

Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych dla celów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni ZODIAK

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2012r nr 1059 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Umowa nr 118009 z dnia 1.10.1999 r. o dostawę energii ciepłej zawarta pomiędzy RGK Sp. z o. o. Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Rzeszowie a SMLW w Rzeszowie obecnie, Spółdzielnia ZODIAK w Rzeszowie
3. Uchwały organów Spółdzielni ZODIAK
4. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy Spółdzielnią ZODIAK w Rzeszowie, a specjalistycznymi firmami rozliczeniową

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych lub będących w użytkowaniu Spółdzielni ZODIAK
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji C.O. przy dokonaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalenia opłat i zaliczek z tego tytułu.

III. OKREŚLENIE POJĘĆ WYSTĘPUJĄCYCH W REGULAMINIE

1. Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy
2. Indywidualny odbiorca – użytkownik, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
4. Grupowy węzeł cieplny – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
5. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
6. Budynek z podzielnikami to obiekt, w którym w lokalach na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów c.o. i zawory termoregulacyjne w ilościach wystarczających do stosowania systemu rozliczeń wg indywidualnego zużycia tj. minimum 80 % mieszkań.
7. Budynek z licznikami ciepła to obiekt w którym każdy lokal i mieszkanie wyposażony jest w jeden indywidualny ciepłomierz, umieszczony przed lokalem lub w lokalu.
8. Nieruchomość to budynki, budynek lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupą urządzeń pomiarowych, węzłem grupowym c.o.).
9. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.
10. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol.

balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali). Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

11. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np.: mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 – 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220cm zalicza się w 100%.
12. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN – ISO 9836:1997 oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.90 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

IV. ROZLICZENIE CIEPŁA – POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. W terminie do 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
3. Kosztami dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania jest sezon grzewczy od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku.
5. Reklamacje rozliczenia kosztów dostawy ciepła można składać w terminie 30 dni od otrzymania pisemnego rozliczenia przez użytkownika lokalu.
6. Niedobory (zaliczki mniejsze od kosztów) c.o. można przenosić do rozliczenia na następny sezon rozliczeniowy.

V. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. W nieruchomościach w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła) umożliwiające ustalenie ilości ciepła na cele ogrzewania lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki), rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
2. W nieruchomościach niespełniających w/w warunków rozliczenie za centralne ogrzewanie ma charakter uproszczony. Całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania nieruchomości rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do:
 - kubatury budynku

- powierzchni użytkowej nieruchomości
 - mocy zamówionej
3. Zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej w budynkach nieopomiarowanych
- 3.1. Podstawą ustalenia odpłatności za energię ciepłą zużytą do ogrzania lokali jest suma kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za zakupione i wyprodukowane ciepło.
 - 3.2. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lokali z danego budynku lub budynków w ramach jednej wymiennikowni.
 - 3.3. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m^2 powierzchni ogrzewanej.
 - 3.4. Podstawą do zwrotu nadpłaty lub naliczenia niedopłaty jest zestawienie zaliczek z faktycznie poniesionymi kosztami.
4. Zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej w oparciu o zainstalowane liczniki ciepła
- W budynkach rozliczanych w oparciu o zamontowane liczniki ciepła, koszty ciepła rozdziela się na koszty stałe i koszty zmienne.
- 4.1. Koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali położonych w danym budynku.
 - 4.2. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się opłatę pobieraną przez dostawcę za ciepło zamówione na cele centralnego ogrzewania danego budynku. Na tą opłatę składają się:
 - opłata za moc zamówioną
 - opłata przesyłowa
 - opłata za nośnik
 - 4.3. Koszty stałe rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do:
 - kubatury
 - powierzchni użytkowej
 - mocy zamówionej
 - 4.4. Koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane wg wskazań liczników indywidualnych, liczników głównych oraz ceny za GJ.
 - 4.5. Do kosztów zmiennych zalicza się koszty zużytych GJ przez indywidualnych odbiorców za lokale, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów, itp.) oraz koszty wynikające z różnicy odczytów liczników głównych a sumą odczytów liczników indywidualnych.
 - 4.6. Kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniem licznika głównego budynku a sumą wskazań liczników w poszczególnych lokalach.
 - 4.7. W przypadku w którym nie ma możliwości odczytania wskazań licznika dla danego mieszkania lub lokalu (licznik nieczynny lub uszkodzony) Spółdzielnia może ustalić zużycie ze średniej zużycia GJ dla lokali w danym budynku za sezon, w przeliczeniu na $\text{m}^2/\text{m-c}$.
5. Zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania
- 5.1. Montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania

- 5.1.1. Użytkownik lokalu, wyposażonego w podzielniki, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania, kontroli stanu technicznego urządzeń a także do powiadomienia administracji osiedla w przypadku uszkodzenia podzielnika.
 - 5.1.2. Koszt podzielnika i jego montażu pokrywa użytkownik lokalu.
- 5.2. Podział kosztów – łączne koszty ogrzewania poszczególnych nieruchomości rozdzielane są na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
- 5.2.1. Część kosztów stała odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie kosztów mocy zamówionej i kosztów ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych, wspólnego użytku, kosztów ogrzewania poprzez piony i rozprowadzenie instalacji co stanowi nie mniej niż 65% kosztów ogrzewania nieruchomości dzielonych proporcjonalnie do powierzchni grzewczych.
 - 5.2.2. Część kosztów zmiennych stanowi 35% kosztów ogrzewania nieruchomości dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów C.O. skorygowanych wartością współczynników wyrównawczych ze względu na położenie lokalu w bryle budynku.
- 5.3. Rozliczenie kosztów
- 5.3.1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań podzielnika ciepła.
 - 5.3.2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 3 miesięcy po okresie rozliczeniowym. Rozliczenie dotyczy również lokali w których nie ma zamontowanych podzielników, a budynek jest wyposażony w te urządzenia.
 - 5.3.3. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników lub wykonanych dodatkowych usług np. wymiana zniszczonego podzielnika
 - 5.3.4. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - a) W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia lub w innym terminie ustalonym z Zarządem Spółdzielni.
 - b) Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia mogą być zaliczone na poczet przyszłych należności czynszowych, lub przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni.
 - c) W przypadku zaległości w opłatach eksploatacyjnych nadpłaty zaliczane będą na poczet długu.
 - d) W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
 - e) Członkom Spółdzielni nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie.
 - f) Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynikła z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie.

- g) Podstawą ustalenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania, zrezygnowali z rozliczania wg podzielników, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w podzielniki zostanie przypisany koszt energii cieplnej wynikający ze średniego kosztu C.O. przypadający na m² powierzchni użytkowej budynku. W przypadku niedopłaty na budynku lokal taki zostanie obciążony jej wysokością w stosunku do m² powierzchni użytkowej lokalu.
- h) W przypadku braku odczytu radiowego oraz wizualnego podzielnika/podzielników, pomieszczenie/lokal zostanie rozliczony indywidualnie przez zewnętrzną firmę rozliczeniową.

VI. USTALANIE OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить comiesięczne zaliczki na poczet należności z tytułu centralnego ogrzewania, przez cały okres rozliczeniowy.
2. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych cen ciepła
 - ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym
 - przewidywanego współczynnika wzrostu cen
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to Spółdzielnia może dokonać korekty zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wymiar zaliczek na centralne ogrzewanie lokalu/mieszkania jest dokonywany przy uwzględnieniu zapisu pkt. 4.1 i 4.2.
 - 4.1. Dla nowo oddanych budynków oraz mieszkań przekazanych do użytkowania w okresie krótszym niż 12 miesięcy przed rozliczeniem sezonu grzewczego lub dla mieszkań w których niemożliwe było ustalenie średniego zużycia przyjmuje się:
 - 1,00GJ/m–c dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 50m²
 - 2,00GJ/ m–c dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 50m²
 - 4.2. Zaliczki ustalane są w oparciu o przyjęte oznaczenia oraz dwa warianty:

Wariant 1 – stosuje się dla budynków nie posiadających indywidualnych liczników ciepła oraz dla mieszkań wyposażonych w podzielniki ciepła. Jest to powierzchnia użytkowa lokalu [m²] x opłata za m² [zł/m²] (średnia dla budynku) x wskaźnik wzrostu cen.

Wariant 2 – stosuje się dla mieszkań posiadających indywidualne liczniki ciepła.

Opłata zaliczkowa składa się z dwóch składników:

- 1) opłaty stałej – jednakowej dla wszystkich lokali w nieruchomości, ustalonej od powierzchni użytkowej lokalu w zł/m²
- 2) opłaty zmiennej (ustalanej od zużycia w GJ) – Minimalną wartość opłaty zmiennej ustala się w wysokości 1,00 GJ/m–c.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przekazania lokalu do użytku.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni ZODIAK na posiedzeniu w dniu 20.10.2021r Uchwałą Nr 13/2021.
2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Elżbieta Dylia

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Henryk Pietrzak