

Regulamin
naliczania, wnoszenia zaliczek i rozliczania kosztów za dostawę energii ciepłej do
budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKTANT”
w Rzeszowie wyposażonych w stacje mieszkaniowe.
(tekst ujednolicony – Aneks z dnia 10.02.2021 r.)

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020, poz. 833 z późn. zm.) i wydane na jej podstawie rozporządzenia wykonawcze,
 - b) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U z 2020 poz. 275),
 - c) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 1465),
 - d) Statut Spółdzielni,
 - e) Umowy o dostarczanie energii ciepłej zawarte pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „PROJEKTANT” a Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej - Rzeszów Sp. z o.o. (MPEC Rzeszów).

§ 2.

1. Regulamin określa zasady naliczania, wnoszenia zaliczek i rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej przeznaczonej na cele grzewcze i przygotowania ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez SM „Projektant”.
2. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy zawartej pomiędzy MPEC Rzeszów a Spółdzielnią Mieszkaniową Projektant, o dostarczenie energii ciepłej, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę.
3. Ilekroć w regulaminie użyte są wyrazy:
 - a) użytkownik – oznacza osobę posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - b) stacja mieszkaniowa – zwana w dalszej części logoterma – oznacza urządzenie służące do przygotowania ciepła na cele c.o. i c.w.u. dla lokali, i jest wyposażona w indywidualne urządzenia pomiarowe,
 - c) okres rozliczeniowy – oznacza przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii ciepłej, który wynosi 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
4. Energia cieplna dostarczana jest do budynków w oparciu o umowę zawartą z dostawcą energii ciepłej. Rzeczywiste koszty dostawy ciepła ustalane są dla okresu rozliczeniowego określonego w ust. 3 c niniejszego paragrafu.

Rozdział II

Obowiązki użytkowników lokali

§ 3.

1. Zamontowana logoterma stanowi własność użytkownika danego lokalu.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu wyposażonego w logotermę jest:
 - a) kontrola jej stanu technicznego,
 - b) ochrona przed zniszczeniem,
 - c) bieżąca konserwacja,
 - d) naprawa lub wymiana,
 - e) niezwłoczne informowanie Zarządcy w razie stwierdzenia uszkodzenia, niewłaściwego działania, naruszenia plomb i cech legalizacyjnych.
3. Koszt legalizacji urządzenia pomiarowego finansowany jest z funduszu remontowego danego budynku.
4. W celu właściwej eksploatacji budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach nie niższej niż $+ 16^{\circ} \text{C}$.
5. W przypadku zgłoszenia przez innych użytkowników niedogrzewania lokalu Komisja składająca się z przedstawicieli Zarządcy w obecności użytkownika lokalu, dokonana 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. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Komisja zobowiąże użytkownika do utrzymywania temperatury pomieszczenia zgodnie z postanowieniami zawartymi w ust. 4 niniejszego paragrafu.
6. Użytkownik lokalu wnosi zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale IV i pokrywa koszty zgodnie z postanowieniami rozdziału V.

Rozdział III

Rodzaje kosztów centralnego ogrzewania

§ 4.

1. Rozliczeniu podlegają poniesione koszty wynikające z realizacji umowy o dostawę energii cieplnej.
2. Na koszty zakupu energii cieplnej składają się:
 - a) koszty stałe, niezależne od zużycia energii cieplnej doprowadzonej do nieruchomości,
 - b) koszty zmienne, zależne od zużycia energii cieplnej doprowadzonej do nieruchomości.
3. Koszty stałe obejmują:
 - a) opłatę za moc zamówioną (c.o. + c.w.u.), stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za zamówioną moc ciepłą wyrażoną w zł/MW/m-c, wg taryfy,
 - b) opłatę przesyłową stałą (c.o.+c.w.u.), stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i miesięcznej raty stawki opłaty stałej za usługę przesyłową wyrażonej w zł/MW/m-c wg taryfy.
4. Koszty zmienne obejmują:

- a) opłatę za zużycie ciepła (c.o.+c.w.u.), wg wskazań licznika głównego zamontowanego na budynku stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ wg taryfy,
 - b) opłatę przesyłową zmienną (c.o.+c.w.u.), za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki opłaty zmiennej wyrażonej w zł /GJ wg taryfy
 - c) opłatę za nośnik ciepła.
5. Jednostkami rozliczenia kosztów energii cieplnej są:
- a) w odniesieniu do kosztów stałych dla lokali w danym budynku – powierzchnia użytkowa w m²,
 - b) w odniesieniu do kosztów zmiennych – wskazania indywidualnych urządzeń pomiarowych.

Rozdział IV

Zasady ustalania i pobierania zaliczek

§ 5.

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej, z zastrzeżeniem postanowień ust.4, w rozbiciu na:
 - a) opłatę stałą, która stanowi iloraz kosztów stałych poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym i powierzchni lokali ogrzewanych w budynku (zł/m²p.u. lokalu/m-c),
 - b) opłatę zmienną, która stanowi iloczyn średniego zużycia ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny GJ (zł/GJ) wyliczonej zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Cenę za GJ wylicza się jako iloraz kosztu opłaty zmiennej w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym budynku i sumy zużycia ciepła w lokalach wg odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w przypadku zmiany cen i stawek dostawcy ciepła.
4. W nowo zasiedlanych budynkach zaliczki ustalane są w oparciu o cennik i umowę zawartą z dostawcą energii cieplnej.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych uiszczają zaliczki wraz z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
6. W przypadku niezachowania terminu, ustalonego w ust. 5, użytkownikowi zostaną naliczone ustawowe odsetki.

§ 6.

1. Użytkownik lokalu użytkowego, obciążany jest na podstawie faktury VAT dostawcy ciepła, comiesięczną fakturą VAT obejmującą opłatę zmienną wg odczytu indywidualnego urządzenia pomiarowego i opłatę stałą wyliczoną proporcjonalnie do powierzchni lokalu użytkowego.
2. Użytkownik lokalu użytkowego partycypuje w pokryciu kosztów różnicy pomiędzy sumą zużycia wg wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych a wskazaniem zużycia licznika głównego, obliczanej jednorazowo po rozliczeniu kosztów dostawy ciepła do budynku za dany rok.

Rozdział V

Zasady rozliczania kosztów dla lokali

§ 7.

1. Rozliczenie zaewidencjonowanych w danym okresie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej dokonuje się w rozbiciu na:
 - a) koszt opłaty stałej, dzieląc go przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali ogrzewanych i tak wyliczoną cenę mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu.
 - b) Koszt opłaty zmiennej, dzieląc go przez sumę:
 - zużycia wg wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych,
 - zużycia w lokalach w których stwierdzono uszkodzenie urządzeń pomiarowych,
 - zużycie w lokalach, które mają wyliczoną minimalną normę zużycia wg zasad zawartych w § 8,tak otrzymaną cenę 1 GJ mnoży się przez zużycie ciepła w danym lokalu.
2. Wyliczone dla danego lokalu faktyczne koszty zużycia energii cieplnej porównuje się z naliczonymi zaliczkami.
 - a) w przypadku gdy naliczone zaliczki są niższe od wyliczonych kosztów dla danego lokalu, powstaje niedopłata, którą użytkownik jest zobowiązany uregulować łącznie z opłatami eksploatacyjnymi za korzystanie z lokalu, których termin płatności przypada w następnym miesiącu po otrzymaniu pisma o rozliczeniu.
 - b) w przypadku gdy naliczone zaliczki są wyższe od wyliczonych kosztów dla danego lokalu powstaje nadpłata, którą zalicza się w poczet opłat eksploatacyjnych.
3. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dla danego budynku dokonuje się w terminie do 28 lutego danego roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu posiadającego niedopłatę Zarządca może podjąć decyzję o rozłożeniu jej spłaty w ratach.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, skutki rozliczenia ponosi użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu na dzień sporządzenia rozliczenia.

§ 8.

Ustala się dla lokali minimalną roczną normę zużycia ciepła w ilości ryczałtowej 0,15 GJ/m² p.u. lokalu.

§ 9.

1. Dla lokali, w których stwierdzono uszkodzenie urządzenia pomiarowego, koszt opłaty zmiennej za okres uszkodzenia wylicza się następująco: koszty opłaty zmiennej poniesione dla budynku w danym roku rozliczeniowym dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich ogrzewanych lokali w budynku, oraz przez 365 dni następnie mnoży się przez powierzchnię danego lokalu i liczbę dni uszkodzenia.
2. Za pozostałe dni okresu rozliczeniowego zużycie ciepła ustala się wg. wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Wyliczenie kosztu opłaty zmiennej w przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego dokonane w oparciu o powyższą zasadę jest ostateczne.

Rozdział VI

Zasady dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych

§ 10.

1. Odczytywanie urządzeń pomiarowych dla ustalenia faktycznego zużycia energii cieplnej dokonywane jest przez upoważnionych pracowników Zarządcy, raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego tj. na dzień 31 grudnia,
2. Odczyty mogą być również dokonywane:
 - a) w razie potrzeby wcześniejszego rozliczenia,
 - b) kontrolnie w każdym czasie.
3. Odczyty wpisywane są do ewidencji prowadzonej przez odczytującego i przekazywane do Działu Księgowości Ogólnej.
4. Upoważnieni pracownicy Zarządcy mogą dokonać ponownego odczytu np. w celu sprawdzenia prawidłowości uzyskanych danych.

§ 11.

Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń pomiarowych, zgłoszonych przez użytkownika lub stwierdzonych przy odczycie tego urządzenia, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawicieli Zarządcy. Wyniki ustaleń ujmowane są w protokole, zatwierdzanym przez uprawnionego przedstawiciela Zarządcy. Kopia tego protokołu przekazywana jest do Działu Księgowości Ogólnej.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 12.

W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu, użytkownik zobowiązany jest przywrócić ww. instalację do stanu pierwotnego, na swój koszt.

§ 13.

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:
 - a) samowolnie zdemontuje instalację dostarczającą ciepło, grzejniki,
 - b) uniemożliwia zainstalowanie właściwych urządzeń pomiarowych,
 - c) zniszczy lub uszkodzi urządzenie pomiarowe,
 - d) zniszczy lub uszkodzi plomby bądź cechy legalizacyjne,
 - e) uniemożliwi legalizację urządzeń pomiarowych,koszty ciepła ustala się w oparciu o § 9 niniejszego regulaminu.

§ 14.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z zastrzeżeniem, że dla budynku przy ul. Podkarpackiej 21A w Rzeszowie obowiązuje od dnia 1.01.2021 r.

2. Z dniem 1.01.2021 r. traci moc Regulamin zasad naliczania, wnoszenia i rozliczania opłat za dostawę ciepła do budynku przy ul. Podkarpackiej 21 A w Rzeszowie, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2014 z dnia 16.12.2014 r.

Na oryginale Regulaminu podpisy Członków Rady Nadzorczej.