

Regulamin

zasad naliczania, wnoszenia i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych 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. z 2017r. , poz.220 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) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej PROJEKTANT w Rzeszowie,
 - d) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U z 2017 poz. 1560),
 - e) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013 Nr 1222),
 - f) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.).
 - g) Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (tj. Dz.U z 2016r, poz. 884 ze zm).

§2

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z MPEC-u, stanowiących własność lub współwłasność SM „PROJEKTANT”, jak też zarządzanych przez nią.
2. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - a) CO – centralne ogrzewanie,
 - b) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,

- c) Lokale opomiarowane – lokale, w których instalacja CO wyposażona jest w indywidualne urządzenia pomiarowe,
- d) Lokale nieopomiarowane – lokale, które nie posiadają indywidualnych urządzeń pomiarowych,
- e) Lokale odłączone od instalacji CO - lokale, których użytkownicy uzyskali zgodę Spółdzielni na odłączenie od wspólnej instalacji CO,
- f) Okres rozliczeniowy – przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej który obejmuje okres 365 dni liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
- g) Zgłoszenie – przekazanie informacji w przypadkach o których mowa w niniejszym Regulaminie do właściwego Biura Obsługi Zespołu GZM Spółdzielni Mieszkaniowej PROJEKTANT w Rzeszowie, które może zostać dokonane osobiście, listownie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru(ZPO), telefonicznie bądź w formie listu email na właściwą skrzynkę pocztową.
- h) Urządzenia pomiarowe – ciepłomierze
- i) Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła – współczynniki wynikające z położenia lokali mieszkalnych w bryle budynku, ustalane na podstawie właściwego audytu, sporządzonego przez uprawnionego audytora, odrębnie dla każdego lokalu w danym budynku. Wykaz współczynników stanowi załącznik do niniejszego regulaminu. Dla lokali użytkowych współczynnik wynosi 1 - zgodnie z załącznikiem nr 1 stanowiącym integralną część regulaminu.
- j) MPEC – Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej– Rzeszów

§3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali wyposażonych w instalację CO jest:
 - a) udostępnienie lokalu, zgodnie z art. 45a ust. 11 ustawy – Prawo energetyczne, m.in. w celu:
 - dokonania odczytu lub kontroli urządzenia pomiarowego w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - zamontowania lub wymiany urządzenia pomiarowego,
 - naprawy, legalizacji urządzenia pomiarowego,
 - b) kontroli stanu technicznego urządzenia w okresie grzewczym nie rzadziej niż raz w miesiącu.
 - c) ochrona urządzeń pomiarowych przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

d) niezwłocznego poinformowania Spółdzielni w razie stwierdzenia:

— uszkodzenia urządzenia pomiarowego,

— stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia pomiarowego,

— naruszenia plomb,

— innych okoliczności mogących mieć wpływ na prawidłowość pomiaru ciepła w lokalu.

2. W przypadku gdy właściciel lokalu:

a) uniemożliwia zainstalowanie właściwych urządzeń pomiarowych lub ich naprawę,

b) zniszczy lub uszkodzi urządzenie pomiarowe,

c) zniszczy lub uszkodzi plombę,

d) uniemożliwi legalizację urządzenia pomiarowego,

e) uniemożliwi wymianę baterii,

f) dokonał ingerencji w urządzenie pomiarowe w celu zafałszowania jego pomiarów

g) uniemożliwi dokonanie odczytu zużycia ciepła w ustalonym terminie i nie zgłosi telefonicznie stanu urządzenia pomiarowego

zostanie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości jak dla lokali nieopomiarowanych albo zarządca dochodził będzie stosownego odszkodowania. Użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy uszkodzonych urządzeń.

§4

1. Koszty legalizacji urządzeń, wymiana baterii, wymiana urządzeń pomiarowych lub ich naprawa obciążają właścicieli lokali.

2. Koszty o których mowa w pkt 1 będą finansowane z funduszu remontowego danego budynku. W przypadku braku środków na funduszu remontowym właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o ustaleniu zwiększonej stawki na fundusz remontowy.

W przypadku nie podjęcia w/w uchwały koszty legalizacji, wymiany urządzeń i baterii i naprawa v ponosi indywidualnie każdy z użytkowników.

3. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ustaw o których mowa w § 1 lit. e lub § 1 lit. f niniejszego regulaminu.

§5

1. 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 +16° C.

2. W przypadku powzięcia informacji o niedogrzewaniu lokalu w okresie grzewczym powołana Komisja w składzie: przedstawiciel Biura Obsługi oraz Zespołu 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 z aktualną legalizacją na wysokości 1 m od podłogi. Na okoliczność dokonania pomiarów sporządza się protokół.
3. Niedogrzewanie lokalu przez jego użytkownika stwierdzone przez Komisję, o której mowa w pkt 2 stanowi rażące naruszenie niniejszego Regulaminu oraz Statutu Spółdzielni.

II. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 6.

1. Energia ciepła dostarczana jest do lokali Spółdzielni w oparciu o zawarte umowy z dostawcą ciepła – MPEC Rzeszów.
2. Koszty zakupu dostarczonego ciepła w oparciu o faktury wystawiane przez dostawcę ewidencjonowane są w cenach brutto 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 pkt 2 lit. f.
4. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z faktur MPEC za dany okres rozliczeniowy.

§ 7

1. Koszty centralnego ogrzewania zgodnie z Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie zatwierdzenia taryfy ciepła dla MPEC- Rzeszów Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie 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 wg taryfy.

3. Koszty zmienne obejmują:
 - a) opłatę za zużycie energii cieplnej wg wskazań urządzenia pomiarowego 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 ustalania i wnoszenia zaliczek przez użytkowników lokali.

§8

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych uiszczają zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie wraz z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi w terminie do 15 dnia danego miesiąca przez okres 12 miesięcy w roku, w podziale na:
 - zaliczka na pokrycie opłaty stałej,
 - zaliczka na pokrycie opłaty zmiennej,
 - zaliczka na pokrycie kosztów związanych z odczytem urządzeń pomiarowych.
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 proporcjonalnie do m² p.u. lokalu mieszkalnego.
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 § 11 pkt b.
5. Wysokość zaliczki będzie przeliczana w oparciu o otrzymane w ciągu roku cenniki od dostawcy ciepła – MPEC.

§9

1. Użytkownicy lokali użytkowych własnościowych opomiarowanych uiszczają zaliczki na pokrycie centralnego ogrzewania przez okres 12 miesięcy w roku wraz z miesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi, w podziale na:
 - zaliczka na pokrycie opłaty stałej, wyliczona zgodnie z § 8 pkt 2 Regulaminu + VAT
 - zaliczka na pokrycie opłaty zmiennej wg comiesięcznego odczytu urządzenia pomiarowego w okresie grzewczym. W przypadku braku odczytu wysokość zaliczki zostanie ustalona na podstawie zużycia wg ostatniego odczytu + VAT.

Płatność zaliczki dokonywana jest wraz z opłatami eksploatacyjnymi za dany lokal na podstawie faktury.
2. Wysokość zaliczki na pokrycie opłaty stałej dla lokalu użytkowego własnościowego nieopomiarowanego skalkulowana jest jak w § 8 pkt 2 regulaminu + VAT.
3. 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 § 8 pkt 4 regulaminu + VAT.
4. Lokale użytkowe własnościowe odłączone od instalacji CO nie wnoszą zaliczek na pokrycie opłaty stałej i zmiennej.
5. Lokale użytkowe będące przedmiotem najmu wnoszą zaliczki na podstawie zawartej umowy najmu.
6. Suma wszystkich wpłat użytkowników lokali po rozliczeniu musi być równa fakturom wystawionym przez MPEC.
7. W przypadku opóźnień we wnoszeniu opłat na poczet zaliczek, bądź zapłacie różnicy wynikającej z rozliczenia lokalu z tytułu opłat za ciepło, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. 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.
9. Koszty odczytu i rozliczenia ponosi użytkownik lokalu.

IV Zasady rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie .**§ 10**

1. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się następująco:

- a) koszty stałe dla danego budynku określone w §7 pkt 2 regulaminu dzielone są przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszoną o powierzchnię lokali odłączonych od instalacji C.O. Uzyskany koszt opłaty stałej przypadający na 1 m² ogrzewanych lokali mnożony jest przez powierzchnię poszczególnych lokali i stanowi opłatę stałą dla tych lokali.
 - b) koszty zmienne dla danego budynku określone § 7 pkt 3 regulaminu ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem, że zużycie wynikające ze wskazań urządzeń pomiarowych korygowane jest o współczynnik, o którym mowa w § 2 pkt 2 lit. i niniejszego regulaminu.
 - c) różnica powstała pomiędzy sumą zużycia wynikającą ze wskazań urządzeń pomiarowych i średniego zużycia wyliczonego dla lokali nieopomiarowanych a sumą zużycia skorygowaną o współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła, o którym mowa w § 2 pkt 2 lit. i regulaminu, rozliczana jest w proporcji do powierzchni wszystkich lokali w danym budynku, z wyłączeniem lokali odłączonych od instalacji CO.
2. Różnica pomiędzy zużyciem ustalonym w oparciu o odczyt głównego urządzenia pomiarowego dla budynku a sumą zużyć obliczonych na podstawie wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych i średniego zużycia wyliczonego dla lokali nieopomiarowanych, zgodnie z § 11 pkt b stanowi zużycie na potrzeby ogrzewania części wspólnych i strat na przesyle.
- Koszt będący iloczynem zużycia i ceny za GJ rozliczany jest w proporcji do powierzchni wszystkich lokali w danym budynku, w tym odłączonych od instalacji C.O.
3. Koszty dla lokali użytkowych ustalone zgodnie z niniejszym paragrafem powiększa się o VAT.

§ 11

Rozliczenie kosztów za zużyte ciepło dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje się następująco:

- a) koszty stałe ustala się wg zasad określonych w § 10 pkt 1 lit. a
- b) koszty zmienne dla budynku ustala wg faktur dostawcy ciepła dzielone przez powierzchnię wszystkich lokali w tym budynku, z wyłączeniem lokali odłączonych i mnożone przez powierzchnię lokalu.
- c) zużycie dla lokalu ustala się w następujący sposób: koszty zmienne dla budynku wg faktur dostawcy ciepła dzielone przez powierzchnię wszystkich lokali w tym budynku, z

wyłączeniem lokali odłączonych, mnożone przez powierzchnię lokalu, a następnie dzielone przez cenę za GJ.

- d) Koszty dla lokali użytkowych ustalone zgodnie z niniejszym paragrafem powiększa się o VAT.

§12

1. Dla lokali, w których w trakcie okresu rozliczeniowego stwierdzono uszkodzenie urządzenia, pomiarowego, zużycie ciepła ustala się zgodnie z § 11 pkt c niniejszego regulaminu, następnie dzieli przez 365 dni i mnoży przez czas uszkodzenia liczony w dniach.
2. Za pozostałe dni okresu rozliczeniowego koszty zmienne rozlicza się wg. wskazań urządzenia pomiarowego.
3. Koszty dla lokali użytkowych ustalone zgodnie z niniejszym paragrafem powiększa się o VAT.
4. Spółdzielnia sporządza rozliczenie na dzień 31 grudnia i skutki rozliczenia ponosi użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu na dzień rozliczenia.
5. Dział Księgowości Ogólnej rozlicza koszty C.O na poszczególne budynki w terminie wynikającym ze sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

§13

1. O dokonany rozliczeniu C.O. danego budynku zawiadamia się poszczególnych użytkowników lokali na piśmie w terminie 30 dni od dokonania rozliczenia.
2. Użytkownikowi przysługuje pisemne prawo reklamacji do biura obsługi w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia rocznego.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności wynikającej z rozliczenia w podanym terminie.
4. Nadpłatę wynikająca z rozliczenia zalicza się na poczet opłat eksploatacyjnych danego lokalu.
5. Niedopłaty z tytułu rozliczenia należy uiścić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. W przypadku uznania reklamacji, powstała różnica zostanie uwzględniona w następnym okresie rozliczeniowym.

V Zasady odczytywania urządzenia pomiarowego

§14

1. Odczytywanie urządzenia pomiarowego ciepła dla ustalenia faktycznego zużycia ciepła dokonywane jest przez pracowników Biura Obsługi Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi po wcześniejszym powiadomieniu mieszkańców w formie ogłoszenia w budynku lub na drzwiach wejściowych do budynku.
2. Odczyty dokonywane są :
 - na koniec okresu rozliczeniowego – w terminie do 15 stycznia,
 - kontrolnie w ciągu miesiąca po rozpoczęciu sezonu grzewczego, na dzień 30 października,
 - kontrolnie w ciągu miesiąca przed zakończeniem sezonu grzewczego na dzień 30 kwietnia
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 urządzenie pomiarowe w czasie dokonywania odczytów osobie upoważnionej. W przypadku niemożności udostępnienia urządzenia pomiarowego do odczytu użytkownik zobowiązany jest podać stan wskazań urządzenia pomiarowego do Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi lub Biura Obsługi w dniu następnym do godz.14.00.
5. Użytkownik lokalu bądź osoba przez niego upoważniona może samodzielnie zgłaszać stan urządzenia pomiarowego nie częściej niż raz na miesiąc i przechowywać udokumentowane stany wskazań urządzenia pomiarowego z zastrzeżeniem, że odczyty o których mowa w pkt 2,7 i 8 niniejszego paragrafu muszą być dokonane przez pracownika ZGZM. W przypadku, gdy jest to niemożliwe użytkownik lokalu winien o tym powiadomić Zarządcę i ustalić z nim najbliższy termin dokonania odczytu urządzenia pomiarowego, nie później jak do 14 dni, a przy rozliczeniu rocznym nie później niż do 15 stycznia.
6. W razie nie udostępnienia urządzenia pomiarowego do odczytu zgodnie z zapisami ustępu 2 i 4 niniejszego paragrafu opłaty zostaną naliczone jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 11.
7. Zespół Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi może ustalić w każdym czasie kontrolne odczyty urządzenia pomiarowego w celu sprawdzenia prawidłowości dokonanych odczytów.

§ 15

Ocena uszkodzeń oraz nieprawidłowości pracy urządzeń pomiarowych, których wskazania stanowią podstawę rozliczeń, zgłaszanych przez użytkowników lub stwierdzonych podczas dokonywania odczytów, przeprowadzana jest komisyjnie z udziałem Użytkownika lokalu, przedstawiciela Biura Obsługi i Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Komisja sporządza na tą okoliczność protokół określający przyczynę nieprawidłowości, zalecenia dotyczące naprawy i ustala sposób rozliczania opłaty za ciepło za okres uszkodzenia, 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 na podstawie uchwały właścicieli lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ustaw o których mowa w § 1 lit. e i f niniejszego regulaminu.
2. Koszty ogrzewania klatek i suszarni rozliczane są na poszczególnych użytkowników lokali w budynku .

§ 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. Po uzyskaniu stosownych pozwoleń (pozwolenie na roboty budowlane). Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej mogą być wykonywane za zgodą Zarządcy i w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.
3. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji centralnego ogrzewania lub demontażu grzejnika przez poszczególnych użytkowników lokali Zarządca ma prawo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego a w przypadku odmowy, wykonać te prace na koszt użytkownika lokalu. Właściciel lokalu ponosi także koszty związane z ponownym uruchomieniem instalacji (np. koszty napełnienia instalacji c.o. nośnikiem ciepła) .

§18

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia Regulaminu zasad naliczania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKTANT” w Rzeszowie przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2014 z dnia 16.12.2014 r.
3. Wszelkie spory mogą być rozstrzygane na drodze sądowej, a do sprawy nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

Rzeszów, dnia 2017-10- 25