

**Regulamin określający zasady
rozliczania kosztów energii ciepłej
dostarczonej do lokali oraz ustalania opłat
za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
w budynku przy ulicy Hrubieszowskiej 17,19,21,23,25,
27 zlokalizowanym w Spółdzielni Mieszkaniowej
„SELFA” w Szczecinie**

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 z poz. 27 z późn. zm.),
3. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.),
4. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
5. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 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),
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Koszty centralnego ogrzewania oraz dostawy ciepłej wody rozliczane są dla lokali znajdujących się w budynku przy ulicy Hrubieszowskiej 17,19,21,23,25,27 zasilanych z węzła przy ulicy Hrubieszowskiej 21.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:

- powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o.,
- powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. przedpokoi, kuchni, wc oraz powierzchnię przynależną będącą powierzchnią poddaszy zaadaptowanych na lokale mieszkalne podłączone do instalacji c.o. i powierzchnie zaanektowane za cele mieszkalne klatek schodowych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń,
- powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, suszarni, wózkowni.

3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, piwnic, poddaszy niewykupionych itp.

4. W rozliczonym budynku typ urządzeń do rozliczeń musi być jednakowy.

5. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła na podstawie comiesięcznych faktur. Faktury te wystawiane są przez dostawcę ciepła w oparciu o wskazania liczników ciepła zainstalowanych w węźle cieplnym i obowiązujące taryfy zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

6. Na pokrycie kosztów opisanych w ust. 5 ustala się opłaty zaliczkowe.

7. Ilekroć w Regulaminie tym występuje pojęcie Użytkownicy lokali rozumie się przez to:

- a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,
- b) niebędących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
- c) najemców lokali.

II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania obejmują:

- opłatę stałą za zamówioną moc cieplną (zł/MW),
- opłatę stałą za usługi przesyłowe (zł/MW),
- opłatę za ciepło dostarczone do budynku dla potrzeb ogrzewania (zł/GJ),
- opłatę za usługi przesyłowe liczoną od ilości dostarczonego ciepła (od ilości GJ),
- opłatę za uzupełnienie nośnika ciepła (zł/m³).

2. Koszty z tytułu dostarczenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla budynku, w którym lokale wyposażone są w podzielniki kosztów c.o. rozlicza się według następujących zasad:

2.1. Koszty stałe za moc cieplną zamówioną i przesył mocy zamówionej płatne przez cały okres rozliczeniowy na rzecz dostawcy ciepła – rozlicza się według m² powierzchni użytkowej lokalu;

2.2. Koszty zmienne - koszty energii cieplnej wykazanej przez licznik ciepła dla celów c.o. zainstalowany w węźle cieplnym, koszty opłaty za przesył tej energii, koszty uzupełnienia nośnika energii - dzieli się na:

- koszty wspólne - ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, suszarnie itp.) oraz ciepło przenikające przez przegrody wewnętrzne (ściany, stropy) na skutek różnicy temperatur w pomieszczeniach - które stanowią 30% kosztów zmiennych i rozlicza się je na m² powierzchni użytkowej lokalu

- koszty indywidualne, które stanowią 70% kosztów zmiennych i rozlicza się je na podstawie wskazań podzielników zamontowanych na grzejnikach.

3. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Minimalne i maksymalne zużycie ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowymi dla każdego lokalu w danym budynku.

4. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

5. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 4.

6. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 4.

7. Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.

§ 3

1. Dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania stosuje się opłatę ryczałtową w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania w budynku w danym okresie rozliczeniowym i powierzchni grzewczej lokalu. Koszty stałe oraz 30% kosztów zmiennych dla takiego lokalu wyliczane są jak dla wszystkich lokali objętych rozliczeniem.

2. Wskazania podzielników kosztów korygowane są za pomocą współczynników:

- grzejnikowych zależnych od typu, wielkości i pojemności grzejnika oraz typu zamontowanego na nim podzielnika kosztów,
- redukcyjnych uwzględniających lokalizację mieszkania w budynku (Załącznik nr 1).

3. W związku z małym oporem cieplnym przegród wewnętrznych (ścian, stropów) między lokalami mieszkalnymi, a tym samym przejmowaniem ciepła przez lokale o niższej temperaturze z mieszkań sąsiednich wprowadza się minimalne koszty indywidualne ogrzewania lokalu obliczane na podstawie minimalnej ilości jednostek podzielnikowych.

4. Minimalną indywidualną ilość jednostek podzielnikowych niezbędnych do ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w wysokości 50% średniej ilości jednostek w budynku przypadających na 1m² p.u.

5. Sposób obliczenia minimalnej ilości jednostek podzielnikowych dla lokalu (M):

$$M = \frac{Sp}{Pu} \times 50\%$$

Sp = suma wskazań podzielników budynku

Pu = ilość m² powierzchni użytkowej lokali w budynku

Pl = powierzchnia użytkowa lokalu

M = minimalna ilość wskazań podzielników w lokalu

Dla $Sl < M$ przyjmuje się $Sl = M$

Sl = suma wskazań w lokalu

§ 4

1. Dopuszcza się zmiany w instalacji centralnego ogrzewania, takie jak zmiany typów grzejników, zmniejszenie lub zwiększenie ilości żeber poszczególnych grzejników. Dopuszcza się również trwałe odcięcie grzejników w kuchni. Wyżej wymienione zmiany wymagają uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni i dokonywane są przez i na koszt użytkownika lokalu.

2. Przemontowanie podzielników kosztów c.o. na nowo zamontowane grzejniki odbywa się na koszt użytkownika lokalu.

3. W przypadku demontażu grzejnika w kuchni, gdy w tym pomieszczeniu przechodzą pionory grzejne, rozliczenie dokonane zostanie przy założeniu istnienia grzejnika o wielkości 2 żeber i przy przyjęciu zużycia energii cieplnej wg średniego zużycia wyliczonego dla tego mieszkania.

4. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu podzielników zmiany ilości członów grzejnych lub typu grzejnika w okresie rozliczeniowym, która to zmiana nie jest potwierdzona stosownymi dokumentami, rozliczenie za okres w którym dokonano zmian będzie sporządzone w części dot. kosztów zmiennych wg stawki ryczałtowej w danej budynku. Zmiana współczynnika grzejnikowego zależnego od typu, wielkości i pojemności grzejnika zostanie wprowadzona od następnego okresu rozliczeniowego.

5. Lokal znajdujący się w budynku wyposażonym w instalację c.o. bez doprowadzenia tej instalacji do niego (lokal po adaptacji poddasza) obciążony jest opłatą na pokrycie kosztów dostawy ciepła do pomieszczeń wspólnych tego budynku według stawki zł/m^2 w wysokości 10% zaliczki ryczałtowej za c.o. dla mieszkań wyposażonych w tę instalację.

6. Lokal znajdujący się w budynku wyposażonego w instalację c.o. z doprowadzeniem instalacji c.o. do pomieszczenia łazienki na kondygnacji podstawowej (lokal po adaptacji poddasza) obciążony jest opłatą na pokrycie kosztów dostawy ciepła do pomieszczeń wspólnych tej budynku według stawki zł/m^2 w wysokości 30% zaliczki ryczałtowej za c.o. dla mieszkań wyposażonych w tę instalację.

§ 5

1. W indywidualnych rozliczeniach poszczególnych lokali mieszkalnych do kosztów stałych i zmiennych dodawana jest opłata za rozliczenie oraz opłata za podzielniki elektroniczne, które spłacane są w ratach lub za ich dzierżawę proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzelników. Suma tych kwot stanowi podstawę do rozliczenia – tzw. koszty całkowite.

2. W rozliczeniu indywidualnym mogą być ujęte inne koszty związane z odczytem i rozliczeniem, jeżeli takie zostały przez Spółdzielnię poniesione, np. koszty przełożenia podzelnika, koszt zakupu, wymiany, legalizacji podzelników, koszt szacowania jednostek, koszt ustalenia ryczałtu, koszt dodatkowego odczytu, koszt sprawdzenia podzelnika itp.

§ 6

1. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy: od 01 listopada do 31 października roku następnego.

2. Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla budynku odbywa się następująco: od kosztów zmiennych ogrzewania budynku odejmuje się koszty ryczałtowe centralnego ogrzewania i ustalone w ten sposób koszty stanowią podstawę ostatecznego podziału tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne.

3. W rozliczeniach uwzględnia się odczyty podzelników kosztów zainstalowanych przez cały okres rozliczeniowy.

§ 7

1. Podzelniki odczytywane są radiowo.

2. Użytkownicy lokali mają obowiązek udostępnienia lokali w celu zainstalowania podzelników kosztów oraz ich kontroli i wymiany.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzelnika kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Dział Techniczny Spółdzielni. Niedokonanie powyższej czynności, odmowa zainstalowania podzelników kosztów lub też brak możliwości odczytu podzelników kosztów z przyczyn zawinionych przez użytkownika spowoduje rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania wg stawki ryczałtowej. Koszty stałe oraz 30% kosztów zmiennych dla takiego lokalu wyliczane są jak dla wszystkich lokali objętych rozliczeniem, a opłata za rozliczenie

Regulamin określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w budynku przy ul. Hrubieszowskiej 17-27 zlokalizowanym w S.M. „SELFSA” w Szczecinie, przyjęty uchwałą RN nr 18/2026 w dniu 1 czerwca 2026 r.

powiększona jest o koszt rozliczenia dodatkowego. Koszt naprawy i wymiany podzielnika obciąża użytkownika.

4. W przypadku stwierdzenia wady fabrycznej podzielnika kosztów ogrzewania i braku możliwości miejscowego odczytu wskazań z wyświetlacza lub za pomocą terminalu, a także odczytu zdalnego drogą radiową, do rozliczenia kosztów ogrzewania grzejnikiem z wadliwym podzielnikiem kosztów ogrzewania zostanie przyjęta wysokość wskazań podzielnika kosztów ogrzewania na tym grzejniku z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

5. Koszty ogrzewania lokali, w których nie dokonano odczytu wskazań podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali, a zawinionych przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową, będą rozliczane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить zaliczki na pokrycie kosztów c.o. w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. (nadpłata lub niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia centralnego ogrzewania przypisywana jest do lokalu i wymagana od osoby posiadającej w dniu doręczenia prawo do lokalu.

4. Spółdzielnia zalicza w poczet opłat za używanie lokali całość uzyskanych oszczędności z tytułu c.o., niemniej na pisemny wniosek użytkownika, który ma uregulowane bieżące opłaty za korzystanie z lokalu, Zarząd może podjąć decyzję o zwrocie użytkownikowi oszczędności z tytułu rozliczenia c.o.

5. Spółdzielnia nie nalicza i nie wypłaca odsetek od wniesionych w ciągu roku zaliczek i uzyskanych oszczędności rozliczonych przez Spółdzielnię w terminach określonych w niniejszym Regulaminie.

6. Z uzyskanych oszczędności będą potrącane wszelkie zaległości danego użytkownika na rzecz Spółdzielni. W pierwszej kolejności z oszczędności będą

pokrywane opłaty za korzystanie z lokalu, następnie odsetki i kolejno pozostałe należności.

7. W przypadku gdy wpłacane zaliczki będą niższe od rozliczonego kosztu zużycia ciepła Użytkownik lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni dokona wpłaty różnicy na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia braku możliwości uzyskania w lokalach temperatury określonej w obowiązujących przepisach i Polskich Normach, użytkownikom lokali przysługuje upust w wysokości wynikającej z bonifikat, upustów lub zwrotów innych opłat uzyskanych na skutek niedotrzymania przez przedsiębiorstwo energetyczne warunków umowy sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych.

2. W przypadku stwierdzenia niedogrzanania mieszkania (20°C dla pokoju i kuchni, 24°C dla łazienki), użytkownik winien zgłosić ten fakt w Spółdzielni, a następnie udostępnić mieszkanie pracownikom Spółdzielni celem dokonania pomiaru temperatury i spisania stosownego protokołu oraz rozpatrzenia zgłoszonej reklamacji.

3. Temperatura obliczeniowa dla klatek schodowych i korytarzy w budynku mieszkalnym wynosi 8°C.

§ 10

1. W przypadku kiedy użytkownik lokalu wniesie na piśmie zastrzeżenia do otrzymanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, Zarząd jest zobowiązany w terminie 30 dni rozpatrzyć odwołanie i udzielić użytkownikowi pisemnej odpowiedzi.

2. Koszty związane z nieuzasadnioną reklamacją rozliczenia c.o. obciążają użytkownika lokalu, który taką reklamację zgłosił.

III. Rozliczanie kosztów ciepła pobranego dla potrzeb podgrzania wody (c.w.u.)

§ 11

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb podgrzania wody obejmują:

- opłatę stałą za zamówioną moc cieplną (zł/MW),
- opłatę stałą za usługi przesyłowe (zł/MW),
- opłatę za ciepło dostarczone do budynku dla potrzeb podgrzania wody (zł/GJ),
- opłatę za usługi przesyłowe liczoną od ilości dostarczonego ciepła (od ilości GJ).

Regulamin określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w budynku przy ul. Hrubieszowskiej 17-27 zlokalizowanym w S.M. „SELFSA” w Szczecinie, przyjęty uchwałą RN nr 18/2026 w dniu 1 czerwca 2026 r.

2. Koszty z tytułu dostarczenia ciepła na potrzeby podgrzania wody dla budynku, w którym lokale wyposażone są w wodomierze rozlicza się według następujących zasad:

2.1. Koszty stałe za moc cieplną zamówioną i przesył mocy zamówionej oraz 10% kosztów zmiennych równoważnych stratom ciepła na cyrkulacji rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkałych. W przypadku, gdy w lokalu nie ma osób zamieszkałych i zużycie wody za dany okres nie wystąpiło – opłatę stałą nalicza się od jednej osoby;

2.2. 90% kosztów zmiennych rozlicza się według wskazań wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w lokalach i aktualnych kosztów podgrzania 1m³ wody.

3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje w okresach półrocznych.

§ 12

1. Dla lokali nieopomiarowanych koszty podgrzania wody ustala się w systemie ryczałtowym. Opłatę ryczałtową oblicza się jako iloczyn maksymalnego zużycia wody ciepłej na jedną osobę w budynku i ilości osób zamieszkałych w lokalu nieopomiarowanym.

2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nieopomiarowanego złoży oświadczenie, że lokal jest niezamieszkały to opłata zostanie ustalona jak dla jednej osoby.

§ 13

1. Odczyt wodomierzy dokonywany jest techniką radiową.

2. Koszty odczytu wodomierzy rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

3. Koszty dzierżawy wodomierzy stanowią koszty wynikające z umowy zwartej z dostawcą wodomierzy. Wysokość kosztu uchwała co roku Zarząd w oparciu o warunki umowy. Koszt dzierżawy rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

4. Koszty odczytu i dzierżawy wodomierzy ujęte są w półrocznym rozliczeniu kosztów podgrzania wody.

§ 14

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tych faktach Spółdzielnię.

2. Brak odczytu wodomierzy niezawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia ciepłej wody dla danego lokalu, wyliczonego w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych.

3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia ciepłej wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w §11 ust.1, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku stwierdzenia:

- umyślnego uszkodzenia wodomierza c.w.u.,
- zerwania plomb monterskich i legalizacyjnych,
- demontażu wodomierza,
- oddziaływania polem magnetycznym,
- Spółdzielnia dokona na koszt użytkownika lokalu wymiany wodomierza i rozliczy zużycie wody zgodnie z § 11 ust. 1 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku odmowy wymiany wodomierza w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię, rozliczenie zużycia ciepłej wody zostanie wykonane wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 12 ust. 1 w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

6. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierza Spółdzielnia na wniosek użytkownika lokalu zleci sprawdzenie wodomierza. Jeżeli w wyniku badania zostanie wykazane, że wodomierz spełnia wymagania określone we właściwych przepisach to użytkownik jest zobowiązany ponieść koszt przeprowadzonego badania. Wynik ekspertyzy potwierdzającej wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia ciepła dla potrzeb ciepłej wody użytkowej w przypuszczalnym okresie występowania wady, ale nie dłuższym niż 1 rok. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez użytkownika z pisemnym wnioskiem o przeprowadzenie ekspertyzy, a przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkiwania.

§ 15

Regulamin w niniejszym brzmieniu został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2026 w dniu 1 czerwca 2026 roku.

Uchyła się Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej numer 32/10/2017 z dnia 23 października 2017 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jacek Maniszewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Sławomir Forczmański

