

Regulamin

zasad naliczania, wnoszenia i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKTANT” w Rzeszowie.

I. Postanowienia ogólne, prawa i obowiązki użytkowników lokali wyposażonych w instalację CO

§1

1. Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 89, poz. 625 z późn. zm.) i wydane na jej podstawie rozporządzenia wykonawcze,
 - b) Umowy o dostarczanie energii cieplnej zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „PROJEKTANT” a MPEC w Rzeszowie,
 - c) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U 2013 poz. 1433)
 - d) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013 Nr 1222) Statut Spółdzielni.

§2

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PROJEKTANT” wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z MPEC-u.
2. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - a) CO – centralne ogrzewanie,
 - b) Użytkownik - osoba posiadająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu, lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 - c) Właściciel – osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu.
 - d) Lokale opomiarowane w zakresie CO – lokale, w których instalacja CO wyposażona jest w indywidualne układy pomiarowe ilości ciepła – ciepłomierze,
 - e) Lokale nieopomiarowane – lokale, które nie posiadają indywidualnych ciepłomierzy,
 - f) Lokale odłączone od instalacji CO - lokale, których użytkownicy uzyskali zgodę Spółdzielni na odłączenie od wspólnej instalacji CO,
 - g) Okres rozliczeniowy – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej który wynosi 365 dni liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,

§3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali wyposażonych w instalację CO jest:
 - a) udostępnienie lokalu w celu:
 - dokonania odczytu ciepłomierza minimum raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego,
 - zamontowania lub wymiany urządzenia pomiarowego,
 - naprawy, legalizacji urządzenia pomiarowego,
 - kontroli stanu technicznego urządzenia w trakcie okresu rozliczeniowego,
 - b) ochrona urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem,
 - c) natychmiastowego informowania Spółdzielni w razie stwierdzenia:

- uszkodzenia urządzenia pomiarowego,
- stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia pomiarowego,
- naruszenia plomb.

2. Koszty legalizacji urządzeń, wymiana baterii i wymiana ciepłomierzy obciążają właścicieli lokali.
3. Koszt legalizacji urządzeń pomiarowych lub wymiany urządzenia pomiarowego albo jego części może być finansowana z funduszu remontowego danego budynku na wniosek wszystkich mieszkańców budynku podjęty w formie uchwały o utworzeniu celowego funduszu remontowego ustalający zasady wnoszenia i wysokość wpłat.

Fundusz ten będzie ewidencjonowany na odrębnym koncie.

4. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż + 18° C.
5. W przypadku stwierdzenia niedogrzewania lokalu powołana Komisja w składzie: przedstawiciel Biura Obsługi, Starszy Specjalista ds. Eksploatacyjno-Technicznych w Zespole Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w obecności użytkownika lokalu dokonują indywidualnego pomiaru temperatury w lokalu. Pomiaru dokonuje się we wszystkich pomieszczeniach lokalu mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1 m od podłogi.

II. Zasady ustalania i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 4.

1. Energia ciepła dostarczana jest do lokali Spółdzielni w oparciu o zawarte umowy z dostawcami ciepła.
2. Koszty zakupu dostarczonego ciepła fakturowane przez dostawcę ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.
3. Rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania ustalane są dla okresu rozliczeniowego określonego w §2 ust g.
4. Rozliczenia kosztów dostarczenia ciepła dla danej nieruchomości dokonuje się w terminie do 28 lutego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 5

1. Koszty energii cieplnej składają się z:
 - a) kosztów stałych,
 - b) kosztów zmiennych
2. Koszty stałe obejmują:
 - a) opłatę za zamówioną moc cieplną dla danej nieruchomości stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c, wg taryfy,
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c.
3. Koszty zmienne obejmują:

- a) opłatę za zużycie energii cieplnej wg wskazań licznika ciepła znajdującego się na węźle cieplnym stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ wg taryfy
- b) miesięczną opłatę przesyłową zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł /GJ wg taryfy
- c) opłatę za nośnik ciepła wg taryfy.

III Zasady naliczania opłat za c.o. wnoszone na lokal.

§6

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych uiszczają zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie wraz z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi w terminie do 15 dnia następnego miesiąca przez okres 12 miesięcy w roku, w podziale na:
 - zaliczka na pokrycie opłaty stałej,
 - zaliczka na pokrycie opłaty zmiennej.
2. Wysokość zaliczki na pokrycie opłaty stałej dla lokali mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych z wyłączeniem lokali mieszkalnych odłączonych od instalacji CO skalkulowana jest na podstawie opłaty stałej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen dostawcy ciepła.
3. Wysokość zaliczki na pokrycie opłaty zmiennej dla lokali mieszkalnych opomiarowanych ustala się na podstawie średniego zużycia ciepła w danym lokalu mieszkalnym w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem cennika dostawcy ciepła i przewidywanych zmian cen. Na pisemny wniosek właściciela lokalu zaliczka może być zmieniona.
4. Wysokość zaliczki na pokrycie opłaty zmiennej dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się na podstawie opłaty zmiennej za poprzedni okres rozliczeniowy wyliczony zgodnie z § 8 ust. 1 pkt b.
5. Użytkownicy lokali użytkowych uiszczają zaliczki na pokrycie centralnego ogrzewanie przez okres 12 miesięcy w roku wraz z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi wg faktur , w podziale na:
 - zaliczka na pokrycie opłaty stałej,
 - zaliczka na pokrycie opłaty zmiennej
6. Wysokość zaliczki na pokrycie opłaty stałej dla lokalu użytkowego własnościowego nieopomiarowanego skalkulowana jest jak w § 6 pkt.2 + należny podatek VAT.
7. Wysokości zaliczki na pokrycie opłaty zmiennej za zużycie ciepła dla lokali użytkowych nieopomiarowanych ustala się na podstawie opłaty zmiennej za poprzedni okres rozliczeniowy wyliczony zgodnie z § 6 ust pkt 3 + należny podatek VAT.
8. Lokale użytkowe własnościowe odłączone od instalacji CO nie wnoszą zaliczek na pokrycie opłaty stałej i zmiennej.
9. Lokale użytkowe wynajmowane ponoszą opłaty za CO wg ustaleń zawartych w umowie najmu.
10. W przypadku nie zachowania terminu, ustalonego w § 6 pkt 1 zostaną naliczone odsetki ustawowe. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie kwoty niedopłaty na raty jednak nie dłużej niż do końca roku, w którym dokonano rozliczenia.

IV Zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło.

§ 7

1. Rozliczenia kosztów za zużyte ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się następująco:
 - a) koszty stałe dla danego budynku określone w §5 ust. 2 dzielone są przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszoną o powierzchnię lokali odłączonych od instalacji C.O. - §2 pkt f (m^2 p.u.). Uzyskany koszt opłat stałych przypadający na 1 m^2 ogrzewanych lokali mnożony jest przez powierzchnię poszczególnych lokali i stanowi opłatę stałą dla tych lokali.
 - b) koszty zmienne dla danego budynku określone w § 5 ust. 3 rozlicza się proporcjonalnie do wskazań indywidualnych liczników ciepła.
2. Różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników lokalowych stanowiąca koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz straty na przesyle, rozliczana jest równo do wszystkich lokali w danym budynku, w tym odłączonych od instalacji C.O. raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku budynków przy ul. Strzyżowskiej 65 i 65 A różnica pomiędzy wskazaniem sumą wskazań liczników głównych a sumą wskazań liczników lokalowych łącznie w tych budynkach stanowi koszt ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz straty na przesyle i rozliczana jest równo do ilości lokali w tych budynkach w tym odłączonych od instalacji CO.
4. O dokonany rozliczeniu C.O. danego budynku zawiadamia się poszczególnych użytkowników lokali na piśmie w terminie do 30 marca.
5. Nadpłatę po rozliczeniu zalicza się na poczet opłat eksploatacyjnych danego lokalu.
6. Niedopłatę należy wpłacić w terminie ustalonym w otrzymanym rozliczeniu.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów za zużyte ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych dokonuje się następująco:
 - a) koszty stałe ustala się wg zasad określonych w § 7 ust. 1a
 - b) koszty zmienne ustalone na podstawie faktur za dostarczone ciepło dla danego budynku dzieli się przez sumę powierzchni wszystkich lokali w tym budynku korzystających z c.o. , a następnie mnoży się przez powierzchnię lokalu nieopomiarowanego z uwzględnieniem współczynnika 1,5.
 - c) koszty zmienne dla lokali użytkowych ustalone zgodnie z pkt 1b niniejszego paragrafu powiększa się o należny podatek VAT.
2. Rozliczenie kosztów zużytego ciepła dla lokali wynajmowanych dokonywane jest zgodnie z zapisami umowy najmu.

§9

Lokale odłączone od instalacji CO obciąża się jednorazowo kosztami ciepła zużytego na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych tj. klatek schodowych, suszarni w kwocie wyliczonej zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 i 3 niniejszego regulaminu.

§10

Dla lokali usytuowanych poza klatkami schodowymi, posiadających wejście bezpośrednio z zewnątrz do rozliczenia różnic kosztów ogrzewania ustalonych zgodnie z § 7 pkt 2 stosuje się współczynnik 95%.

§11

1. Celem utrzymania temperatury określonej w § 3 pkt 4 ustala się minimalną roczną normę zużycia ciepła w lokalach w wysokości $0,15 \text{ GJ/m}^2 \text{ p.u.}$ lokalu. Norma powyższa ma również zastosowanie do lokali odłączonych od instalacji C.O, w których użytkownicy nie utrzymują temperatury minimalnej określonej w § 3 ust 4 niniejszego regulaminu.
2. Obciążenie użytkownika lokalu kosztami za ogrzewanie wg. powyższej normy następuje raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§12

1. Dla lokali, w których stwierdzono uszkodzenie urządzenia, stanowiącego podstawę do wyliczenia kosztów za ogrzewanie ustala się następujący sposób rozliczenia kosztów c. o. za czas uszkodzenia :
 - a) koszty stałe zakupu ciepła przypadające na lokal ustala się zgodnie z § 7 ust 1a,
 - b) koszty zmienne zakupu ciepła za okres pomiędzy ostatnim prawidłowym odczytem wskazań urządzenia pomiarowego, a dniem wymiany lub naprawy urządzenia (czas uszkodzenia liczony w dniach) wyliczane jest wg wzoru:
koszt zużycia ciepła za okres uszkodzenia = poniesione koszty zmienne w okresie rozliczeniowym dla danego budynku / powierzchnia użytkowa wszystkich lokali ogółem w budynku/365 dni x powierzchnia lokalu x liczba dni uszkodzenia x współczynnik 1,5.
2. Za pozostałe dni okresu rozliczeniowego koszty zmienne ustala się wg. wskazań urządzenia pomiarowego.
3. Rozliczenie lokalu dokonane wg. ustaleń niniejszego paragrafu jest ostateczne.

V Zasady odczytywania liczników

§13

1. Odczytywanie liczników ciepła dla ustalenia faktycznego zużycia ciepła dokonywane jest przez osoby upoważnione po wcześniejszym powiadomieniu mieszkańców.
2. Odczyty dokonywane są :
 - a. na koniec okresu rozliczeniowego tj. do 31 grudnia,
 - b. kontrolnie do 30 czerwca,
 - c. w razie potrzeby bez powiadomienia.
3. Odczyty wpisywane są do kartoteki prowadzonej przez odczytującego a użytkownik danego lokalu winien złożyć podpis na kartotece potwierdzający ten odczyt.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnić licznik w czasie dokonywania odczytów osobie upoważnionej. W przypadku niemożności udostępnienia licznika do odczytu

użytkownik zobowiązany jest podać dane z odczytu telefonicznie do Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi lub Biur Obsługi w dniu następnym do godz.14.00.

5. Użytkownik lokalu bądź osoba przez niego upoważniona może podać tylko jeden raz odczyt licznika telefonicznie. Kolejny odczyt licznika musi być dokonany przez upoważnionego pracownika. W przypadku, gdy jest to niemożliwe użytkownik lokalu winien o tym powiadomić Zarządcę i ustalić z nim najbliższy termin dokonania odczytu licznika, nie później jak do 14 dni, a przy rozliczeniu rocznym nie później niż do 15 stycznia.
6. W razie uchylania się od udostępnienia licznika do odczytu opłaty zostaną naliczone jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 8.
7. Zespół Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi może ustalić kontrolne odczyty licznika w celu sprawdzenia prawidłowości dokonanych odczytów.

§ 14

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, skutki rozliczenia ponosi użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu na dzień rozliczenia.

§ 15

Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń pomiarowych których wskazania stanowią podstawę dokonywanych rozliczeń zgłaszanych przez użytkowników lub stwierdzonych podczas dokonywania odczytów w tym stwierdzonych uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem Użytkownika lokalu, przedstawiciela Biura Obsługi i Starszego Specjalisty do Eksploatacyjno-Technicznych w Zespole Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Komisja sporządza na tą okoliczność protokół, który winien być zatwierdzony przez Kierownika Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zaś kopia tego protokołu przekazana do Działu Księgowości Ogólnej (KO)

VI Postanowienia końcowe

§16

1. Części wspólne budynku , w tym klatki schodowe i suszarnie są ogrzewane przez cały okres sezonu grzewczego. Wyłączenie grzejników na klatkach schodowych lub w suszarniach może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Koszty ogrzewania klatek i suszarni rozliczane są na poszczególnych użytkownikach lokali w budynku tak jak dla części wspólnych.

§ 17

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości budynkowej.
2. Użytkownik nie może odłączyć się od instalacji grzewczej w budynku bez pisemnej zgody Zarządcy i po uzyskaniu stosownych pozwoleń (pozwolenie na roboty budowlane). Wszelkie

zmiany w instalacji grzewczej mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Zarządcy i w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.

3. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji centralnego ogrzewania przez poszczególnych użytkowników lokali Zarządca ma prawo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego a w przypadku odmowy, wykonać te prace na koszt użytkownika.

§ 18

W przypadku, gdy właściciel lokalu:

- a) samowolnie zdemontuje grzejnik,
- b) uniemożliwia zainstalowanie właściwych urządzeń pomiarowych ,
- c) zniszczy lub uszkodzi urządzenie pomiarowe,
- d) zniszczy lub uszkodzi plombę,
- e) uniemożliwi legalizację urządzenia pomiarowego,
- f) uniemożliwi wymianę baterii,
- g) uniemożliwi dokonanie odczytu zużycia ciepła w ustalonym terminie i nie zgłosi telefonicznie stanu licznika

ponosi koszty ich naprawy a koszty ciepła rozlicza się jak dla lokali nieopomiarowanych. Właściciel lokalu ponosi także koszty związane ponownym uruchomieniem instalacji (np. koszty napełnienia instalacji c.o. wodą) .

§ 19

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczenia opłat CO za rok 2014.
3. Z chwilą uchwalenia niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia Regulaminu zasad naliczania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKTANT” w Rzeszowie z dnia 10.01.2001 r z późn. zmianami.

Na oryginale Regulaminu podpisy Członków Rady Nadzorczej.

Przyjęto Uchwałą nr 25/2014 z dnia 16.12.2014 r.