

REGULAMIN

rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady ewidencji kosztów dostawy ciepła do budynków Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przychodów z opłat za ciepło dostarczone dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Regulamin określa zasady i warunki rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
3. Podstawa prawna: Ustawa z dnia 20 stycznia 2005 – o zmianie ustawy- Prawo energetyczne; Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych Statut PSM.

II. Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej.

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości / $K_Q = K_{CO} + K_{PW}$ / są koszty zafakturowane przez GPEC lub zafakturowane koszty gazu. Kosztów utrzymania węzłów cieplnych, kotłowni gazowych oraz koszty eksploatacji węzłów, instalacji c.o i cwu nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła.
2. Kosztami podgrzania wody K_{PW} są zafakturowane koszty podgrzania wody w Stacji cieplnej dla potrzeb budynków PSM przy ul. Bądkowskiego, Goszczyńskiego i Starodworskiej oraz oddzielnie fakturowane koszty podgrzania wody dla budynku Kartuska 119 i Kartuska 149. Koszty mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej stanowiące 25% całkowitej mocy zamówionej w budynkach przy ulicy Bądkowskiego, Goszczyńskiego, Starodworskiej oraz Kartuskiej 119 rozliczane są jako koszty stałe na m² lokalu, przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.
W budynku Kartuska 149 wydziela się koszty mocy zamówionej na potrzeby c.w.u. stanowiące 8% całkowitych kosztów mocy zamówionej dla budynku. Koszty te rozliczane są na m² lokali podłączonych do instalacji c.w.u. (5 mieszkań i podłączone lokale użytkowe) **w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania po zakończeniu sezonu grzewczego.**
3. Koszty podgrzania wody określone są na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w węźle cieplnym lub stacji cieplnej na osiedlu przy ul. Bądkowskiego. Ilość ciepła zużytego do podgrzania wody określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego i wskazaniami ciepłomierza centralnego ogrzewania. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.
4. Koszt podgrzania wody w budynkach przy ul. Przyokopowej i Jałmużniczej stanowi iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody określony w sezonie niegrzewczym oraz ilości zużytej ciepłej wody w budynku wg indywidualnych lokalowych wodomierzy ciepłej wody. Kosztem podgrzania wody w okresie niegrzewczym tj. od 1 czerwca do 30 września są koszty gazu zużytego do podgrzania wody w kotłowniach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej.”

5. Koszt podgrzania 1 m³ wody w budynku Jałmużnicza i Przyokopowa stosowany jest w jednolitej wysokości określonej w sezonie niegrzewczym przez cały sezon grzewczy następujący po okresie niegrzewczym.

III. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o. - K_{co}

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:

- a) system pomiarowo-rozliczeniowy służący określaniu kosztów ciepła dostarczanego do budynków,
- b) system pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale.

2. System pomiarowo-rozliczeniowy służący do określania ilości zużytego ciepła oraz kosztów podgrzania wody składa się z ciepłomierzy zamontowanych przez GPEC w stacji cieplnej przy ul. Bądkowskiego oraz w budynkach na Osiedlu Bądkowskiego, w budynku przy Kartuskiej 119 oraz budynku Kartuska 149, a w budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej liczniki gazu zamontowane przez POZG na podstawie których określany jest koszt ogrzewania i podgrzania wody w tych budynkach.

3. System pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z podzielników kosztów montowanych zgodnie z odpowiednimi przepisami na grzejnikach w lokalach lub ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych oraz ciepłomierze GPEC-u określające ilość ciepła dostarczonego do budynku lub jego części. Rozliczenie kosztów w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów dokonywane jest na podstawie umowy zlecenia przez firmę rozliczeniową. Rozliczenie kosztów w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe wykonuje Spółdzielnia. Spółdzielnia wykonuje również rozliczenia kosztów ogrzewania w budynku przy ul. Przyokopowej. Zgodnie z decyzją mieszkańców budynku rozliczenie kosztów ogrzewania w budynku Przyokopowa 10AiB następuje wg m² mieszkań. Zasady rozliczeń kosztów na lokale określa niniejszy regulamin.

4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów i ciepłomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, prawo najmu lub prawo własności lokali zwani dalej użytkownikami lokali.

5. Montażu podzielników kosztów oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac.

6. Montażu ciepłomierzy dokonuje specjalistyczna firma na zlecenie Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ciepła w budynkach opomiarowanych ciepłomierzami dokonuje Spółdzielnia.

7. Użytkownik lokalu winien udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania lub kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.

8. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu sezonu cieplnego wg stanu na dzień 31maja każdego roku.

9. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu okresu grzewczego dokonuje pracownik firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu, który swoim

podpisem potwierdza odczytane wskazania podzielników oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych.

10. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu w wyznaczonych terminach rozliczenie zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym zostanie dokonane wg naliczenia jednostek szacunkowych w wysokości 350% średniego zużycia energii cieplnej w budynku. W przypadku dokonania odczytu stanu podzielników po okresie dwóch lub więcej sezonów grzewczych, rozliczenie należności za ostatni sezon dokonuje się wg połowy ilości jednostek określonych z wskazań podzielników od ostatniego odczytu.

IV. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania K_{co}

1. Użytkownik lokalu wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania wraz z opłatą czynszową za lokal w terminie określonym w statucie Spółdzielni. Wysokość miesięcznych zaliczek na c.o. określana jest przed rozpoczęciem sezonu grzewczego na podstawie zasad określonych w niniejszym regulaminie. Zaliczki wnoszone przez użytkownika lokalu przeznacza się na zapłatę należności z tytułu ogrzewania budynku.

2. Całkowita ilość ciepła zużytego przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła ciepłego, mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w węźle cieplnym lub rozdzielaczu, służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła, a Spółdzielnią.

3. Koszty stałe (K_{cos}) wynikające z opłaty za moc zamówioną koszt niezwróconego nośnika ciepła, przesyłu energii i opłaty abonamentowej nieruchomości (lokalu zasilanych z jednego węzła ciepłego) rozliczane będą proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanych lokali.

$$k_{cos} = \frac{K_{cos}}{F} \quad k_{cosi} = k_{cos} \times F_i$$

K_{cos} = całkowite koszty stałe nieruchomości

F – powierzchnia ogrzewania nieruchomości

k_{cos} – średni jednostkowy koszt stały przypadający na jednostkę powierzchni (metr kwadratowy powierzchni lokalu)

k_{cosi} – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu

4. Koszty zmienne (K_{coz}) stanowiące koszty dostarczonej energii cieplnej do danej nieruchomości zależne od:

- ilości zużytych GJ w nieruchomości,
- ceny 1 GJ ciepła,
- zmiennych kosztów przesyłu,

będą rozliczane w proporcji:

- 40% koszty zmienne wspólne ($K_{cow} = K_{coz} \times 0,40$) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, koszty ogrzewania łazienek oraz ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. poziomy, pionowy, gałązki,

- 60% koszty zmienne proporcjonalne ($K_{cop} = K_{coz} \times 0,60$) wg wskazań p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości zgodnie z obowiązującą normą oraz całkowitych współczynników oceny grzejników UF),

a) Koszty zmienne dla danego lokalu wyniosą:

$$k_{cozi} = K_{coz} \times 0,40 \times \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{coz} \times 0,60 \times \frac{\sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i}{\sum_i^n \sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i}$$

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu
 n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu
 UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 K_{coz} – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,
 LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej lokalu,

b) w przypadku jeżeli lokal mieszkalny sąsiaduje bezpośrednio z mieszkaniem o bardzo małym (niskim) zużyciu ciepła (w_i) w danym okresie rozliczeniowym (zużycie mierzone w jednostkach wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników UF i LAF (w) jest niższe niż 30% średniej wielkości (W) w nieruchomości w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni mieszkania.

$$w_i = \frac{\sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i}{F_i} \quad W = \frac{\sum_i^n \sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_{zi}}{\sum_i^n F_i}$$

N – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej lokalu

wprowadza się wówczas dla lokali mieszkalnych dodatkowy współczynnik korygujący $LAF-2$ w wysokości 0,95, jeżeli mieszkanie przylega jedną ścianą do zimnego mieszkania, 0,90 jeżeli mieszkanie przylega dwoma ścianami i 0,85 jeżeli mieszkanie przylega trzema i więcej ścianami do mieszkań zimnych

$$k_{cozi} = K_{coz} \times 0,40 \times \frac{F_i}{\sum_i^n F_i} + K_{coz} \times 0,60 \times \frac{\sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i \times LAF-2_i}{\sum_i^n \sum_i^z UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i \times LAF-2_i}$$

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 K_{coz} – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,
 LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej lokalu.
 $LAF-2_i$ – współczynnik redukcyjny (wpływ lokali o niskim zużyciu ciepła) w i-tej jednostce użytkowej lokalu.

Koszty ciepła wynikające z zastosowania współczynnika $LAF-2$ dodaje się do części zmiennej kosztów ogrzewania K_{coz} rozliczanych wg m^2 lokali, które zgodnie z p. 4b zostały zakwalifikowane jako zimne, gdyż zużyły 30% i mniej średniego zużycia ciepła w nieruchomości.

c) dla mieszkań, które znajdują się na ostatniej kondygnacji w budynkach Bądkowskiego 3-13, Bądkowskiego 15-29 i Bądkowskiego 8-22 ze względu na brak dodatkowego pozyskiwania ciepła z pionowych instalacji ciepłowniczych uwzględnionych w kosztach zmiennych K_{coz} wprowadza się dodatkowy współczynnik 0,8 w pierwszym elemencie wzoru na k_{cozi} , który przyjmie postać

$$k_{cozi} = K_{coz} \times 0,4 \times 0,8 \times \frac{F_i}{\sum^n F_i} + K_{coz} \times 0,60 \times \frac{\sum^z_i UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i \times LAF-2_i}{\sum^n \sum^z_i UF_{zi} \times W_{zi} \times LAF_i \times LAF-2_i}$$

k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 n – liczba jednostek użytkowych w nieruchomości, w których grzejniki wyposażone są w podzielniki kosztów,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 UF_{zi} – całkowity współczynnik oceny dla grzejników w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 W_{zi} – wskazanie podzielników kosztów (p.k.o.) na grzejnikach w i-tej jednostce użytkowej lokalu,
 K_{coz} – koszty zmienne dostawy ciepła do danej nieruchomości,
 LAF_i – współczynnik korygujący w i-tej jednostce użytkowej lokalu.
 $LAF-2_i$ – współczynnik redukcyjny (wpływ lokali o niskim zużyciu ciepła) w i-tej jednostce użytkowej lokalu.

5. Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych (wyliczonych wg pkt 3) i kosztów zmiennych (wyliczonych wg pkt 4).

$$k_{coi} = k_{cosi} + k_{cozi}$$

k_{cosi} – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 k_{cozi} – koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu.

6. W przypadku gdy lokal (mieszkalny) wyposażony jest w podzielniki kosztów ogrzewania zostanie rozliczony zgodnie z pkt 3, pkt 4a, pkt 4b i jego łączny koszt przekroczy 400% średniego zużycia ciepła w danej nieruchomości, w której się znajduje

$$\frac{k_{cozi}}{F_i} > 3,5 \times \frac{K_{coz}}{F}$$

K_{coz} – całkowite koszty zmienne ciepła na cele centralnego ogrzewania,
 F – całkowita powierzchnia ogrzewana w nieruchomości
 k_{co} - średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni,
 k_{cozi} – ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu,
 F_i – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej lokalu rozliczanej w sposób ryczałtowy.

zostanie rozliczony ryczałtowo do wysokości 400% średniego kosztu ogrzewania w danej nieruchomości.

$$k_{coz} = \frac{K_{coz}}{F} \quad k_{cori} = k_{coz} \times F_i \times 4,0$$

K_{coz} - całkowite koszty zmiany ciepła na cele centralnego ogrzewania,
 F - całkowita powierzchnia ogrzewana w nieruchomości,
 k_{coz} - średni jednostkowy koszt zużycia ciepła do ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni,
 k_{cori} – ryczałtowy koszt ogrzania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej (lokalu)
 F_i - powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu) rozliczanej w sposób ryczałtowy

Koszty ciepła przekraczające 400% średniego zużycia zostaną dodane do kosztów K_{cow} rozliczanych wg m^2 lokali.

7. Po każdym okresie rozliczeniowym po dokonaniu odczytu, w dokumencie rozliczeniowym kosztów energii (opłata stała plus opłata zmienna) za użytą energię wystawionym dla członka spółdzielni (najemcy) obok kosztów za energię cieplną zostaną uwzględnione koszty obsługi p.k.o. tj. odczytów oraz koszty rozliczenia.

8. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku (LAF). W stosunku do osób ogrzewających mieszkanie w całości lub w części grzejnikami elektrycznymi Rada Nadzorcza ustala indywidualne opłaty

stałe za moc zamówioną, opłatę przesyłową oraz energię zużywaną na ogrzewanie części wspólnej w zależności od zakresu korzystania z ogrzewania z sieci c.o.

9. Współczynniki korygujące zapotrzebowanie mocy cieplnej określane są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła wynikających z przenikania ciepła przez przegrody budowlane, usytuowanie lokalu oraz lokalne zasady eksploatacji budynku i mieszkań. Zastosowane współczynniki korygujące (LAF) stosowane są w taki sposób, aby wysokość pobieranych opłat od indywidualnych odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody.

10. Współczynniki korygujące UF określane są na podstawie aprobaty technicznej podzielników kosztów, z uwzględnieniem rodzaju i wielkości grzejnika oraz położenia podzielnika na grzejniku.

11. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości o lokalu, określenie sald (nadpłaty lub niedopłaty) oraz arkusz miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym.

12. Przyjmuje się zasadę indywidualnego określania miesięcznych zaliczek dla każdego lokalu z uwzględnieniem następujących założeń:

- opłata stała wynikająca z mocy zamówionej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody płatna przez 12 miesięcy w roku,
- opłata zmienna wynikająca z indywidualnego rozliczenia za poprzedni okres grzewczy z uwzględnieniem średnich temperatur w sezonie grzewczym oraz ceny jednostki cieplnej GJ na następny okres grzewczy płatna w sezonie grzewczym od października do maja.

V. Postanowienia końcowe

1. Saldo rozliczeń za poprzedni sezon grzewczy (nadpłata lub niedopłata) zostaje przeniesiona na konto opłat czynszowych. W przypadku powstania niedopłaty użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia w kolejnej opłacie czynszowej. W przypadku wystąpienia dużej nadpłaty przekraczającej dwumiesięczny wymiar opłat czynszowych, nadpłata na żądanie użytkownika lokalu może być zwrócona na podane konto bankowe. W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty, na pisemny wniosek zapłata niedopłaty może być spłacona maksymalnie w trzech miesięcznych ratach.

2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię lub odczytującego wskazania podzielników faktu uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych lub grzejnikach, zdjęcia grzejnika lub działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu będzie rozliczony w sposób szacunkowy do wysokości 400% średniego zużycia w danej nieruchomości. Zasadę tę stosuje się również w sytuacji, gdy użytkownik lokalu uniemożliwia dokonanie odczytu podzielników.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub zerwaniu plomb.

4. W przypadku zainstalowania ponadnormatywnych grzejników w pomieszczeniach nieopomiarowanych (łazienkach) Spółdzielnia na podstawie indywidualnej analizy ponadnormatywnej emisji ciepła przez zwiększony grzejnik, ma prawo naliczyć dodatkową

opłatę lub dodatkowe jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika.

5. W przypadku, gdy w nieruchomości 30% lokali zajmujących powyżej 30% powierzchni użytkowej wykazuje bardzo niskie zużycie ciepła poniżej 30% średniego zużycia oraz przynajmniej 30% lokali zajmujących co najmniej 30% powierzchni wykazuje bardzo duże zużycie ciepła powyżej 300% średniego zużycia, na wniosek przynajmniej trzech członków lub właścicieli lokali, rozliczenie kosztów ogrzewania za następny okres grzewczy na podstawie decyzji Rady Nadzorczej może być dokonane wg powierzchni lub z pominięciem niektórych punktów regulaminu, dla danego budynku lub jego części.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/VIIIK/2009 z dnia 30.09.2009 i zastępuje dotychczasowy regulamin, w tym zakresie obowiązujący w PSM