

# Regulamin rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu

## § 1

### Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2166);
3. 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 2021 r. poz. 2273);
4. 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 ze zm.);
5. Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 ze zm.);
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
7. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”;
8. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

## § 2

### Definicje:

1. **ciepło** – energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach;
2. **przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi;
3. **odbiorca** – każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym;

4. **taryfa** – zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą;
5. **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę (Spółdzielnię) 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;
6. **odbiorca indywidualny/użytkownik końcowy** – właściciel lokalu, osoba mająca spółdzielcze prawo do lokalu lub jego użytkownik;
7. **pomieszczenia wspólnego użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego: halle, klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, strychy, pomieszczenia techniczne, itp.;
8. **powierzchnia ogrzewana** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych (w tym także pomieszczeń bez grzejników jak przedpokoje, garderoby i in.);
9. **podzielnik kosztów ogrzewania** – przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu ciepła w jednostce rozliczeniowej;
10. **współczynniki wyrównawcze** – współczynniki zależne od mocy/wydajności grzejnika oraz współczynniki korygujące położenie lokalu w bryle budynku,
  - a) współczynnik mocy grzejnika (UF);
  - b) współczynnik korygujący udział w kosztach ogrzewania w zależności od położenia lokalu w bryle budynku (LAF);
11. **jednostka rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, lub też w części budynku zasilanej w ciepło z odrębnego węzła cieplnego;
12. **koszt stały** – część całkowitych kosztów ciepła dostarczanego do budynku mieszkalnego, obejmująca stałe składniki opłat ujęte w fakturach przedsiębiorstw energetycznych, a także koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania, kuchni, łazienek, jak również koszt ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem przewodów centralnego ogrzewania;
13. **koszt zmienny** – część całkowitych kosztów ciepła dostarczanego do budynku mieszkalnego, obejmująca zmienne składniki opłat ujęte w fakturach przedsiębiorstwa energetycznego dotyczące ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem grzejników;
14. **zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania** – comiesięczna opłata (w zł/m<sup>2</sup>/mies.) wnoszona przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali indywidualnych;
15. **opłata ryczałtowa:** opłata za ogrzewanie lokalu pobierana od odbiorcy indywidualnego/użytkownika końcowego, który uniemożliwił instalację podzielników kosztów ogrzewania, nie udostępnił podzielników w celu dokonania ich odczytu albo gdy dokonał ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań.
16. **okres rozliczeniowy** – umowny okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła do budynku;
17. **rozliczenie jednostki rozliczeniowej** – obliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń;

18. **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów centralnego ogrzewania pomiędzy odbiorców indywidualnych, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania i powierzchni lokali.

### § 3

#### **Koszty ciepła w jednostce rozliczeniowej:**

Kosztami ciepła są obciążenia wynikające z faktur przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię cieplną, wystawianych zgodnie z zawartymi umowami i wskazaniami ciepłomierzy w węzłach cieplnych.

### § 4

#### **Podstawy wykonywania rozliczeń indywidualnych:**

1. Rozliczeń kosztów ciepła na odbiorców indywidualnych dokonuje się na podstawie:
  - 1.1. wskazań urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów – podzielników kosztów ogrzewania,
  - 1.2. powierzchni lokali.
2. Wymagany zakres przygotowania jednostki rozliczeniowej do prowadzenia rozliczeń w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania:
  - 2.1. co najmniej 70% lokali w budynkach mieszkalnych,
  - 2.2. co najmniej 70% powierzchni ogrzewanej w budynkach handlowo-usługowych.
3. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
  - 3.1. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych bez kuchni i łazienek,
  - 3.2. w przypadku braku możliwości zamontowania zaworu termoregulacyjnego, dopuszcza się pozostawienie grzejnika bez podzielnika kosztów ogrzewania; liczbę jednostek zużycia dla takiego grzejnika wylicza się odrębnie.
4. Lokal uważa się za opomiarowany pod względem kosztów centralnego ogrzewania po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt. 3.
5. Lokal uważa się za nieopomiarowany pod względem kosztów centralnego ogrzewania gdy:
  - 5.1. na grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
  - 5.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika,
  - 5.3. w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorca indywidualny nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników.

### § 5

#### **Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego:**

1. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła, a także ich miejsce mocowania na grzejniku, winny spełniać wymagania Polskiej Normy PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym oparte o pomiar elektroniczny przy pomocy mikroprocesora”.
2. Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się na podstawie wskazań zainstalowanych elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania odpowiadających wymaganiom określonym w pkt. 1.

3. Koszty montażu, eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w ust. 2 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy (za wyjątkiem zdarzeń objętych gwarancją) nie stanowią kosztów zakupu ciepła.

## § 6

### Oplaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania:

1. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania (w zł/m<sup>2</sup>/mies.) oblicza się na podstawie planowanych kosztów, określonych na podstawie cen i opłat zawartych w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowanego zużycia energii cieplnej.
2. Wysokość zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy ustalana jest jednocześnie dla całego budynku.
3. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie na skutek wprowadzania przez dostawców energii cieplnej nowych taryf lub zużycia ciepła wyższego niż prognozowane.
4. Odbiorcy indywidualni z jednostek rozliczeniowych, w których obowiązuje rozliczenie kosztów na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc zaliczek na pokrycie kosztów ciepła następująco:
  - 4.1. użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą opłaty zaliczkowe obliczone zgodnie z pkt. 1 z uwzględnieniem powierzchni ogrzewanej lokalu,
  - 4.2. użytkownicy lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą opłaty zaliczkowe obliczone z uwzględnieniem powierzchni ogrzewanej lokalu.
5. Odbiorcy indywidualni z jednostek rozliczeniowych, w których nie obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów ciepła w wysokości zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 z uwzględnieniem powierzchni ogrzewanej lokalu.
6. Użytkownik lokalu ponosi koszty dostawy ciepła do jego lokalu, koszty dostawy ciepła do części wspólnych przypadające na lokal użytkownika, koszty odczytów oraz koszty rozliczenia ciepła.

## § 7

### Okresy rozliczeniowe:

1. Dla rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania sezon rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
2. W uzasadnionych przypadkach (zmiana systemu rozliczeń, wypowiedzenie umowy ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, itp.) okres rozliczeniowy może ulec zmianie.
3. Okres grzewczy od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. jest czasem niezbędnym na dostosowanie instalacji c.o. do niezakłóconej współpracy z podzielnikiem kosztów ogrzewania i zapoznania użytkowników lokali z zasadami efektywnego korzystania z podzielników. Okres ten będzie rozliczony jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku i powierzchni lokalu. Rozliczenie wg elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania obejmuje okres od 1 lipca 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. oraz kolejne sezony (okresy) grzewcze w okresach od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

## § 8

### Odczyty:

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są w dniu 1 stycznia każdego roku.
2. Odczyty wykonywane są przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, zgodnie z zawartą umową.
3. Odczyty dokonywane są drogą radiową.
4. W przypadku niemożności dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu ciepła odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
5. Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.
6. Odbiorca indywidualny, u którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem liczby jednostek i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych (usunięcie lub uszkodzenie podzielnika kosztów), zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.
7. W celu przeprowadzenia rozliczenia należy określić minimalny i maksymalny koszt zmienny, zależny od zużycia w lokalach .
8. Koszt zmienny minimalny lokalu ustala się na poziomie 60% kosztu średniego zużycia ciepła występującego w danej jednostce rozliczeniowej wyrażonego w zł/m<sup>2</sup>/rok i wynika on z bilansu cieplnego wybranych budynków.
9. Koszt zmienny maksymalny lokalu ustala się na poziomie 200% kosztu średniego zużycia ciepła występującego w danej jednostce rozliczeniowej wyrażonego w zł/m<sup>2</sup>/rok i wynika on z bilansu cieplnego wybranych budynków.
- 10.1 W przypadku gdy odbiorca indywidualny nie udostępnił lokalu do instalacji podzielnika, nie udostępnił podzielników w celu dokonania ich odczytu albo gdy dokonał ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań rozliczenie za dany okres dla tego lokalu zostanie wyliczone jako opłata ryczałtowa wg kosztu ogrzewania lokalu opomiarowanego o największym zużyciu ciepła w danej jednostce rozliczeniowej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
- 10.2 W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń podzielników kosztów ogrzewania, indywidualnych liczników ciepła, wodomierzy oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy odczytującej lub wykonującej rozliczenie.
11. Lokale, w których występują nieprawidłowości wynikające z przyczyn niezależnych od indywidualnego odbiorcy rozlicza się na podstawie średniego zużycia indywidualnego w jednostce rozliczeniowej.

## § 9

### Rozliczenia:

1. Rozliczenia kosztów ciepła prowadzi się w podziale na jednostki rozliczeniowe. Jednostkę rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w niej lokale.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale nie są wyposażone w przyrządy służące podziałowi kosztów dokonuje się wg kosztów przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu.

3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
4. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokali w bryle budynku, zgodnie z tablicami COBRTI INSTAL.
5. W rozliczeniu stosuje się podział kosztów na:
  - 5.1. Koszty stałe dzielone proporcjonalnie do powierzchni:
    - a) w wysokości 70% ogółu kosztów ogrzewania do końca 2024 r.,
    - b) w wysokości 60% ogółu kosztów ogrzewania w latach następnych.
  - 5.2. Koszty zmienne dzielone wg zużycia, na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
    - a) w wysokości 30% ogółu kosztów ogrzewania do końca 2024 r.;
    - b) w wysokości 40% ogółu kosztów ogrzewania w latach następnych.
  - 5.3. Koszty serwisu firmy rozliczeniowej rozliczane są proporcjonalnie do liczby podzielników (koszty zależne od ilości podzielników) oraz za lokal (koszty niezależne od ilości podzielników).
6. Rozliczenia kosztów ciepła odbiorcy indywidualni otrzymują w terminie do 30 czerwca każdego roku.
7. Wynikającą z rozliczeń:
  - 7.1. nadpłatę – użytkownik uwzględni w kolejnych opłatach spółdzielczych;
  - 7.2. niedopłatę – użytkownik obowiązany jest uregulować przy najbliższej wpłacie należności do Spółdzielni.
8. W przypadku braku możliwości opomiarowania lokali dopuszcza się zamienny sposób rozliczenia – proporcjonalnie do powierzchni lokali, zgodnie z § 9 pkt 2.

## § 10

### **Zakres informacji przekazywanych raz w roku wraz z rozliczeniem indywidualnym:**

1. Dla budynku (jednostki rozliczeniowej):
  - 1.1. Ilość pobranego ciepła na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.;
  - 1.2. Powierzchnia;
  - 1.3. Ilość ciepła pobranego dla celów c.o. przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni;
  - 1.4. Koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszt c.o. i koszt przygotowania c.w.u.;
  - 1.5. Koszty stałe zakupu ciepła zgodnie z § 9 pkt 5.1.;
  - 1.6. Koszty zmienne zakupu ciepła zgodnie z § 9 pkt 5.2.;
  - 1.7. Liczba jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania;
  - 1.8. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali – w formie informacji, zgodnie z § 9 pkt 4;
  - 1.9. Średni koszt ogrzewania lokali w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni;
  - 1.10. Informacje dotyczące: danych kontaktowych do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, stron internetowych z informacjami o środkach poprawy efektywności energetycznej, procedur składania skarg i rozstrzygnięcia sporów.
2. Dla lokalu:
  - 2.1. Liczba jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania;
  - 2.2. Ilożyny jednostek zarejestrowanych jw. i współczynników wyrównawczych;
  - 2.3. Wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia – zgodnie z § 8 pkt 9;
  - 2.4. Wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia – zgodnie z § 8 pkt 8;
  - 2.5. Wysokość zaliczek wpłaconych na poczet pokrycia kosztów c.o.;
  - 2.6. Saldo rozliczenia;

- 2.7. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów c.o. w następnym okresie rozliczeniowym – zgodnie z § 6 pkt 2;
- 2.8. Porównanie zużycia ciepła z zużyciem w poprzednim okresie rozliczeniowym w formie graficznej.

**Zakres informacji, dostępnych dla użytkownika końcowego na jego wniosek (raz w miesiącu):**

1. Szacunkowa ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.;
2. Liczba jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. Liczba jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

## § 11

**Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:**

1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowej liczby jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i niniejszego Regulaminu.
2. Reklamacje należy składać na piśmie w Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie wydawania lub dostarczania rozliczeń, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
5. Spółdzielnia rozpoznaje reklamację w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji.
6. W ramach postępowania reklamacyjnego sprawdzona zostanie poprawność działania podzielnika, dokonany zostanie dodatkowy odczyt. W zależności od wyniku wymienionych czynności sprawdzających nastąpi weryfikacja rozliczenia. Koszty nieuzasadnionej reklamacji ponosi użytkownik lokalu.

## § 12

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu podzielników kosztów ogrzewania.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, jak i demontażu lub przemieszczania podzielników kosztów.

## § 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SBM „Ateńska”  
  
Gabriela Linka

KIEROWNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SBM „Ateńska”  
  
Janusz Skatecki

*Regulamin rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/22 z dnia 13.12.2022 r.  
Treść Regulaminu została zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r.*