

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA  
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY  
UŻYTKOWEJ  
W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GWAREK” W WOŁOMINIE.**

**PODSTAWY PRAWNE**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz.U.2026.43 t.j. z dnia 2026.15.01) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2026.04.18 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12 z późn. zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) 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. 2021 poz. 2273),
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18),
- 8) ustawa 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2025.1071 t.j. z dnia 2025.08.06 z późn. zm.)
- 9) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie,
- 10) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 2

Niniejsze zasady mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez SM „Gwarek” w Wołominie wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (dalej cwu).

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Koszty podgrzania wody rozlicza się w budynkach wyposażonych w instalację centralnej cwu, w których dla wszystkich lokali mieszkalnych i innych lokali w budynku z instalacją cwu zamówiono moc grzewczą u dostawcy ciepła

§ 4

✕ 20

Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

## PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

### § 5

Koszty energii cieplnej rozliczane są:

- a/ dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- b/ dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację cwu.

### § 6

1. Jednostkę rozliczeniową dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowi budynek lub jego część obsługiwana przez układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz)
2. Dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jednostką rozliczeniową jest miejsce zamontowania układu pomiarowo – rozliczeniowego.

### § 7

Rozliczenia z użytkownikami lokali za dostarczone ciepło prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku zainstalowane są:

- a/ urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, tj. podzielniki kosztów ciepła,
- b/ wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości dostarczonej podgrzanej wody.

### § 8

1. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów ciepła stanowią integralną część instalacji centralnego ogrzewania.
2. Spółdzielnia ponosi koszty zakupu, montażu, naprawy i wymiany zaworu termostatycznego bez głowicy. Użytkownik lokalu mieszkalnego w pełni pokrywa koszt zakupu, montażu, naprawy i wymiany głowicy termostatycznej.
3. Indywidualne liczniki ciepła, podzielniki kosztów i wodomierze instalowane są na koszt użytkownika i stanowią jego własność, za wyjątkiem lokali użytkowanych na zasadach umowy najmu.
4. Użytkownik lokalu ponosi koszty: odczytu podzielników kosztów i rozliczeń ciepła dokonywanych przez specjalistyczne firmy na zlecenie Spółdzielni, przy czym koszty te nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu ponosi również koszty: wymiany podzielnika, jego przemontowania, przesunięcia oraz doboru jego skali, w przypadku wymiany grzejników wykonanej we własnym zakresie (po uzyskaniu zgody władz Spółdzielni).
5. W instalacji danej jednostki rozliczeniowej mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką wskazywania. Wymiana w instalacji jednostki rozliczeniowej istniejących podzielników kosztów na inny rodzaj i typ podzielników kosztów wymaga zgody większości mieszkańców użytkowników lokali w tej jednostce. Wymiana odbywa się na koszt użytkowników lokali. Dla lokali, w których nie dokonano wymiany

5. W przypadku braku wodomierzy lokalowych lub ich uszkodzenia zużycie cwu ustala się w wysokości czterokrotnego średniego miesięcznego zużycia cwu w lokalach opomiarowanych w danym budynku.

## SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA

### § 12

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednoroczne wskazania podzielników kosztów.
2. Terminy odczytów podzielników kosztów dla każdej jednostki rozliczeniowej wynikają z harmonogramu, podanego każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali oraz są zgodne z umowami zawartymi z firmami rozliczającymi koszty ciepła.
3. W zasobach SM „Gwarek” grzejniki zamontowane w pomieszczeniach łazienkowych i wc nie podlegają opomiarowaniu (art. 45b Prawa energetycznego i Norma PN-EN 834/835).

### § 13

Fizycznymi jednostkami rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są:

1. W odniesieniu do kosztów stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych – powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>.
2. W odniesieniu do kosztów zmiennych:
  - a) wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach przy zastosowaniu współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku, przy czym dla lokali użytkowych przyjmuje się redukcję równą 1,
  - b) Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań Spółdzielnia może:
    - dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
    - obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości równej średniej wartości kosztów ogrzewania w tym budynku wyliczonej dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu x 2 x powierzchnia lokalu.
  - c) Odszkodowanie – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku. Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny koszt zmienny obliczony dla danego lokalu wg zasady określonej w § 13 ust. 3 pkt d. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.  
Decyzja o dochodzeniu odszkodowania jest każdorazowo podejmowana przez Zarząd Spółdzielni
3. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu liczony od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowym dla każdego lokalu w danym budynku:
  - a) Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem

Załącznik do Uchwały nr 1 /2026  
Rady Nadzorczej SM „Gwarek” w Wołominie z dnia 25.02.2026 roku

podzielników kosztów, koszty zmienne ciepła zostają ustalone jak dla lokali z niesfunkcjonującymi podzielnikami.

## ZASADY USTALANIA KOSZTÓW CIEPŁA

### § 9

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wszystkie opłaty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła dostarczanego do budynku, z uwzględnieniem udzielonych przez dostawcę ciepła upustów i bonifikat.
2. W przypadku podgrzania wody koszty ustala się dla właściwego układu pomiarowo – rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła określa się dla każdego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku uznania reklamacji rozliczenia kosztów ciepła, jej wynik uwzględniony zostanie przy ustaleniu kosztów w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Koszty ciepła rozliczane są na wszystkich użytkownikach danej jednostki rozliczeniowej przy zastosowaniu jednolitych cen i sposobu ich rozliczania.

### § 10

1. Rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na poszczególne grupy użytkowników danej jednostki rozliczeniowej dokonywane jest cyklicznie za okres kolejnych 12 miesięcy skorygowane o opłaty stałe.
2. Koszty dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania podlegają podziałowi wg proporcji:
  - 60 % - koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - 40 % - koszty zmienne – rozliczane według wskazań podzielników kosztów.
3. Koszty dostawy ciepła dla lokali użytkowych podlegają podziałowi według powierzchni użytkowej lokalu i stawki wskazanej przez dostawcę ciepła (ZEC w Wołominie sp. z o.o.).

### § 11

1. Koszty podgrzewu cwu ustalane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i rozdzielane na dwa składniki:
  - a. STAŁY – koszt zapotrzebowania mocy ciepłej (kW) do podgrzania wody dla budynku
  - b. ZMIENNY – koszt zużycia ciepła (GJ) podgrzanej wody dla budynku
2. Koszt „stały” rozliczany jest na lokale niezależnie od wykazanego zużycia ciepłej wody w lokalu. Koszt „stały” jest to koszt gotowości instalacji cwu. do dostarczenia ciepłej wody w punktach jej poboru.

Koszt „stały” jest to różnica kosztów podgrzewu wody wynikających z faktur zakupu ciepła do budynku i wyliczonych kosztów zużycia cwu wody w lokalach, ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych.
3. Koszt „stały” ustalany będzie w każdym budynku odrębnie i dzielony na poszczególne lokale. Rozliczenie tych kosztów będzie odbywać się w cyklach 12-sto miesięcznych, zgodnie ze stawkami ZEC
4. Koszt „zmienny” jest to koszt energii cieplnej związanej ze zużyciem cwu w poszczególnych lokalach ustalonym na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody.

*J*     *W*

## Rady Nadzorczej SM „Gwarek” w Wołominie z dnia 25.02.2026 roku

współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

Wskazuje to ile ciepła (w GJ lub kWh) zużyto średnio na ogrzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni w całym budynku w danym sezonie grzewczym. Stanowi to podstawę do rozliczenia kosztów ogrzania części wspólnych na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.

- b) Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
- c) Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. a lub kosztu zmiennego zużycia ciepła wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. b.
- d) Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. a.
- e) Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

## § 14

1. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzelnikami kosztów rozumie się lokale:
  - a/ w których podzielniki kosztów nie funkcjonowały przez cały okres rozliczeniowy (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej),
  - b/ w których w terminach określonych w § 12 ust. 2 nie dokonano odczytu podzelników,
  - c/ w których stwierdzono uszkodzenie lub zniszczenie więcej niż jednego podzelnika, nie dotyczy lokali wyposażonych w jeden podzelnik,
  - d/ w których stwierdzono działania użytkownika zmierzające do zafałszowania odczytu,
2. Nieodczytanie jednego podzelnika kosztów lub jego brak w lokalu na grzejniku podlegającym opomiarowaniu, zużycie ciepła przypadające na ten grzejnik zostanie ustalone metodą obliczeniową jak w § 13 ust. 3 pkt. b.
3. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia zainstalowanego na grzejniku podzelnika kosztów rozliczenie kosztów ciepła w części zmiennej ustalone zostaje wg średniego wskazania zarejestrowanego na tym grzejniku za trzy ostatnie okresy rozliczeniowe. Jeżeli nie ma możliwości do określenia zużycia ciepła na podstawie odczytów na tym grzejniku przez ostatnie trzy okresy rozliczeniowe, stosuje się zasadę określoną w § 13 ust. 3 pkt. b.

## § 15

1. Użytkownicy lokali, korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i dostawy wody podgrzanej, zobowiązani są wносить miesięcznie zaliczkowe opłaty na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła przez cały okres rozliczeniowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych może być zróżnicowana dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych. Korekta opłat zaliczkowych może nastąpić w ciągu okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią istotne zmiany w wysokości kosztów.
2. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje w ten sposób, że:
  - a/ w przypadku gdy są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi łącznie z najbliższą zapłatą należności za korzystanie z lokalu,

b/ w przypadku gdy są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłata zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu.

3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu:
  - za zgodą Zarządu niedopłata może być uregulowana w ratach,
  - nadpłata podlega zwrotowi.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i wniesionych wpłat zaliczkowych następuje w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. Reklamacja związana z rozliczeniem podlega rozpatrzeniu, jeżeli zostanie wniesiona w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia.
3. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla jednostki rozliczeniowej stanowi podstawę do pozostawienia reklamacji bez rozpatrzenia.

§ 17

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może na wniosek stron uczestniczyć w czynnościach odczytu podzielników i liczników zamontowanych w lokalu.
2. W przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia jest zobowiązana do uczestniczenia w czynnościach odczytu podzielników i liczników zamontowanych w lokalu i sporządzić z tych czynności protokół podpisany przez najemców.

