

UCHWAŁA NR 4/III/2026
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SKARPA MARYMONCKA” W WARSZAWIE
z dnia 12 marca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie

Na podstawie § 67 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu stosuje się do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok kalendarzowy 2025.
2. W odniesieniu do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy obejmujący rok 2025 stosuje się postanowienia przejściowe określone w Regulaminie.
3. Postanowienia Regulaminu stosuje się w pełnym zakresie do okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2026 r.

§ 3


Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczas obowiązujące w Spółdzielni regulacje dotyczące zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, o ile pozostają w sprzeczności z postanowieniami Regulaminu.


§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN
SM „Skarpa Marymoncka”

Karol Kopacki

Przewodniczący RN
SM „Skarpa Marymoncka”

Michał Karpowicz

Załącznik: Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie.

W głosowaniu nad przyjęciem uchwały oddano:

głosów za: **5**.....

głosów przeciw: **2**.....

głosów wstrzymujących się: **0**.....

REGULAMIN

Rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej SKARPA MARYMONCKA w Warszawie

Rozdział I

Postanowienia Ogólne

1. Podstawa prawna opracowania regulaminu :

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)
- 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 warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)
- 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 późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r. poz. 1740 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarpa Marymoncka” w Warszawie
- PN-EN 834:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.)

2. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe), prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu stanowiącego mienie Spółdzielni.
2. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń całkowitych kosztów zakupu ciepła z zaliczkami wnoszonymi w tym czasie przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym (od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku).
3. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub zespół budynków zasilanych w ciepło z jednego, wspólnego węzła cieplnego, dla którego prowadzona jest odrębna ewidencja kosztów zakupu ciepła.
4. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła, przypadających na daną jednostkę rozliczeniową, pomiędzy poszczególne lokale (mieszkalne i użytkowe) w niej usytuowane, z uwzględnieniem wptaconych zaliczek.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – posiadające funkcję odczytu zdalnego (radiowego), rejestrujące m.in. różnicę temperatur między powierzchnią grzejnika a otoczeniem.

Zarejestrowane dane przeliczane są na bezwymiarowe jednostki służące do ustalenia proporcjonalnego udziału lokalu w kosztach ogrzewania.

6. **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik przeliczeniowy wynikający z niekorzystnego położenia lokalu w bryle budynku (np. lokale szczytowe, parter, ostatnie piętro), wyliczony na podstawie dokumentacji technicznej budynku. Ustala się go zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. **Współczynnik oceny (grzejnikowy/UF)** – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego układu grzejnik–podzielnik. Jego wartość zależy od mocy i specyfikacji technicznej konkretnego grzejnika.
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość uzyskana po przemnożeniu surowego wskazania z podzielnika kosztów przez współczynnik oceny (grzejnikowy) oraz współczynnik wyrównawczy (LAF).
9. **Koszt zakupu ciepła** – łączna suma opłat fakturowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło, wyliczonych na podstawie cen i stawek opłat określonych w zatwierdzonej taryfie.
10. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
11. **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia jest zobowiązana zapłacić firmie rozliczeniowej z tytułu wykonania usług odczytowych i wygenerowania indywidualnych rozliczeń, zgodnie z aktualnym cennikiem stanowiącym załącznik do zawartej z tą firmą umowy.
12. **Firma rozliczeniowa** – wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę systemu pomiarowego oraz dokonywanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła.

Rozdział II

Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania

1. Montaż elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt, a także sporządzanie indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali, wykonywane są przez zewnętrzną firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawiera odrębną umowę na świadczenie tych usług.
2. Podzielniki kosztów montuje się na grzejnikach zainstalowanych w pomieszczeniach wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku. Podzielników nie montuje się na grzejnikach zlokalizowanych w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. klatki schodowe, wózkownie, suszarnie, pralnie).
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej (węzła cieplnego), zasilającej jeden lub więcej budynków zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni.
4. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia, a kończy 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w danej jednostce rozliczeniowej sporządzane jest i przekazywane użytkownikom w terminie do 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
6. Indywidualne rozliczenie dla lokalu sporządzane jest w formie wydruku lub w postaci elektronicznej. Dokument ten generowany jest przez system informatyczny firmy

rozliczeniowej i jako dokument rozliczeniowy (księgowy) nie wymaga opatrzenia własnoręcznymi podpisami członków Zarządu Spółdzielni ani pieczęcią imienną.

7. Jakakolwiek zmiana parametrów instalacji C.O. w lokalu, w tym w szczególności wymiana grzejnika, zmiana jego mocy, wielkości lub okresowy demontaż, dopuszczalna jest wyłącznie po uprzednim złożeniu pisemnego wniosku przez użytkownika lokalu i uzyskaniu zgody Spółdzielni.
8. Montaż uzupełniający podzielnika na nowym grzejniku (np. po przeprowadzonym remoncie lokalu) wykonywany jest na koszt użytkownika lokalu, zgodnie z obowiązującym cennikiem usług firmy rozliczeniowej.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż prawa, zmiana najemcy) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dopuszcza możliwość sporządzenia rozliczenia pośredniego, o ile strony transakcji złożą pisemny wniosek w tej sprawie oraz powiadomią Spółdzielnię o dokładnej dacie przekazania lokalu. Koszt ewentualnego odczytu pośredniego i sporządzenia rozliczenia obciąża w równych częściach dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu. W przypadku braku takiego zgłoszenia, rozliczenie roczne sporządzane jest na użytkownika lokalu figurującego w ewidencji Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku.
10. W trakcie trwania sezonu grzewczego, na zlecenie Spółdzielni, firma rozliczeniowa może dokonywać wyrywkowych lub celowych odczytów kontrolnych w lokalach charakteryzujących się rażąco niskim lub bardzo wysokim zużyciem ciepła, a także w lokalach, w stosunku do których zachodzi podejrzenie niesprawności systemu pomiarowego.

Rozdział III

Koszty zakupu energii cieplnej

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danej jednostki rozliczeniowej (węzła cieplnego) stanowią sumę opłat fakturowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie zatwierdzonej i obowiązującej taryfy dla ciepła.
2. Na całkowite koszty zakupu ciepła składają się:
 - 2.1. Koszty stałe (opłaty niezależne od bieżącego zużycia ciepła), obejmujące w szczególności:
 - a) opłatę za zamówioną moc cieplną (pobieraną przez cały rok, tj. w okresie 12 miesięcy),
 - b) opłatę za stałe usługi przesyłowe, naliczaną według mocy zamówionej,
 - c) opłatę abonamentową.
 - 2.2. Koszty zmienne (opłaty zależne od zużycia ciepła), obejmujące w szczególności:
 - a) opłatę za zużyte ciepło, naliczaną według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego (ciepłomierza głównego) zainstalowanego w węźle cieplnym,
 - b) opłatę za zmienne usługi przesyłowe, pobieraną w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła, wyliczaną na podstawie ilości zużytego ciepła (w zł/GJ).

Rozdział IV

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali dokonuje Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu. Wykonanie technicznych czynności rozliczeniowych, w tym dokonywanie odczytów podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach oraz sporządzanie indywidualnych wyliczeń dla

- lokali, Spółdzielnia zleca wyspecjalizowanej firmie zewnętrznej na podstawie odrębnej umowy.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje odmiennie dla każdej jednostki rozliczeniowej (węzła cieplnego) według następującego podziału:
 - 2.1. **Koszty stałe** (niezależne od zużycia) - dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. **Koszty zmienne** (wynikające ze zużycia) – dzielone w proporcji:
 - a) **60%** (koszty zużycia w lokalach) - dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników oceny (grzejnikowych) oraz współczynników wyrównawczych, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku (współczynniki LAF),
 - b) **40%** (koszty wspólne) – dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
 3. Koszty wspólne, o których mowa w ust. 2.2. lit. b), przeznaczone są na pokrycie kosztów:
 - 3.1. ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, tj. m.in.: klatki schodowe, suszarnie, rowerownie, itp. oraz
 - 3.2. ciepła przekazywanego (oddawanego) przez system przewodów rozdzielczych instalacji C.O. (piony grzewcze, nieopomiarowane gałązki).
 4. Z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału VII, dla lokali nieopomiarowanych z powodu odmowy montażu podzielników lub nieudostępnienia lokalu w celu ich instalacji, koszty zużycia (część zmienna) naliczane będą jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu oraz średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1 m² powierzchni w danej jednostce rozliczeniowej, w wysokości 200% średniego kosztu zmiennego.
 5. Z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału VII, dla lokali, w których nie dokonano odczytu z powodu nieudostępnienia lokalu do odczytu lub w których stwierdzono nieuprawnioną ingerencję w system pomiarowy (np. uszkodzenie podzielnika, zerwanie plomb, demontaż grzejnika bez uprzedniej zgody Spółdzielni), koszty zużycia naliczane będą w sposób tożsamy jak w ust. 4 (iloczyn powierzchni lokalu oraz średniego kosztu zmiennego za 1 m², w wysokości 200% średniego kosztu zmiennego).
 6. W przypadku stwierdzenia niesprawności podzielnika z przyczyn technicznych (np. wyczerpanie baterii, usterka elektroniczna), bez śladów nieuprawnionej ingerencji, koszty zużycia dla danego grzejnika określa się metodą szacunkową na podstawie średniego zużycia w oparciu o moc grzejników w danej jednostce rozliczeniowej (tzw. metoda SL).
 7. Dla lokali użytkowych znajdujących się w pawilonie, całkowite koszty ogrzewania przypadające na ten budynek (według wskazań odrębnego ciepłomierza głównego) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali użytkowych.
 8. Opłaty za usługę rozliczeniową obciążają poszczególne lokale mieszkalne zgodnie z cennikiem zawartym w umowie z firmą rozliczeniową.

Rozdział V

Inne postanowienia

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu w sposób podany niżej:
 - 1.1. Średnią jednostkową wartość zużycia wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników (z uwzględnieniem współczynników oceny i

- współczynników wyrównawczych LAF) przez powierzchnię użytkową wszystkich opomiarowanych lokali w budynku wyposażonym w podzielniki.
- 1.2. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej zgodnie z pkt 1.1.
 - 1.3. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 200% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej zgodnie z pkt 1.1.
2. W przypadku, gdy z wyliczeń opartych na odczytach podzielników wynika dla danego lokalu koszt niższy niż wyznaczony minimalny koszt zmienny, lokal ten obciąża się minimalnym kosztem zmiennym. W przypadku, gdy z wyliczeń wynika koszt wyższy niż maksymalny koszt zmienny, lokal ten obciąża się maksymalnym kosztem zmiennym.
 3. Różnica kosztów (niedobór lub nadwyżka) powstała w wyniku zastosowania ograniczeń, o których mowa w ust. 2, odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty zmienne do rozliczenia na pozostałe lokale w danej jednostce rozliczeniowej.
 4. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
 5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu przedstawicielom Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej w celu:
 - kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji C.O.
 - zainstalowania, wymiany lub serwisu podzielników
 - sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego przez odczyt bezpośredni (wzrokowy) z urządzenia w lokalu
 6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji C.O. (grzejnik, zawory) lub podzielników (plomby, brak wskazań) pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody i błędne pomiary.
 7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika, Spółdzielnia dokona jego wymiany a zdemontowane urządzenie zostanie poddane ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie lub mailem na adres biuro@skarpamarymoncka.pl. Jeżeli ekspertyza wykaże, iż urządzenie było sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, demontażu/ montażu i oplombowania ponosi użytkownik lokalu.
 8. Kwestionowanie wskazań podzielnika nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła wynikających z otrzymanego rozliczenia. Ewentualna korekta nastąpi po rozpatrzeniu reklamacji i uzyskaniu wyników ekspertyzy.
 9. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię.

Rozdział VI

Reklamacje

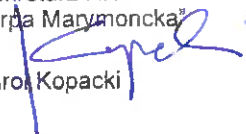
1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie lub mailowo dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.


2. Spółdzielnia rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpływu reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia dodatkowych czynności wyjaśniających (np. oględziny w lokalu, ekspertyza podzielnika) uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji w podstawowym terminie, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu przed upływem 30 dni o przyczynie niedotrzymania terminu oraz wskazuje nowy, przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji.
4. Przedmiotem reklamacji nie może być naliczenie kosztów w sposób sankcyjny lub szacunkowy (zgodnie z postanowieniami Rozdziału IV), jeżeli było ono wynikiem nieudostępnienia lokalu w celu montażu lub wymiany podzielników kosztów, jak również w celu dokonania ich odczytu tradycyjnego (w przypadku awarii lub braku możliwości wykonania odczytu zdalnego drogą radiową). Pisma w tej sprawie, dotyczące należycie udokumentowanych przypadków losowych, będą rozpatrywane przez Spółdzielnię indywidualnie.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, nieodebranie prawidłowo awizowanej korespondencji, jak również czasowa nieobecność w miejscu zamieszkania, nie stanowią podstawy do przedłużenia terminu na wniesienie reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta indywidualnego rozliczenia danego lokalu nie powoduje zmiany (przeliczenia na nowo) dokonanego rozliczenia rocznego całego budynku. Wyliczona z tego tytułu różnica stanowić będzie bilans otwarcia kosztów dla danej jednostki rozliczeniowej w kolejnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział VII

Przepisy przejściowe i końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok kalendarzowy 2025 (tj. trwającego od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.).
3. W rozliczeniu za okres, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się przewidzianego w Rozdziale IV ust. 4 i ust. 5 naliczania kosztów zużycia w wysokości 200% średniego kosztu zmiennego.
4. W sytuacjach określonych w Rozdziale IV ust. 4 i ust. 5, zaistniałych w okresie rozliczeniowym obejmującym rok 2025, koszty zużycia dla lokalu oblicza się jako iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1 m² powierzchni w danej jednostce rozliczeniowej.
5. Przepisy Rozdziału IV ust. 4 i ust. 5 stosuje się w pełnym brzmieniu począwszy od okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się w dniu 1 stycznia 2026 r.

Sekretarz RN
SM „Skarpa Marymoncka”

Karol Kopacki

Przewodniczący RN
SM „Skarpa Marymoncka”

Michał Karpowicz