



REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „ POJEZIERZE ” w Szczecinku





*Załącznik do Uchwały Rady
Nadzorczej SM Pojezierze
w Szczecinku
Nr 13/2026 z dnia 18 czerwca 2026r.*

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie w Spółdzielni Mieszkaniowej „ POJEZIERZE ” w Szczecinku

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 43 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 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)
- Rozporządzenie 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 2020r., poz. 718),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 558 z późniejszymi zmianami),
- Statut SM „ Pojezierze ” w Szczecinku,
- Umowa o dostawę energii cieplnej zawarta przez SM „Pojezierze” w Szczecinku,
- Umowa z firmą rozliczającą („Energosystem”) na obsługę systemu pomiarowo – rozliczeniowego energii cieplnej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Poniższy regulamin określa zasady indywidualnych rozliczeń finansowych zużycia energii cieplnej (ciepła) na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania opłat z tego tytułu w SM „Pojezierze” w Szczecinku.



2. Postanowienia tego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń gospodarczych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
3. Dla potrzeb niniejszego Regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Szczecinku
 - 2) **c.o.** – centralne ogrzewanie,
 - 3) **użytkownik lokalu** – najemca, osoba której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 4) **okres rozliczeniowy** – okres pomiędzy odczytami urządzeń pomiarowych w cyklach 12 – miesięcznych. Za początek przyjmuje się 1 lipca, natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 30 czerwca następnego roku,
 - 5) **lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym zainstalowano podzielniki kosztów c.o.,
 - 6) **podzielniki kosztów ogrzewania** – urządzenia umożliwiające rozliczenie na poszczególne lokale kosztów ciepła zużytego w budynku,
 - 7) **koszty rozliczeń** - wydatki poniesione na rzecz usługobiorcy zewnętrznego, obsługującego system pomiarowo – rozliczeniowy centralnego ogrzewania,
 - 8) **zespół budynków** - grupa kilku budynków, do których czynnik grzewczy dostarczany jest z jednego przyłącza, opomiarowanego wspólnym ciepłomierzem głównym,
 - 9) **węzeł cieplny** – układ pomiarowo – rozliczeniowy składający się z głównego licznika ciepła i podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych w lokalach zasilanych z danego licznika ciepła,
 - 10) **urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe** – grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania (elektroniczne).

§2

Obowiązkiem użytkownika lokalu opomiarowanego jest udostępnienie pomieszczeń w celu:

1. dokonywania manualnego odczytu podzielników kosztów w sytuacji, gdy odczyt drogą radiową jest niemożliwy,
2. niezapowiedzianej kontroli stanu technicznego, sprawdzenia plomb w czasie trwania okresu rozliczeniowego
3. wymiany lub naprawy urządzeń regulacyjnych i wskaźnikowych.

§3

Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń o których mowa w §1 ust. 3 pkt 9, a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub ewentualnego naruszenia plomb, do pisemnego zgłaszania tych faktów do Spółdzielni niezwłocznie po ich stwierdzeniu.



§4

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń regulacyjnych i wskaźnikowych z winy użytkownika koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń w/w urządzeń oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.

II. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§5

1. Szczegółowe zasady dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania określa stosowna umowa zawarta pomiędzy dostawcą, a Spółdzielnią.
2. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
3. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z zakupem ciepła z obcych źródeł i są to wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła ustalone się na podstawie faktur. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Na powyższe koszty składa się:
 - **opłata stała** – opłata za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe mocy cieplnej, przekroczenie mocy zamówionej bądź opłata abonencka,
 - **opłata zmienna** – koszty zużycia i przesyłu energii cieplnej, określone wg wskazań licznika ciepła w budynku lub węźle cieplnym.

§6

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla lokali określonych niniejszym regulaminem odbywa się w **rocznych** okresach rozliczeniowych.
2. Koszty ogrzewania ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego w węźle cieplnym budynku. W budynkach, w których występuje więcej niż jeden licznik ciepła, każdy z węzłów ciepła rozliczany jest oddzielnie. Koszty te rozliczane będą :
 - a) Koszty stałe zakupu ciepła - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - b) Koszty zmienne ogrzewania części wspólnych budynku i koszty niezależne od indywidualnych użytkowników rozliczane są łącznie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Wyznaczane są jako iloczyn kosztów zmiennych ogrzewania oraz udziału procentowego pomiędzy powierzchnią części wspólnej, a powierzchnią wszystkich lokali budynku.
 - c) Koszty zmienne ogrzewania zależne od indywidualnych użytkowników wyznaczone są jako różnica pomiędzy całkowitym kosztem zmiennym ogrzewania, a kosztem ogrzewania części wspólnych, ustalonym w pkt b). Koszty zmienne ogrzewania zależne



od indywidualnych użytkowników rozliczane są wg poniższego klucza:

- 50% kosztów rozliczanych proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem odpowiednich współczynników korekcyjnych grzejnikowych i współczynników lokalowych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku.
 - 50% kosztów rozliczanych proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i średniej ważonej z różnicy średnich temperatur pomieszczeń lokalu w okresie grzewczym i temperatury zewnętrznej sezonu grzewczego, podanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej. Temperatury pomieszczeń ustalane są na podstawie danych rejestrowanych przez urządzenia pomiarowe systemu rozliczeniowego i stanowią informację zawartą w rozliczeniu rocznym.
- d) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku.
- e) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach, tj. 16°C. W przypadku zarejestrowania w pomieszczeniu temp. niższej niż 16°C do rozliczenia przyjmuje się wartość 16°C.

§7

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia (o których mowa w §4) plomb na podzielniku lub samego podzielnika, opłatę zmienną za zużyte ciepło zostanie ustalona w wysokości maksymalnych kosztów zużycia energii cieplnej z mieszkania o największym zużyciu w danym budynku, podzielonym przez jego powierzchnię użytkową. Maksymalny koszt zużycia ustalony według wyżej opisanej metody mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu. Koszt zmienny zależny od średniej temperatury pomieszczeń, wylicza się na podstawie średniej z pomiaru temperatury pomieszczeń lokali w danym budynku.
2. Opłatę zmienną za zużyte ciepło do ogrzania **lokalu nieopomiarowanych** tj., takich w których nie było możliwości zamontowania urządzeń regulacyjnych i pomiarowych /zawory i głowice termostatyczne, podzielniki kosztów c. o. / wynikających z odmowy wpuszczenia ekip montażowych do lokalu celem zainstalowania urządzeń lub z innych przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a uniemożliwiających montaż, ustala się metodą zamienną określoną w wysokości maksymalnych kosztów zużycia energii cieplnej z mieszkania o największym zużyciu w danym budynku, podzielonym przez jego



powierzchnię użytkową. Maksymalny koszt zużycia ustalony według wyżej opisanej metody mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu. Koszt zmienny zależny od średniej temperatury pomieszczeń, wylicza się na podstawie średniej z pomiaru temperatury pomieszczeń lokali w danym budynku.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia jednego podzielnika w lokalu lub zamontowanej na nim plomby, rozliczenie za dany okres, zostanie wykonane szacunkowo według średniego zużycia na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku (węźle cieplnym), powiększonego współczynnikiem 2,0.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika lub zamontowanych na nich plomb rozliczenie za dany okres, zostanie wykonane szacunkowo jak dla **lokalu nieopomiarowanego**.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika lub zamontowanych na nich plomb nie z winy użytkownika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, następuje wg średniego zużycia w danym budynku.
6. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników firmy rozliczającej, zmian w instalacjach ciepłych polegających na zwiększeniu lub zmniejszeniu powierzchni grzewczej jednego grzejnika bez zgody Spółdzielni (np. zdemontowanie lub zamontowanie grzejnika), pomieszczenie, w którym dokonano zmian zostanie rozliczone na podstawie średniego zużycia na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku (węźle cieplnym), powiększonego współczynnikiem 2,0.
7. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników firmy rozliczającej, zmian, w instalacjach ciepłych polegających na zwiększeniu lub zmniejszeniu powierzchni grzewczej więcej niż jednego grzejnika bez zgody Spółdzielni (np. zdemontowanie lub zamontowanie grzejników) lokal, w którym dokonano zmian rozliczany jest szacunkowo, tak jak **lokal nieopomiarowany**.

§8

1. Przy rozliczaniu kosztów C.O. na użytkowników poszczególnych lokali powstają koszty obsługi systemu rozliczeń na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą koszty C.O. tj. koszty zakupu podzielnika, koszty rozliczeń itd. Koszty obsługi systemu rozliczeń nie stanowią kosztu dostawy ciepła, lecz odrębną pozycję opłat przy rozliczeniu okresu rozliczeniowego.
2. W okresie rozliczeniowym pobierane są zaliczki na C.O. dla węzła cieplnego w wysokości średniej ustalonej przez Zarząd.
3. Zaliczka jest ustalana indywidualnie dla danego lokalu w oparciu o koszty poniesione w minionym okresie rozliczeniowym, przewidywany wskaźnik wzrostu cen i usług oraz wskaźnik średniej zużycia ciepła pobranego w węźle (wg. GJ) z okresu 3 ostatnich lat.
4. W lokalach, dla których wyliczona w pkt. 3 zaliczka wynosi:
 - a) **poniżej średniej**, o której mowa w pkt. 2 ustala się w wysokości średniej



- b) **powyżej średniej**, o której mowa w pkt 2. ustala się indywidualną zaliczkę w wyliczonej wartości.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§9

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zużytej energii cieplnej okaże się, że wniesione zaliczki nie pokrywają kosztów, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia różnicy.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii cieplnej za okres rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów ogrzewania z sumą zaliczkowych wpłat. Uwzględnia również wszelkie koszty rozliczenia energii cieplnej.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane w siedzibie Spółdzielni na piśmie, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje złożone po tym terminie mogą zostać pozostawione bez rozpoznania, chyba że użytkownik wykaże uzasadnione przyczyny opóźnienia.
4. W przypadku wystąpienia różnicy wpłat zaliczkowych za C.O. w porównaniu z kosztami, powstała różnica podlega rozliczeniu z bezpośrednimi użytkownikami lokalu.
5. Nadpłata zostanie zaliczona na poczet czynszu, bądź innych zobowiązań wobec Spółdzielni wg niżej wyszczególnionej kolejności:
 - a) rata kredytu + normatyw,
 - b) koszty sądowe poniesione z tytułu egzekwowania zaległości czynszowych,
 - c) odsetki od nieterminowych zapłat z tytułu czynszu, rat kredytu i normatywu,
 - d) inne zobowiązania najemców np. za energię elektryczną garażach, naprawę domofonów, wodę i energię elektryczną w pralniach,
 - e) przyznane wyrokiem sądowym koszty zastępstwa procesowego,
 - f) zaległe opłaty eksploatacyjne za mieszkanie łącznie z odpisem na fundusz remontowy.
6. Na wniosek użytkownika lokalu, który reguluje należności wobec Spółdzielni na bieżąco, nadpłata może być wypłacana przelewem na wskazane we wniosku konto bankowe.
7. Powstałą niedopłatę należy uregulować w ciągu 30 dni.

§10

1. W przypadku przekazania (w trakcie okresu rozliczeniowego) lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika do Spółdzielni, bądź zmiany użytkownika lokalu rozliczenia zużytej energii cieplnej nie dokonuje się. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy wszystkich użytkowników w okresie rozliczeniowym. Taka sama forma postępowania obowiązuje przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.



2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaży), koszty zużycia energii cieplnej rozliczane są:
 - a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika zgodnie z odczytami podzielników dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w formie pisemnego protokołu podpisanego przez obie strony, chyba że strony wraz ze Spółdzielnią ustalą inaczej.
 - b) zaliczki wnoszone przez poprzedniego użytkownika lokalu podlegają ostatecznemu rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym najpóźniej do 30 września następnego roku.
3. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów na dzień przyjęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółdzielni w obecności dotychczasowego użytkownika w formie pisemnej.
4. W przypadku przekazania lokalu nowemu użytkownikowi w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, odczytów podzielników kosztów dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, w obecności nowego użytkownika w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

III. ODCZYT PODZIELNIKÓW KOSZTÓW C.O.

§11

1. Odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach, dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie stosownej umowy zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierze” w Szczecinku.
2. W przypadku podzielników kosztów ogrzewania z modułem radiowym, odczyt następuje zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu.

§12

1. W przypadku awarii grzejnika i konieczności jego wymiany, rozliczenie ciepła dla podzielnika umieszczonego na takim grzejniku nastąpi na podstawie odczytów zaprotokołowanych w dniu przełożenia podzielnika /podzielników/ oraz odczytów z końca okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku wymiany grzejnika /grzejników/ na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad określonych w pkt 1.
3. Przełożenia i odczyty podzielników, o których mowa w pkt 1 i 2 dokonuje upoważniony przedstawiciel firmy rozliczeniowej. Koszty związane z przełożeniem podzielników ponosi użytkownik lokalu w formie i wysokości ustalonej z firmą rozliczeniową.
4. W przypadku dokonania wymiany grzejnika /grzejników/ bez zgody Spółdzielni rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy nastąpi szacunkowo, zgodnie z zasadami określonymi w §7.



5. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej lokalu wymagają zgody Spółdzielni i odbioru przez pracowników Spółdzielni, w przeciwnym wypadku zmiany te nie posiadają cech legalności. Udokumentowanie legalności dokonanych zmian w instalacji grzewczej spoczywa na użytkowniku lokalu.

IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§13

Zaliczkowe opłaty na C.O. dokonywać należy wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie do 15-go każdego miesiąca za dany miesiąc.

§14

Użytkownicy mieszkań, w których dotychczas nie zamontowano zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania, mogą zwrócić się z pisemną prośbą o montaż w/w urządzeń, ponosząc pełne koszty z tym związane w formie i wysokości ustalonej z firmą rozliczeniową.

§15

1. W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz akty prawne wymienione na wstępie niniejszego regulaminu.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 13/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” z dnia 18 czerwca 2026r. z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2026r.