

PROTOKÓŁ NR 21/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 22 lipca 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie kwestionowania opłat przez właścicieli lokalu użytkowego.

Ad 1.

Do Spółdzielni wpłynęło pismo od adw. Andrzeja Janickiego reprezentującego właścicieli lokalu użytkowego przy ul. Sztabowej 78 (po sklepie spożywczym „Delikatesy Centrum”) kwestionujące sposób i wysokości obciążeń finansowych wynikających z rozliczania kosztów ciepła dotyczącego ich lokalu użytkowego. Pismo to jest pełne bezpodstawnych zarzutów o dowolność w ustalaniu warunków ponoszenia kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie ustalone dla lokali użytkowych, w tym nieprawdziwych o wzroście kosztów ciepła jakoby o 226% w stosunku do roku ubiegłego niezgodnego z argumentacją przytoczoną w przywoływanej uchwale Rady Nadzorczej 3/1/2025.

Zarząd odrzuca w całości zarzut nieprawidłowości w naliczaniu opłat za używanie lokalu użytkowego w budynku przy ul. Sztabowej 78 we Wrocławiu uznając, że wynika on wyłącznie z nieuwzględnienia (właściwie całkowitego pominięcia) istotnych uregulowań obowiązujących w tej kwestii w SM „Słoneczna”.

Stawki opłat za używanie lokali obowiązujące w SM „Słoneczna” są ustalane w Planie rzeczowo- finansowym i wynikają wyłącznie z rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a ich wysokość jest ustalana zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami ogólnymi oraz wewnętrznymi regulaminami.

Zarząd poniżej odnosi się kolejno do poszczególnych zarzutów z pisma adwokata Andrzeja Janickiego.

Ad „Zdumienie budzą jednak stawki jednostkowe kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie ustalone dla lokali użytkowych, których wzrost o 226% w stosunku do roku ubiegłego nie mieści się w argumentacji przytoczonej we wskazanej uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni i to nawet z uwzględnieniem zwiększonej w stosunku do lokali mieszkalnych kubatury. Tak daleko posunięta dowolność w żadnej mierze nie zasługuje na akceptację, albowiem, w ocenie moich Mocodawców jednostkowa stawka kosztów zużycia ciepła nie wynika z jakiegokolwiek kalkulacji, ani też z faktycznie poniesionych kosztów zużycia ciepła przez lokal użytkowy”.

Zarzut jest całkowicie chybiony. Zatwierdzone do stosowania od dnia 01.03.2025 r. stawki opłat za ciepło:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Podgrzanie wody	89,38	89,38	89,38	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	3,97	3,97	10,16	zł/m ²

są bezpośrednio spowodowane wzrostem cen ciepła wynikającym z zatwierdzenia nowych tariff za ciepło, tj.: dla Kogeneracji: OWR.4210.40.2024.1276.XXV.DBD z dnia 16 grudnia 2024 r. oraz dla Fortum: OWR.4210.33.2024.134.XXIII.DBD z dnia 16 grudnia 2024 r., które

spowodowały bardzo znaczący wzrost kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie i na podgrzewanie wody. Szczegółowe wzrosty cen w okresie od ostatniej wprowadzonej (dnia 01.02.2023 r.) w SM „Słoneczna” podwyżki cen ciepła przedstawiają poniższe tabele.

KOGENERACJA	Opłata za zamówioną moc cieplną				Opłata za ciepło		Cena nośnika ciepła (wody zmiękczonej)	
Taryfa GW1	zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ		zł/m3	
Okres obowiązywania	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2023								
od 01.01.2023 r. Ostatnia uwzględniona w stawkach opłat	133 604,28	164 333,26	11 133,69	13 694,44	69,65	85,67	23,39	28,77
rok 2025								
od 01.01.2025 r.	142 138,26	174 830,06	11 844,86	14 569,18	77,32	95,10	27,94	34,37
Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	11,0%	11,0%	19,5%	19,5%

FORTUM	Opłata stała za usługi przesyłowe				Opłata zmienna przesyłowa	
Taryfa Z111	zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ	
Okres obowiązywania	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2023						
od 01.01.2023 r. Ostatnia uwzględniona w stawkach opłat	48 627,24	59 811,51	4 052,27	4 984,29	16,08	19,78
rok 2025						
od 01.01.2025 r.	51 458,23	63 293,62	4 288,19	5 274,47	18,93	23,28
Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej w stawkach opłat	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	17,7%	17,7%

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że w czasie od ostatniej wprowadzonej w SM „Słoneczna” podwyżki stawek opłat „Centralne ogrzewanie” i „Podgrzanie wody”, ceny ciepła wzrosły średnio o kilkanaście procent.

Pokreślenia wymaga również to, że stawki opłat „Centralne ogrzewanie” i „Podgrzanie wody” są zaliczkami na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w całym roku gospodarczym, a faktyczne koszty ciepła zużytego na ogrzewanie lokali są rozliczane po upływie roku na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

Stawki opłat za używanie lokali są ustalane na podstawie **Planu rzeczowo- finansowego SM „Słoneczna” na 2025 rok** oraz na podstawie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Stawka opłat za centralne ogrzewanie jest obliczana zgodnie z **Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”**, który w § 7 stanowi:

ust. 1. Koszty CO rozlicza się na poszczególne lokale w budynku, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali. Jednostką fizyczną jest m² powierzchni grzewczej lokalu.

ust. 2. Ustala się podział kosztów ogrzewania, proporcjonalnie do powierzchni grzewczych lokali przy zastosowaniu współczynnika przeliczeniowego:

- 1) dla lokali mieszkalnych współczynnik **W_u**= 1,0,
- 2) dla lokali użytkowych współczynnik ustala się według wzoru: **W_u** = H : 2,5m, gdzie H jest wysokością pomieszczenia mierzona w metrach.

- 3) dla lokali użytkowych ustala się dodatkowy współczynnik przeliczeniowy zwiększający zużycie ciepła **Ws** = 2,0 wynikający z regularnych zwiększonych w stosunku do lokali mieszkalnych strat ciepła spowodowanych większym przeszkleniem ścian zewnętrznych (witrynami), większym bezpośrednim napływem do lokali zimnego powietrza zewnętrznego na skutek otwierania zewnętrznych drzwi przez klientów i dla dostaw towarów oraz z powodu wyższej dodatkowej wymiany powietrza przez wentylację mechaniczną w lokalach użytkowych.

Regulamin ten został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/7/2022 z dnia 22 października 2022 roku.

Stawka opłat za centralne ogrzewanie (dalej „CO”) dla przedmiotowego lokalu użytkowego (dalej „LU”) została ustalona następująco.

Stawka opłat za CO dla lokali mieszkalnych (dalej „LM”) została ustalona na podstawie kosztów ujętych w **Planie rzeczowo- finansowym SM „Słoneczna” na 2025 rok, VI. PLANOWANE KOSZTY - ENERGIA CIEPLNA** w sposób następujący:

- planowane na 2025 rok koszty energii cieplnej (362 000,00 PLN) zostały skalkulowane w oparciu o faktyczne koszty ciepła poniesione przez Spółdzielnię w 2024 roku powiększone o znane już faktyczne zmiany cen wynikające z nowych taryf za ciepło na 2025 rok (przedstawione wyżej),
- następnie zaplanowane na 2025 rok koszty energii cieplnej zostały rozdzielone pomiędzy LM i LU na koszty podgrzania wody (133 531,50 PLN) i koszty CO (228 468,50 PLN) proporcjonalnie do faktycznych kosztów z faktur za 2024 oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami,
- na podstawie tak ustalonych planowanych kosztów CO, zgodnie z § 7 ust. 1. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła [...], została ustalona stawka opłat „Centralne ogrzewanie” (zaliczka) dla LM (3,97 PLN/m²),
- zgodnie z § 7 ust. 2. i ust. 3. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła [...], na podstawie stawki opłat za CO dla LM została ustalona stawka opłat za CO (zaliczka) dla LU w sposób następujący:
 - wysokość lokalu użytkowego wynosi 3,20 m, wysokość lokalu mieszkalnego wynosi 2,50 m, (większa wysokość LU powoduje większą ogrzewaną kubaturę przypadającą na 1m² powierzchni lokalu niż w przypadku LM),
 - [stawka za CO dla LU] = [stawka dla LM] * Wu * Ws
 - stawka opłat za CO dla LU = 3,97 * (3,20/2,50) * 2,0 = **10.16 zł/m²**,
- przy tak skalkulowanych stawkach planowane łączne roczne wpływy z zaliczek na koszty ciepła (podgrzania wody i CO) wyniosą 362 000,00 PLN.

Zatem zarzut

„Zdumienie budzą jednak stawki jednostkowe kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie ustalone dla lokali użytkowych, których wzrost o 226% w stosunku do roku ubiegłego nie mieści się w argumentacji przytoczonej we wskazanej uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni”

jest całkowicie chybiony, bo nie uwzględnia nakładającej się na zmianę taryf opłat za ciepło, regulacji zawartej w § 7 ust. 3. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Ad „Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie współczynników korygujących w Polsce jest ustawa Prawo energetyczne. W szczególności wskazuję na treść art. 45a ustawy prawo energetyczne” oraz

„Z informacji mi przekazanych wynika, że lokal moich Mocodawców oraz inne lokale użytkowe nie są opomiarowane pomimo istnienia ku temu warunków technicznych a podział kosztów ciepła odbywa się według uznaniowo ustalanych wskaźników.”

W sprawie uwag dotyczących art. 45a Prawa Energetycznego Zarząd wyjaśnia, że przytoczone przepisy niestety zostały użyte wybiórczo i nieadekwatnie do stanu istniejącego. Pominięte zostały między innymi następujące uregulowania.

ust. 7. Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub chłodu jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażać:

- 1) te budynki i grupy lokali w ciepłomierze,
 - 2) te lokale, **o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne**:
 - a) w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej
- posiadające funkcję zdalnego odczytu.

ust. 7a. Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące:

- 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu;
- 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, **o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne**;
- 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu, **o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne**;
- 4) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni.

ust. 7b. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków, grup lokali lub lokali w urządzenia, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i ust. 7a pkt 2 i 3, bierze się pod uwagę w szczególności:

- 1) **jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali**;
- 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
- 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
- 4) zakres termomodernizacji budynku;
- 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.

ust. 8. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

- 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - wskazania ciepłomierzy,
 - wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
 - kubaturę lub powierzchnię lokali - wyłącznie w przypadkach **gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne**,

- b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

Z powyższych wymagań wynikają następujące wnioski dla naszego budynku:

1. System centralnego ogrzewania w budynku jest systemem przestarzałym, grzejniki są zasilane z pionów c.o. biegnących przez wszystkie kondygnacje budynku, a przez każdy lokal przechodzi kilka różnych pionów c.o. Nie spełnia to warunku opisanego w art. 45a. ust. 7b. punkt 1), tj. jednopunktowego doprowadzania ciepła do lokali.
2. Wyposażenie wszystkich grzejników we wszystkich lokalach i pomieszczeniach w podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu jest nieuzasadnione technicznie.
3. Koszty montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania na każdym grzejniku w budynku w stosunku do planowanych oszczędności energii są z całą pewnością wielokrotnie znacząco wyższe od możliwych do uzyskania oszczędności z tego tytułu. Nie spełnia to warunku opisanego w art. 45a. ust. 7b. punkt 5).

No i adw. Andrzej Janicki pominął uregulowanie z art. 45a. ust. 9. „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku.”

Zarząd wyjaśnia, że SM „Słoneczna” posiada Świadectwo Charakterystyki Energetycznej Budynku nr SCHE/12335/205/2023 z dnia 23.09.2023 r. (pomimo iż nie jest ono wymagane), z którego wynika, że budynek ma dopuszczalną charakterystykę energetyczną, a wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną $EP = 94,22 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ rok})$. Znaczące straty ciepła w tym budynku generują wyłącznie lokale użytkowe z następujących przyczyn:

- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo całe frotowe ściany to przeszklone witryny (szkło w ramach stalowych), a mieszkania nie dość, że mają dużo mniejszy współczynnik przeszklenia, to dodatkowo współczynnik przenikania ciepła przez okna w mieszkaniach (dwu- lub trzyszybowe) jest wielokrotnie mniejszy od współczynnika przenikania ciepła przez witryny sklepowe,
- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo w sezonie grzewczym regularnie napływa do nich w dużych ilościach zimne powietrze zewnętrzne, spowodowane przez częste otwieranie drzwi zewnętrznych (klienci), które czasem pozostają otwarte przez długi czas (codziennie po kilka razy ponad pół godziny przy dostawach), tymczasem w mieszkaniach drzwi są otwierane sporadycznie i to na ogrzewaną klatkę schodową, a okna najwyżej tylko na chwilę dla przewietrzenia mieszkania,
- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo jest w nich zainstalowana wentylacja mechaniczna i to bez rekuperacji (czyli bez odzyskiwania ciepła z powietrza wyrzucanego na zewnątrz), powodująca duże dodatkowe zużycie ciepła (potrzebnego do podgrzewania zimnego powietrza pobieranego z zewnątrz).

Ad „W zaistniałej sytuacji w imieniu moich Mocodawców odmawiam ponoszenia kosztów zużycia ciepła liczonych metodą wykorzystującą kubaturę lokali i dowolnie przyjęte mnożniki stawki podstawowej w sytuacji gdy istnieją techniczne warunki dokonania opomiarowania lokali użytkowych w postaci instalacji podzielników kosztów ciepła oraz ustalenie współczynników korygujących. Zaliczki na poczet kosztów ciepła moi Mocodawcy będą uiszczali w wysokości 3,68 zł / m² powierzchni lokalu tj. według stawek przed podjęciem uchwały Rady Nadzorczej nr 3/ 1/ 2025.”

Zarząd stwierdza, że z uwagi na przedstawione wyżej argumenty brak jest podstaw do odmowy regulowania należności w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki. W przypadku opóźnienia w płatności zaliczek w należnej wysokości Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ich dochodzenia na drodze sądowej.

Zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 6 Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy Sztabowej 78-80A z dnia 20.01.2021 r. Zarząd postanowił powierzyć WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości Sp. z o.o. – Zarządcy nieruchomości udzielenie odpowiedzi na pismo adwokata Andrzeja Janickiego.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

