

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”

REGULAMIN
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
w zasobach
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”

WARSZAWA, luty 2026 r.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej w budynkach będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”, zwanej dalej „Spółdzielnią” lub przez nią zarządzanych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Niniejszy regulamin określa zasady:
 - a) montażu i eksploatacji używania przyrządów pomiarowych, w tym podzielników kosztów oraz ciepłomierzy do prowadzenia rozliczeń gospodarki cieplnej;
 - b) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na użytkowników lokali, w szczególności zasady rozliczeń ryczałtowych;
 - c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub nielegalnego poboru ciepła.

§ 2

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266, z późniejszymi zmianami);
- b) 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 2012 r., poz. 2273, z późniejszymi zmianami), zwane dalej „Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska”;
- c) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418, z późniejszymi zmianami);
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późniejszymi zmianami);
- e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836, z późniejszymi zmianami);
- f) Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 759, z późniejszymi zmianami), zwane dalej „Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii”;
- g) Polska Norma nr PN-EN 834:2013-12, Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną;
- h) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późniejszymi zmianami);
- i) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r., w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r., poz. 376, z późniejszymi zmianami);
- j) Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania

- systemów ciepłowniczych z dnia 15 stycznia 2007 r. (Dz. U. z 2007 r., Nr 16, poz. 92);
- k) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 poz. 593, z późniejszymi zmianami)
 - l) Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późniejszymi zmianami)
 - m) Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”.

Rozdział II. Słowniczek pojęć

§ 3

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- a) **licznik główny** - ciepłomierz stanowiący własność dostawcy ciepła, służący do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do danej jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody łącznie, a którego wskazania są podstawą do wystawiania faktur przez dostawcę ciepła;
- b) **C.O.** - centralne ogrzewanie;
- c) **C.W.U.** - ciepła woda użytkowa;
- d) **jednostka rozliczeniowa** - budynek zasilany z jednego lub kilku węzłów ciepłych lub budynki zasilane ze wspólnego węzła ciepłego, stanowiące ogół rozliczanych lokali. Lokale w jednostce rozliczeniowej mogą być wyposażone albo w LLC albo w PKO;
- e) **koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat;
- f) **zamówiona moc cieplna** - ustaloną przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji;
- g) **koszty wspólne C.O.** - koszty ogrzewania powierzchni wspólnych lub ogrzewanych nieopomiarowanych (np. pralnie, klatki schodowe, korytarze, łazienki itp.);
- h) **LLC** - lokalowy licznik ciepła (ciepłomierz lokalowy) służący do pomiaru ilości ciepła [GJ] zużywanego do ogrzewania danego lokalu w okresie rozliczeniowym;
- i) **lokal** - lokal mieszkalny lub niemieszkalny;
- j) **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- k) **lokal niemieszkalny** – lokal użytkowy lub inny niebędący lokalem mieszkalnym;
- l) **lokal opomiarowany w zakresie C.O.** - lokal mieszkalny lub niemieszkalny:
 - wyposażony w sprawne LLC z ważną cechą legalizacyjną Głównego Urzędu Miar oraz nienaruszoną plombą,
 - w którym grzejniki są wyposażone w sprawne PKO.

- m) **maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** - koszty ogrzewania lokalu wynikające z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu umożliwiającej uzyskanie w lokalu temperatury normatywnej obliczeniowej 20°C;
- n) **minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** - koszty ogrzewania lokalu wynikające z konieczności utrzymania minimalnej temperatury normatywnej 16°C;
- o) **obliczeniowa jednostka zużycia** - to jednostka zużycia uwzględniająca współczynnik oceny UF grzejnika oraz współczynnik wyrównawczy położenia lokalu LAF, wykorzystywana na potrzeby indywidualnego rozliczania kosztów C.O. w jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w LLC/PKO;
- p) **okres rozliczeniowy** - 12-miesięczny okres przyjęty do rozliczania kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku kalendarzowego;
- q) **PKO** - podzielnik kosztów ogrzewania, urządzenie elektroniczne zgodne z wymaganiami Polskiej Normy PN-EN 834, montowane na grzejniku, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego;
- r) **podmiot rozliczający** – podmiot, z którym Spółdzielnia podpisała umowę na montaż LLC/PKO, ich odczyt oraz wykonywanie indywidualnych rozliczeń;
- s) **pomocniczy licznik ciepła** - ciepłomierz podlicznik stanowiący własność Spółdzielni lub dostawcy ciepła, służący do pomiaru ilości ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania;
- t) **powierzchnia użytkowa lokalu (lub kubatura)** - powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego, w tym powierzchnie pomieszczeń niewyposażonych w grzejniki, a ogrzewanych pośrednio (np. przedpokoje, WC, przyłączone do lokalu schowki lub korytarze itp.). W przypadku lokali o znacząco różnej wysokości projektowej w jednej jednostce rozliczeniowej - oprócz powierzchni lokali należy uwzględnić również wysokości pomieszczeń i do rozliczeń przyjmować kubaturę lokali;
- u) **suma powierzchni użytkowych lokali** - suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej, bez powierzchni pomieszczeń wspólnych (np. klatek schodowych, pralni, suszarni itp.);
- v) **urządzenia lokalowe** - urządzenia, których wskazania służą do indywidualnego rozliczania kosztów zużywanego ciepła – LLC/PKO;
- w) **Użytkownik lokalu** - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego lub o nieuregulowanym stanie prawnym;
- x) **Współczynnik oceny UF grzejnika** - jest to wartość liczbowa, która uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika zgodnie z normą PN;
- y) **współczynnik wyrównawczy położenia lokalu LAF** - jest to przypisana do każdego lokalu wartość liczbowa większa od zera i nie większa od 1, której zastosowanie w indywidualnych rozliczeniach uwzględnia straty ciepła na ogrzewanie lokalu wynikające z usytuowania lokalu w bryle budynku;
- z) **odbiorca** – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ochota”.

Rozdział III. Obowiązki Spółdzielni oraz prawa i obowiązki użytkowników lokali

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) zawiadamianie Użytkowników lokali, z 14 dniowym wyprzedzeniem, o pierwszym i drugim terminie montażu lub wymiany urządzeń lokalowych poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz przez umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni;

- b) prowadzenie ewidencji kosztów i zużycia ciepła, niezbędnej do dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali zgodnie z Ustawą o rachunkowości;
- c) przekazywanie Użytkownikom lokali rozliczeń kosztów C.O. w terminie do 31 marca roku następnego;
- d) udzielanie wszelkich informacji Użytkownikom lokali w sprawie zasad rozliczania zużycia ciepła na potrzeby C.O.
- e) rozpatrywanie i udzielanie pisemnej odpowiedzi na reklamacje w trybie określonym w § 20 niniejszego Regulaminu;
- f) posiadanie wykazu obowiązujących przepisów, norm, danych z projektów technicznych niezbędnych do prawidłowego stosowania niniejszego Regulaminu;
- g) informowanie Użytkowników lokali o kosztach rozliczeń centralnego ogrzewania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska;
- h) wymiana PKO niezwłocznie po upływie gwarancji.

§ 5

Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:

- a) udostępnianie lokalu w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń lokalowych służących do rozliczania kosztów ogrzewania oraz w celu dokonywania ich kontroli w terminie, nie krótszym niż 14 dni, wyznaczonym przez Spółdzielnię lub podmiot rozliczający;
- b) bezzwłoczne zgłaszanie do Administracji Osiedla: dostrzeżonych usterek w pracy urządzeń lokalowych, na podstawie których następuje rozliczenie kosztów ogrzewania, w tym m.in. demontażu PKO z grzejnika, jak również wszelkich uszkodzeń tych urządzeń lub ich plomb;
- c) bezzwłoczne zgłaszanie do Administracji Osiedla: dostrzeżonych usterek w pracy głowic termostatycznych zamontowanych przy grzejnikach;
- d) utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16°C w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej.

§ 6

Użytkownik lokalu ma prawo do:

- a) zapoznania się z kartą dokumentującą wymianę urządzeń lokalowych dotyczących jego lokalu;
- b) uzyskania raz w miesiącu nieodpłatnej informacji o zużyciu ciepła dla danego lokalu (gdy lokal wyposażony jest w LLC/ PKO);
- c) złożenia pisemnego wniosku do Administracji Osiedla o odpłatne (według cennika firmy wymieniającej urządzenie na zlecenie Spółdzielni lub Administracji Osiedla) dokonanie wymiany urządzeń lokalowych lub dodatkowego odczytu:
 - w przypadku nieudostępnienia lokalu do wymiany urządzeń lokalowych w wyznaczonych przez Spółdzielnię terminach,
 - w przypadku kwestionowania prawidłowości działania urządzenia lokalowego i dokonanego odczytu, na podstawie którego wykonano rozliczenie; potwierdzenie błędu odczytu zwalnia Użytkownika lokalu z opłaty za dodatkowy odczyt,
 - w przypadku wnioskowania o wykonanie dodatkowego odczytu (więcej niż raz w miesiącu) wskazań urządzenia/urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego, w związku ze zmianą Użytkownika lokalu.

§ 7

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną budynku, a wszelkie zmiany w tej instalacji (indywidualna wymiana grzejników, demontaż grzejników itp.) mogą być dokonywane jedynie za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie powoduje wadliwego funkcjonowania tej instalacji.
2. Każda samowolna ingerencja Użytkownika lokalu w instalację C.O. bez zgody Spółdzielni jest niedopuszczalna. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - f) demontaż PKO z grzejnika;
 - g) mechaniczne uszkodzenie plomby montażowej PKO;
 - h) zmianę miejsca zamocowania PKO;
 - i) umyślne zniszczenie PKO lub LLC.
3. W przypadku stwierdzenia dokonania samowolnych zmian w instalacji C.O. przez Użytkownika lokalu, Spółdzielnia przywróci instalację do stanu pierwotnego na koszt Użytkownika lokalu.
4. Zasady indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach, w których dokonano samowolnej przeróbki instalacji C.O., określa § 16 niniejszego regulaminu.
5. Brak grzejnika w kuchni lub łazience nie zwalnia Użytkownika lokalu z uczestniczenia w proporcjonalnym pokrywaniu minimalnych kosztów ogrzewania wyliczonych według zasad dla wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej określonych w § 14 ust. 1 niniejszego regulaminu.

Rozdział IV. Ustalanie i rozliczanie zaliczek na ogrzewanie

§ 8

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów stałych i zmiennych dotyczących dostawy ciepła na potrzeby C.O. w wysokości kosztów ogrzewania dotyczących danego lokalu z ostatniego rozliczonego okresu rozliczeniowego, na podstawie kalkulacji kosztów przewidywanej zmiany taryfowej ceny ciepła.
2. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, pierwszą opłatę zaliczkową na poczet rozliczenia kosztów ogrzewania oblicza się tak jak określono w ust. 1 bez względu na zmianę Użytkownika lokalu.
3. Zmiana wysokości zaliczki na poczet rozliczenia kosztów ogrzewania następuje raz do roku, po rozliczeniu kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy.
4. Spółdzielnia ma prawo dokonać kolejnej zmiany wysokości opłat zaliczkowych przed upływem okresu rozliczeniowego, w przypadku zmiany ceny ciepła przez dostawcę.
5. Dopuszcza się możliwość ustalenia wysokości zaliczki dla Użytkownika lokalu w wysokości innej niż podana przez Spółdzielnię. Warunkiem jest złożenie w biurze Spółdzielni lub w Administracji Osiedla wypełnionego wniosku o zmianę zaliczki z jej uzasadnieniem oraz uzyskanie akceptacji Spółdzielni. Zmiany wchodzi w życie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po złożeniu podania. Użytkownik lokalu ponosi przy tym pełną odpowiedzialność

związaną ze zmianą wysokości wnoszonych zaliczek. Jeżeli Użytkownik lokalu składa wniosek w sprawie ustalenia zaliczki niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię, winien jednocześnie złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie do 30 kwietnia każdego roku, oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenia terminu płatności na inny dzień.

§ 9

1. Rozliczenie zaliczek odbywa się raz w roku poprzez wykonanie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania, tj. porównanie kosztów C.O. przypadających na lokal i sumy zaliczek uiszczonych w danym okresie rozliczeniowym.
2. Nadpłaty i niedopłaty stanowiące wyniki rozliczeń indywidualnych, są rozliczane w następujący sposób:
 - a) kwotę niedopłaty - powstałą w przypadku, gdy obliczony przypadający na lokal koszt C.O. przekroczył sumę zaliczek w danym okresie rozliczeniowym - Użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować w terminie do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego;
 - b) kwota nadpłaty - powstała w przypadku, gdy suma zaliczek przekroczy przypadający na lokal obliczony koszt C.O. w danym okresie rozliczeniowym - zaliczona zostanie w pierwszej kolejności na poczet najstarszych wymagalnych należności i odsetek, a następnie na poczet przyszłych należności lub na pisemny wniosek Użytkownika lokalu zwrócona na wskazany rachunek bankowy.

Rozdział V. Ustalanie kosztów ciepła zużytego w jednostce rozliczeniowej

§ 10

1. Podstawą ustalenia kosztów ciepła dostarczonego i zużytego na potrzeby C.O. w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym są faktury wystawione przez dostawcę ciepła za ten okres.
2. Faktury te zawierają:
 - a) **koszty stałe C.O.** - na które składają się: opłata za zamówioną moc cieplną na potrzeby ogrzewania jednostki rozliczeniowej oraz opłata przesyłowa stała odniesiona do tej mocy;
 - b) **koszty zmienne C.O.** - na które składają się: opłata za dostarczone ciepło na potrzeby ogrzewania jednostki rozliczeniowej i opłata przesyłowa zmienna odniesiona do ilości tej energii, zgodnie z taryfą i zużyciem ciepła na ogrzewanie wykazanym przez układ pomiarowo-rozliczeniowy i pomocniczy licznik ciepła w tej jednostce rozliczeniowej;
3. W jednostkach rozliczeniowych, w których ciepło na potrzeby C.O. jest wytwarzane we własnej kotłowni, podstawą ustalenia kosztów ciepła dostarczonego i zużytego na potrzeby C.O. w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym są faktury wystawione przez dostawcę paliwa zasilającego tę kotłownię za ten okres.
4. Podział kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku na C.O. i C.W.U:
 - a) podziału energii dokonuje się zgodnie z ilością energii cieplnej zużytej na C.O. i C.W.U.;
 - b) w przypadku, gdy w węźle cieplnym zainstalowany jest układ pomiarowo-rozliczeniowy ciepła na instalacji C.O., koszty C.O. oblicza się według poniższego wzoru:

$$K_{c.o.} = \frac{Q_{c.o.}}{Q} \times K$$

gdzie:

- **K c.o.** – koszty C.O.,
- **Q c.o.** – ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia C.O.- według podlicznika C.O.[GJ],
- **K** – całkowity koszt zużycia ciepła w budynku podany na fakturze dostawcy [PLN],
- **Q** – ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] podana na fakturze dostawcy.

c) koszty wytworzenia ciepłej wody dla danej nieruchomości oblicza się według poniższego wzoru:

$$K_{c.w.u.} = \frac{(Q - Q_{c.o.})}{Q} \times K$$

gdzie:

- **K c.w.u.** – koszty c.w.u.,
 - **Q c.o.** – ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia C.O.[GJ],
 - **K** – całkowity koszt zużycia ciepła budynku podany na fakturze dostawcy [PLN],
 - **Q** – ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] podana na fakturze dostawcy.
- d) w przypadku energii cieplnej wytwarzanej z lokalnej kotłowni jej koszt określany jest na podstawie faktur dostawcy nośnika energii (np. gazu ziemnego) oraz kosztów eksploatacji.
5. W przypadku uszkodzenia podlicznika energii cieplnej na potrzeby C.O. Spółdzielnia dopuszcza zamienny podział kosztów wyliczony na podstawie kosztu energii cieplnej na potrzeby C.W.U dla okresu pozagrzewczego.

Rozdział VI. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym

§ 11

Koszty stałe ogrzewania (C.O.) dla danej jednostki rozliczeniowej dzieli się między wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej (a w przypadku dużych różnic wysokości – do ich kubatury). Podział ten nie zależy od rodzaju zamontowanych urządzeń do rozliczania kosztów ani od tego, ile ciepła faktycznie zużył dany lokal.

§ 12

1. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w LLC, zużycie ciepła w lokalu w danym okresie rozliczeniowym określone na podstawie wskazań LLC wyrażone w GJ, jest mnożone przez współczynnik wyrównawczy położenia lokalu LAF. W ten sposób otrzymuje się skorygowaną ilość ciepła w GJ, na podstawie, której oblicza się koszt zmienny C.O. lokalu w sposób określony w ust. 2.
2. Koszt zmienny C.O. – stanowiący 70% opłaty zmiennej z faktur dostawcy - jest iloczynem ilości ciepła, określonego zgodnie z treścią ust. 1, i kosztu jednostkowego GJ. Koszt jednostkowy jest ilorazem kosztu zmiennego C.O. oraz sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych LLC w danej jednostce rozliczeniowej.
3. Koszty wspólne C.O. w jednostce rozliczeniowej wynoszą 30% opłaty zmiennej z faktury dostawcy.
4. Koszty wspólne C.O. rozlicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej każdego lokalu w sumie powierzchni użytkowych lokali w tej jednostce rozliczeniowej (lub odpowiednio

kubatur w przypadku znaczących różnic wysokości lokali), bez względu na ilość ciepła zużytego w danym lokalu.

5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji procentowego podziału opłaty zmiennej z faktur dostawcy.
6. W przypadku gdy ciepłomierz lokalowy LLC uległ uszkodzeniu lub ciepłomierz nie zarejestrował zużycia Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zamiennego rozliczenia kosztu zmiennego takiego lokalu z wykorzystaniem algorytmu opisanego w §14 ust 4 regulaminu. Celowe niedozwolone działania Użytkownika lokalu mające na celu zafałszowanie wskazań LLC upoważnia Spółdzielnię do rozliczenia zamiennego takiego lokalu według algorytmu opisanego w §14 ust. 5 regulaminu. Nie ogranicza to po stronie Spółdzielni możliwości dochodzenia dodatkowego odszkodowania.

§ 13

W jednostkach wyposażonych w PKO wydziela się koszty wspólne – stanowiące 40% kosztów zmiennych z faktur dostawców energii cieplnej, koszty wspólne na ogrzewanie powierzchni (np. klatki schodowe, korytarze, łazienki) i straty na cyrkulacji C.O. Koszty wspólne rozlicza się pomiędzy Użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni lokali (m²) lub kubatury (m³).

§ 14

1. Rozliczenie kosztów zmiennych w Lokalach w Jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w PKO wyliczane jest na podstawie odczytów z podzielników kosztów ogrzewania. Koszty oblicza się przyjmując 60% kosztu lub opłaty C.O. zmiennego z faktur dostawcy energii cieplnej. Koszt ten dzielony jest proporcjonalnie do zużycia jednostek. Wartość jednostek zużycia lokalu oblicza się mnożąc ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki przez współczynnik wyrównawczy położenia lokalu LAF oraz współczynniki oceny UF grzejnika.
2. W celu przeprowadzenia rozliczenia należy zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska określić minimalny koszt zmienny zakupu ciepła i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od wartości zużycia ciepła w danym lokalu.
3. **Minimalny koszt zmienny** zakupu ciepła dla danego lokalu ustala się zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska:

$$K_{\text{zmienny min}} [\text{PLN}] = C_{GJ} [\text{PLN/GJ}] \times E_{co16} [\text{GJ}] \text{ dla } t_{obl} = 16^{\circ}\text{C}$$

4. **Maksymalny koszt zmienny** zakupu ciepła dla danego lokalu ustala się zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska:

$$K_{\text{zmienny max}} [\text{PLN}] = C_{GJ} [\text{PLN/GJ}] \times E_{co20} [\text{GJ}] \text{ dla } t_{obl}=20^{\circ}\text{C}$$

$$E_{co} [\text{GJ}] = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e \text{ średnie}}) / (t_i - t_{eo}) \times \eta_{c.o}$$

Q_{co} – moc grzejników [W]

N – liczba dni grzewczych

t_i – temperatura obliczeniowa dla lokalu (koszt maks. = +20°C, koszt min = +16°C)

$t_{e \text{ sred}}$ – śr. Temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym

t_{eo} – obliczeniowa temp. dla sezonu grzewczego dla danego regionu (w Warszawie -20°C)

$\eta_{c.o}$ – sprawność systemu

5. Zgodnie z § 7 ust 2 pkt 1 i pkt 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w przypadku, gdy:
 - **koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN]**, wyliczony na podstawie właściwego algorytmu, jest wyższy od maksymalnego (dla 20°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników wówczas dla takiego lokalu, Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość maksymalną [PLN],
 - **koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN]**, wyliczony na podstawie algorytmu, jest niższy od minimalnego (dla 16°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników wówczas dla takiego lokalu Spółdzielnia ma prawo przyjąć, wyliczoną wartość minimalną [PLN],
 - **koszt stały i wspólny pozostaje bez zmian.**
6. Spółdzielnia dopuszcza by w koszcie wspólnym C.O. był w kalkulowany koszt zmienny minimalny niezbędny dla utrzymania minimalnej normatywnej temperatury pomieszczeń = 16°C. Dla uwzględnienia minimalnego ww. kosztu minimalnego niezbędne jest coroczne wyliczenie udziału % opłaty wspólnej w opłacie zmiennej [GJ] z faktury dostawcy ciepła. Opłata wspólna będzie wyliczana proporcjonalnie do średniej temperatury zewnętrznej dla zakończonego okresu rozliczeniowego (dla miesięcy sezonu grzewczego). Opłata wspólna dzielona jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu w danym budynku [PLN/m²].
7. Koszty zmienne ogrzewania przypadające na dany lokal ustala się proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych PKO zużytych przez ten lokal w okresie rozliczeniowym. Cena jednej jednostki PKO jest obliczana poprzez podzielenie łącznych kosztów zmiennych ogrzewania dla całego budynku przez sumę jednostek PKO zużytych przez wszystkie lokale. Łączny koszt zmienny ogrzewania dla danego lokalu stanowi iloczyn liczby jednostek PKO przypisanych temu lokalowi oraz ceny jednej jednostki PKO.

§ 15

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia bez stwierdzenia winy odbiorcy indywidualnego, koszty naprawy lub wymiany pokrywane są w trybie reklamacyjnym. W takim przypadku Użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami ogrzewania nie niższymi niż za poprzedni okres rozliczeniowy, w innym przypadku (braku danych historycznych lub w sytuacji, kiedy dane te wydają się być błędne) od średniej wartości kosztu ogrzewania z budynku.

§ 16

Dla Lokalu wyposażonego w PKO lub LLC, w którym niemożliwe było dokonanie prawidłowego odczytu wskazań urządzeń lokalowych i na tej podstawie ustalenie kosztów zmiennych ogrzewania z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lokalu, w szczególności z powodu:

- a) uszkodzenia - zawinione przez Użytkownika lokalu - choćby jednego urządzenia lokalowego;
- b) naruszenia plomb Urządzenia lokalowego, zawinione przez Użytkownika lokalu;
- c) dokonania przez Użytkownika lokalu samowolnej przeróbki instalacji C.O.;
- d) demontażu grzejnika bez zgody Spółdzielni;
- e) montażu powrotnych zaworów bez zgody Spółdzielni;
- f) nieudostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego w wyznaczonych dwóch kolejnych terminach;
- g) braku PKO na przynajmniej jednym grzejniku, który powinien być opomiarowany;
- h) w którym brak jest zainstalowanych PKO

- koszty zmienne C.O. w danym okresie rozliczeniowym ustala się jako obliczeniowy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła. Ponadto Użytkownik lokalu pokrywa koszt założenia nowego podzielnika kosztów lub ciepłomierza oraz wymiany niesprawnego podzielnika kosztów lub ciepłomierza w przypadku jego uszkodzenia przez Użytkownika lokalu.

§ 17

1. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, odczyt urządzeń lokalowych służących do rozliczenia kosztów ogrzewania, wykonywany jest przez przedstawiciela Spółdzielni lub podmiot rozliczający. Dotychczasowy Użytkownik lokalu uzyskuje potwierdzenie strony przyjmującej oraz składa pisemne zobowiązanie o uregulowaniu ewentualnej należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu (bez dostarczenia protokołu) w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następnca.
3. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy Użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego (w zaokrągleniu do pełnego miesiąca), o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie, a także dostarczą kopię protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia przeniesienia prawa do lokalu lub objęcia lokalu przez nowego Użytkownika lokalu.
4. We wszystkich wskazanych powyżej przypadkach zmiany Użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów C.O. dla lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, bez względu na datę przekazania lokalu.

Rozdział VII. Zasady dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy lokalowych oraz wymiany tych urządzeń

§ 18

1. Odczyty PKO i LLC dla potrzeb wykonania rozliczeń indywidualnych dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego na dzień 31 grudnia każdego roku, zdalnie bez potrzeby udostępniania lokali.
2. W przypadku potrzeby kontroli wskazań urządzenia lokalowego umieszczonego wewnątrz lokalu, Użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal dla przeprowadzenia takiej kontroli.
3. Urządzenia lokalowe, których wskazania służą do indywidualnego rozliczania kosztów zużywanego ciepła, podlegają wymianie:
 - a) **LLC** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, ciepłomierze mogą być stosowane przez okres pięciu lat od pierwszego dnia roku następującego po roku dokonania legalizacji. Oznacza to, że przed upływem tego okresu powinny zostać zdemonstrowane i poddane ponownej legalizacji lub wymienione na nowe, gdyż wskazania urządzeń pomiarowych, którym skończył się okres legalizacyjny, nie mogą być wykorzystywane do rozliczeń kosztów zużycia.

- b) **PKO** - nie są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach, wobec czego nie podlegają prawnej kontroli metrologicznej (zatwierdzeniu typu i legalizacji), a więc także obowiązki uzyskania dowodów tej kontroli. PKO podlegają wymianie niezwłocznie po upływie gwarancji.
4. W przypadku wymiany urządzeń lokalowych znajdujących się wewnątrz lokali, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu wymiany urządzeń lokalowych w terminach wskazanych przez Spółdzielnię, podanych w ogłoszeniach, które są wywieszane na klatkach schodowych oraz umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.
 5. W przypadku nieudostępnienia lokalu do wymiany urządzeń lokalowych w terminach wskazanych przez Spółdzielnię, istnieje możliwość ustalenia dodatkowego terminu wymiany urządzeń lokalowych, płatnego według aktualnie obowiązujących stawek określonych w umowie Spółdzielni z podmiotem wykonującym wymianę. Niedostosowanie się do co najmniej dwóch terminów spowoduje rozliczenie lokalu zgodnie z § 16 regulaminu tj. według wyliczonego maksymalnego kosztu ogrzewania.
 6. Nieprzebywanie na stałe w lokalu nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku udostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego lub wymiany urządzeń lokalowych.

Rozdział VIII. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania lokali niemieszkalnych

§ 19

1. Wszystkie zapisy niniejszego regulaminu stosuje się do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali niemieszkalnych.
2. W lokalu niemieszkalnym znajdującym się w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w LLC, w którym nie ma możliwości zamontowania LLC ze względów technicznych, zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym ustala się w wysokości średniego zużycia w aktualnie rozliczanym okresie rozliczeniowym przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej w pozostałych lokalach niemieszkalnych znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej, które są wyposażone w LLC, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu (lub odpowiednio kubatury w przypadku znaczących różnic wysokości porównywanych lokali). W przypadku braku innych lokali niemieszkalnych wyposażonych w LLC w tej jednostce rozliczeniowej, zużycie ciepła w takim lokalu niemieszkalnym ustala się w wysokości średniego zużycia przypadającego na 1 m² w lokalach niemieszkalnych wyposażonych w LLC znajdujących się w innej jednostce rozliczeniowej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu (lub odpowiednio kubatury w przypadku znaczących różnic wysokości porównywanych lokali).
3. W lokalu niemieszkalnym znajdującym się w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w PKO, w którym nie ma możliwości zamontowania PKO ze względów technicznych, zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym ustala się w wysokości maksymalnego kosztu energii cieplnej wyznaczonego dla danego lokalu zgodnie z algorytmem podanym w § 14 ust. 4

Rozdział IX. Reklamacje

§ 20

1. Termin składania reklamacji z tytułu indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania danego lokalu wynosi 21 dni kalendarzowych od daty doręczenia rozliczenia Użytkownikowi lokalu.
2. W przypadku Użytkowników lokali, do których korespondencja dostarczana jest pocztą elektroniczną, za datę doręczenia rozliczenia uznaje się datę wysłania tego rozliczenia.

3. W przypadku Użytkowników lokali, do których korespondencja jest wysyłana na adres korespondencyjny różny od adresu rozliczanego lokalu, za datę doręczenia uważa się datę doręczenia listu wysłanego za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku nieodebrania korespondencji - datę zwrotu do Spółdzielni wysłanego rozliczenia.
4. W przypadku Użytkowników lokali, którzy wyrazili zgodę na doręczanie korespondencji przez wrzucanie jej do skrzynki pocztowej, za datę doręczenia rozliczenia uważa się datę wrzucenia rozliczenia do skrzynki pocztowej odnotowaną przez osobę roznoszącą korespondencję na zlecenie Spółdzielni.
5. Reklamacji nie podlega co do zasady rozliczenie dokonane w razie nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów LLC/PKO w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
6. Termin udzielenia pisemnej odpowiedzi na złożoną reklamację wynosi 8 tygodni od daty jej wpłynięcia do Spółdzielni; w przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia informuje Użytkownika lokalu o przyczynie opóźnienia i wskazuje nowy termin rozpatrzenia reklamacji.
7. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje obowiązku regulacji niedopłaty w terminie określonym w § 9 ust. 2 lit. a).
8. Uznanie reklamacji i korekta indywidualnego rozliczenia nie zmieniają rozliczenia rocznego danej jednostki rozliczeniowej, a wyliczona wskutek reklamacji różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział X. Postanowienia końcowe

§ 21

W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 poz. 558 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy Prawo Energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 22

1. Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 102/2024 z dnia 16 grudnia 2024 r.
2. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 47/2025 r. Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA” w Warszawie z dnia 17.12.2025 r., ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr 1/2026 z dnia 09.02.2026 r. i obowiązuje do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania od dnia 1 stycznia 2026 r.