

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

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 266)
2. Umowa nr 118009 z dnia 17.03.2017r r. o dostawę energii ciepłej pomiędzy MPEC Rzeszów Sp. z o.o. a Spółdzielnią ZODIAK
3. Statut Spółdzielni ZODIAK

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni ZODIAK.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonaniu rozliczeń kosztów wytworzenia energii ciepłej oraz ustalenia opłat i zaliczek z tego tytułu.

III. OKREŚLENIE POJĘĆ WYSTĘPUJĄCYCH W REGULAMINIE

1. Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy
2. Użytkownik lokalu – podmiot, który posiada tytuł prawny do lokalu.
3. Kotłownia – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
4. Licznik ciepła – urządzenie do pomiaru ilości ciepła
5. Budynek z licznikami ciepła to obiekt w którym każdy lokal mieszkalny i użytkowy wyposażony jest w jeden indywidualny ciepłomierz, umieszczony przed lokalem lub w lokalu.
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 nieopomiarowany to obiekt w którym lokale mieszkalne i użytkowe nie są wyposażone w indywidualne ciepłomierze.
8. Powierzchnia użytkowa lokalu 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 zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu balkonów, loggii i piwnic.
9. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu.

IV. ROZLICZENIE CIEPŁA – POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty energii ciepłej obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem energii ciepłej w okresie rozliczeniowym.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów energii ciepłej jest okres od 1 maja do 30 kwietnia kolejnego roku.
3. W terminie do 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego, Zarządca dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów energii ciepłej i przychodów tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

4. Jeżeli faktyczne koszty energii cieplnej do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu.
5. Jeżeli faktyczne koszty energii cieplnej do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie 30 dni od przekazania pisemnego rozliczenia.
6. Nadpłaty wynikające z wniesionych zaliczek i poniesionych faktycznie kosztów nie podlegają oprocentowaniu.
7. Reklamacje rozliczenia kosztów energii cieplnej, użytkownik lokalu może składać pisemnie w terminie do 30 dni od otrzymania pisemnego rozliczenia.
8. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się Statut Spółdzielni ZODIAK.

V. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. W nieruchomościach w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła lub podzielniki) umożliwiające ustalenie ilości ciepła na cele ogrzewania, 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 powierzchni użytkowej nieruchomości lub kubatury budynku.
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 ciepło.
 - 3.2. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lub kubaturę lokali z danego budynku .
 - 3.3. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² 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 zmienne i koszty stałe.

 - 4.1. Koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane wg wskazań liczników indywidualnych, liczników głównych oraz ceny za GJ.
 - 4.2. Do kosztów zmiennych zalicza się koszty zużytych GJ przez indywidualnych odbiorców za lokale.
 - 4.3. Koszt energii cieplnej dla danego lokalu jest ustalany jako iloczyn zużycia wskazanego przez licznik indywidualny w okresie rozliczeniowym, oraz ceny za 1GJ.
 - 4.4. 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 danego lokalu, w przeliczeniu na GJ/m-c.

- 4.5. Koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali położonych w danym budynku.
 - 4.6. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się
 - 4.6.1. 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
 - 4.6.2. 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.
 - 4.7. Koszty stałe rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali.
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, odczytu wizualnego w przypadku braku odczytu radiowego, kontroli stanu technicznego urządzeń a także do powiadomienia administracji osiedla w przypadku uszkodzenia podzielnika.
 - 5.1.2. Koszt podzielnika, jego montażu oraz serwisu (np. wymiany baterii) pokrywa użytkownik lokalu.
 - 5.2. Podział kosztów – łączne koszty ogrzewania poszczególnych nieruchomości rozdzielane są na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
 - 5.2.1. Koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali położonych w danym budynku. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się
 - a) 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
 - b) Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów, itp.) oraz koszty wynikające z różnicy odczytów liczników głównych a sumy odczytów liczników indywidualnych.

Koszty stałe rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali.
 - 5.2.2. Koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane wg wskazań podzielników kosztów ciepła, liczników głównych oraz ceny za GJ.

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.
- 5.3.3. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników lub wykonanych dodatkowych usług np. wymiana zniszczonego podzielnika.

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 lokalu lub 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. Jest to powierzchnia użytkowa lokalu [m²] * opłata za m² [zł/m²] (średnia dla budynku) * 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. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych dla celów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni „ZODIAK” w Rzeszowie” zatwierdzony Uchwałą Nr 13/2021 w dniu 20.10.2021r,
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni ZODIAK na posiedzeniu w dniu *14.10.2024* Uchwałą Nr *15*/2024
3. Regulamin obowiązuje od sezonu rozliczeniowego 2024/2025


SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Stanisław Dynia


PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Micał