi lokalu w terminie 14 dni od otrzymania od użytkownika lokalu dyspozycji zwrotu nadpłaty na piśmie z podaniem numeru rachunku bankowego, na który ma być dokonany zwrot nadpłaty.
- 7.3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu **są wyższe** od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
- 7.4. Użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zamontowanie podzielników kosztów c.o., obowiązani będą ponieść opłaty w formie ryczałtowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłata ryczałtowa wyliczana będzie według maksymalnego zużycia w innym lokalu opomiarowanym w budynku, w rozliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i podwyższona o 15 %, przy czym nie może być wyższa niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu
- 7.5. Użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zamontowanie wodomierzy obowiązani będą ponieść opłaty za podgrzanie wody w formie ryczałtowej ustalonej jako iloczyn ilości wody zużywanej przez 1 osobę w danym budynku, nie mniej niż 5 m³ miesięcznie, ilości osób zamieszkujących (przebywających) w lokalu i ceny podgrzania 1 m³ wody
- 7.6. Użytkownik zostanie rozliczony również w formie ryczałtowej w przypadku:
- 1) uszkodzenia podzielnika, uszkodzenia plomb z winy użytkownika,
 - 2) uszkodzenia wodomierza, uszkodzenia plomb z winy użytkownika
 - 3) dokonania przeróbek instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
 - 4) innych nieprzewidzianych sytuacji wynikających z winy użytkownika, uniemożliwiających prawidłowy odczyt podzielników kosztów i wodomierzy.
- 7.7. W przypadku uszkodzenia podzielnika nie wynikającego z winy użytkownika (np. wada fabryczna) rozliczenie danego pomieszczenia przyjmowane jest jako średnie zużycie z pozostałych pomieszczeń danego lokalu.
- 7.8. W przypadku uszkodzenia wodomierza nie wynikającego z winy użytkownika zużycie wody za okres niesprawności wodomierza przyjmowane jest jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia w lokalu w okresie, w którym wodomierz był sprawny w danym lub poprzednim okresie rozliczeniowym i ilości miesięcy niesprawności.
- 7.9. Każdorazowe zauważenie przez użytkownika nieprawidłowości działania podzielnika lub wodomierza ewentualnie jego uszkodzenie, winno być natychmiast zgłaszane do Spółdzielni.
- 7.10. Za uszkodzenie podzielnika kosztów i wodomierza z winy użytkownika, odpowiedzialny jest użytkownik i zobowiązany jest do pokrycia kosztów ponownego montażu wg cen obowiązujących w dniu montażu.
- 7.11. Na zgodny wniosek użytkowników (zbywającego i nabywcy lokalu) dopuszcza się możliwość przejęcia przez użytkownika obejmującego lokal zobowiązań i uprawnień z tytułu rozliczenia kosztów dostawy c.o. i podgrzania wody na podstawie złożonych w Spółdzielni oświadczeń oraz protokołu

spisu stanu wodomierzy i podzielników kosztów na dzień zbycia lokalu.

8. Reklamacje

- 8.1. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia mediów powinny być zgłaszane za pośrednictwem administratora do Zarządu Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie dwóch tygodni od daty doręczenia rozliczenia.
- 8.2. Reklamacje zgłoszone po tym okresie nie będą uwzględniane
- 8.3. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu poprawności działania wodomierzy lokalowych Użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości ich działania. W razie potwierdzenia prawidłowości działania wodomierzy użytkownik lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z wykonaną ekspertyzą.

9. Terminy obowiązywania

- 9.1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenia w dniu 10 czerwca 2025 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i ma zastosowanie do rozliczenia kosztów c.o. i podgrzania wody od okresu rozliczeniowego 1.10.2024-30.09.2025 r.
- 9.2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu przestaje obowiązywać Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia SBM „Stolica” nr 9/2013 z dnia 18 czerwca 2013 r.

Załącznik do Regulaminu:

- 1) Wykaz współczynników korygujących zużycie ciepła ze względu na położenie lokalu w bryle budynku.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO- MIESZKANIOWA
„S T O L I C A”
ul. Wspólna 69 m. 27b, 00-687 WARSZAWA

Załącznik do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła

- lokale na parterze budynków współczynnik redukcyjny - 0,9
- lokale ostatnie piętra budynków współczynnik redukcyjny- 0,9
- lokale szczytowe i ostatnie piętra współczynnik redukcyjny- 0,7
- lokale szczytowe współczynnik redukcyjny- 0.8
- lokale szczytowe o dużych stratach ciepła współczynnik redukcyjny -0,5

