

**Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła do nieruchomości  
i dokonywania rozliczeń z właścicielami/członkami lokali za centralne  
ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej  
w nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. J. Piłsudskiego 30  
w Legionowie**

**§ 1**

**ZASADY OGÓLNE**

1. Dostawcą ciepła do nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. J. Piłsudskiego 30 w Legionowie jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „LEGIONOWO” Sp. z o.o. w Legionowie.
2. Nieruchomość przy ul. Kr. Jadwigi 2 (budynek A) i ul. J. Piłsudskiego 30 (budynek B) w Legionowie wyposażona jest w instalacje:
  - centralnego ogrzewania (budynek A i B),
  - ciepłej wody użytkowej (budynek A i B).
3. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach jest opomiarowane przez ciepłomierze indywidualne (w GJ) zaś zużycie ciepłej wody użytkowej przez wodomierze indywidualne na c.w. (w m<sup>3</sup>).
4. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane łącznie dla nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. J. Piłsudskiego 30 w Legionowie (budynek A i B).
5. Podstawą rozliczania z Dostawcą kosztów zakupu ciepła (na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej) są:
  - Koszty zmienne – zużycie energii cieplnej (c.o.o.) węzeł główny – odczyt budynku A i B w „GJ” x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy,
  - Koszty stałe – za moc zamówioną oraz usługi przesyłowe dla budynku A i B w (MW) x obowiązująca taryfa u Dostawcy
6. Legenda:
  - Zarząd powierzony – dla właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości,
  - Spółdzielnia – dla członków z niewyodrębnionych lokali w nieruchomości,
  - X - Odczyt ciepłomierza głównego (jest to suma odczytów ciepłomierzy głównych budynku A i B w „GJ” zgodnie z fakturami PEC),
  - B – Odczyt (podlicznika) ciepłomierza na centralne ogrzewanie (jest to suma odczytów ciepłomierzy (podliczników) na c.o. budynku A i B w „GJ”),
  - PCR – Ilość ciepła na podgrzew wody użytkowej i cyrkulacji budynku A i B w „GJ”  
 $PCR = X - B$
  - P – ilość ciepła na podgrzew wody użytkowej budynku A i B w „GJ”  
 $P = W \times N$
  - G – Cena 1 GJ– jest to cena jednostki ciepła wg obowiązującej taryfy u Dostawcy w „zł”

- GU – Uśredniona (w okresie rozliczeniowym) cena 1 GJ  
Koszty zmienne ciepła (KZ C O.O.) danego okresu rozliczeniowego wg. faktur PEC dzielone przez ilość zużytych w danym okresie rozliczeniowym GJ zgodnie z fakturami PEC.
- M - Cena za moc zamówioną w MW (jest to cena za 1 MW wg obowiązującej taryfy u Dostawcy w „zł”),
- U - Cena za usługi przesyłowe w MW (jest to cena za 1 MW usług przesyłowych wg taryfy obowiązującej u Dostawcy w „zł”),
- Z- Ilość mocy zamówionej (jest to łączna ilość mocy zamówionej dla budynku A i B w „MW”),
- C - Suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych na c.o. (jest to suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych budynku A i B w „GJ”),
- W - Suma odczytów wodomierzy indywidualnych na c.w. (jest to suma odczytów wodomierzy indywidualnych na c.w. budynku A i B w „m<sup>3</sup>”),
- L - Powierzchnia lokali w nieruchomości (jest to łączna powierzchnia lokali w budynku A i B bez powierzchni przynależnych w „m<sup>2</sup>”),
- N – Przyjęta ilość zużycia ciepła na podgrzew 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej w „GJ”  
$$N = 0,32 \text{ GJ}$$
- KM - Koszty za moc zamówioną  
$$KM = Z \times M$$
- KU- Koszty za usługi przesyłowe  
$$KU = Z \times U$$
- KS - Koszty stałe na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej  
$$KS = KM + KU$$
- KZ C.O.O. - Koszty zmienne ciepła c.o.o. ogółem  
$$KZ.C.O.O = X \times G$$
- KZ PCR – Koszty zmienne c.o.o. na podgrzew wody użytkowej i cyrkulacji budynku A i B w „GJ”  
$$KZ PCR = KZ C O.O. - KZ C O.$$
- KZ P – Koszty c.o.o. na podgrzew wody użytkowej budynku A i B  
$$KZ P = P \times GU$$
- KCR – Koszty cyrkulacji budynku A i B  
$$KCR = K PCR - KZ P$$
- J - Koszt podgrzewu 1m<sup>3</sup> wody  
$$J = KZ P. / W$$
- KZ C.O. - Koszty zmienne centralnego ogrzewania c.o.  
$$KZ C.O. = B \times GU$$

- KZ C.O.L. - Koszty zmienne c.o. na ogrzanie lokali  

$$\text{KZ C.O. L} = C \times \text{GU}$$
  - KZ C.O.W.- Koszty zmienne c.o. na ogrzanie części wspólnej nieruchomości  

$$\text{KZ C.O.W} = \text{KZ C.O.} - \text{KZ C.O.L}$$
7. Okresem rozliczeniowym z właścicielem/członkiem lokalu za opłaty stałe, zużyte ciepło oraz podgrzew wody użytkowej jest okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych:
- a) pierwszy – od 1 stycznia do 30 czerwca,
  - b) drugi – od 1 lipca do 31 grudnia.
8. Jednostką rozliczeniową z właścicielem/członkiem lokalu jest :
- za podgrzew wody użytkowej - m<sup>3</sup>
  - za centralne ogrzewanie -GJ,
  - za koszty stałe centralnego ogrzewania i podgrzew wody użytkowej – m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
  - za koszty cyrkulacji – m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
  - za koszty ogrzewania części wspólnej nieruchomości – m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
9. Odczyty wskazań urządzeń indywidualnych (ciepłomierzy na c.o. i wodomierzy na c.w.) dokonywane są po zakończeniu każdego półrocza tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, według szczytanych „Radiowo” lub w inny sposób indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w.

## § 2

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

#### 1. Koszty stałe za ciepło na c.o., podgrzew wody użytkowej (KS)

Do kosztów stałych ciepła (KS) dostarczonego do nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. J. Piłsudskiego 30 w Legionowie zalicza się:

- a) koszty za zamówioną moc cieplną (KM),
- b) koszty za usługi przesyłowe (KU),

#### 2. Koszty zmienne za ciepło (KZ C.O.O.)

Koszty zmienne za ciepło (KZ C.O.O.) dostarczane do nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. J. Piłsudskiego 30 w Legionowie dzielą się na:

- a) koszty zmienne ciepła na centralne ogrzewanie (KZ C.O.) są to:
  - Koszty zmienne ciepła na ogrzanie lokali w nieruchomości (KZ C.O.L)
  - Koszty zmienne ciepła na ogrzanie części wspólnej nieruchomości (KZ C.O.W).
- b) koszty zmienne ciepła na podgrzew wody użytkowej (KZ PCR.)
  - Koszty podgrzewu (KZP)
  - Koszty zmienne ciepła na cyrkulację (KC.R.)

3. Rozliczenie z właścicielem/członkiem lokalu kosztów zakupionego ciepła w okresie rozliczeniowym, prowadzi się w systemie zaliczkowym opisanym w § 3 n/zasad.
4. Rozliczenie właściciela/członka lokalu z opłat zaliczkowych określonych § 3 pkt 1 a, b, c w stosunku do poniesionych kosztów następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego o którym mowa w §1 pkt. 7, według szczytanych „Radiowo” lub w inny sposób indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy c.w. oraz cen obowiązujących w okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami Dostawcy.
5. Rozliczenie, o którym mowa w pkt 4 zostaje dokonane w ciągu 3 miesięcy po okresie rozliczeniowym o którym mowa w §1 pkt. 7.
6. Rozliczenie z właścicielami/członkami lokali za zużyte ciepło na centralne ogrzewanie (c.o.) w danym lokalu następuje wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych lub średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o., o którym mowa w § 5 pkt 2 n/zasad albo normy ilości zużycia ciepła na c.o. na osobę określonej w § 5 pkt 3 n/zasad.
7. Rozliczenie z właścicielami/członkami danego lokalu za podgrzew wody użytkowej następuje wg wskazań wodomierzy indywidualnych lub średnio-miesięcznego za podgrzew wody użytkowej, o którym mowa w § 5 pkt 4 n/zasad albo normy ilości podgrzewu wody użytkowej na osobę określonej w § 5 pkt 5 n/zasad.
8. Rozliczenie w właścicielami/członkami lokalu za koszty stałe za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej oraz kosztów na ogrzanie części wspólnej nieruchomości i cyrkulacji jest dokonywane proporcjonalnie do powierzchni lokali w nieruchomości (L).
9. Nie można dokonywać korekty zużycia ciepła na c.o. oraz ilości podgrzewu wody użytkowej w poszczególnych lokalach po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w pkt 4 za dany okres rozliczeniowy, ew. korekty uwzględniane zostaną w następnym okresie rozliczeniowym.
10. Zaliczki za ciepło na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej oraz zaliczki za koszty stałe za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie, i podgrzew wody użytkowej oraz koszty na ogrzanie części wspólnej nieruchomości i cyrkulacji właściciel/członek lokalu wnosi wraz z pozostałymi zaliczkami z tytułu utrzymania lokalu w formie miesięcznych opłat płatnych z góry do dnia 10-go za dany miesiąc.

### § 3

#### **USTALENIE ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE, PODGRZEW WODY UŻYTKOWEJ**

1. Wymiar zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej dokonywany jest w rozbiciu na pokrycie:
  - a) kosztów stałych ciepła na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej oraz kosztów ogrzewania części wspólnej nieruchomości i cyrkulacji (przyjmuje się

1/12 planowanych w/w kosztów w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości (L) (w zł/m<sup>2</sup>)  
(KS + KZ C.O.W. + KCR) / L

- b) kosztów zmiennych ciepła na c.o. z uwzględnieniem:
- ceny GJ – aktualnej na dzień ustalenia zaliczki,
  - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia ciepła w danym lokalu na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego
- c) kosztów podgrzewu wody użytkowej z uwzględnieniem:
- przyjętej ilości zużycia ciepła na podgrzew 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej (N)
  - ceny GJ - aktualnej na dzień ustalania zaliczki,
  - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia wody na podgrzew w danym lokalu na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego
2. Na pisemny, wniosek właściciela/członka lokalu możliwa jest zmiana wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych ciepła na c.o. (tj. ilości GJ) oraz podgrzewu wody użytkowej (tj. ilości zużycia c.w. w m<sup>3</sup>).
3. W przypadku zmiany właściciela/członka lokalu, wysokość pierwszej zaliczki za centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej dla nowego właściciela/członka lokalu ustalana jest analogicznie jak dla poprzedniego właściciela/członka lokalu lub zgodnie z pisemnie zadeklarowanym zużyciem ciepła na c.o. w GJ lub/i zużyciem ciepłej wody użytkowej w m<sup>3</sup> przez nowego właściciela/członka lokalu razy aktualnie obowiązująca cena za GJ (G) (przy zaliczce za centralne ogrzewanie) oraz przyjętej ilości zużycia ciepła na podgrzew wody użytkowej określonej § 3 pkt 1 c x cena za GJ (G) (przy zaliczce na podgrzew wody użytkowej).
4. W przypadku zmiany wielkości średnio-miesięcznego zużycia w danym lokalu ciepła na centralne ogrzewanie (GJ) oraz/lub ilości wody na podgrzew (m<sup>3</sup>) upoważnia się Spółdzielnię/Zarząd powierzony do wprowadzania tych zmian na bieżąco w wysokości zaliczek należnych od właścicieli/członków tych lokali w tym zakresie zgodnie z ujawnionymi nowymi wielkościami zużycia.

#### § 4

#### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

1. Rozliczenie właściciela/członka lokalu z opłat zaliczkowych określonych § 3 pkt 1 a,b,c w stosunku do poniesionych kosztów określonych w § 2 pkt 1 i 2 następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego o którym mowa w § 1 pkt 7, według sczytanych „Radiowo” lub w inny sposób, indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w. oraz cen obowiązujących w okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfą Dostawcy.
2. Za datę otrzymania rozliczenia uważa się datę dostarczenia go przez pracownika Spółdzielni/Zarządu powierzonego za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub datę stempla pocztowego listu poleconego, którym zostało w/w rozliczenie wysłane.
3. Rozliczenie zaliczkowych opłat na zużyte ciepło na c.o. określonych w § 2 pkt 2 następuje za dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych przypisanych do lokalu w następujący sposób:
- a) w przypadku gdy suma wpłat zaliczkowych z tytułu ciepła na c.o. określonych w § 3 pkt 1.b jest wyższa od kosztów za ciepło na c.o. § 2 pkt 2a przypadającą na

dany lokal nadpłatę właściciel/członek lokalu jest zobowiązany do rozliczenia w opłacie za lokal na bieżąco.

- b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych z tytułu dostawy ciepła na c.o. określonych § 3 pkt 1b nie pokrywa kosztów za ciepło na c.o. § 2 pkt 2a przypadających na dany lokal, niedopłatę właściciel/członek lokalu jest zobowiązany uiścić przy najbliższej opłacie za lokal lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu.
4. Rozliczenie zaliczkowych opłat za koszty stałe za ciepło na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej oraz kosztów ogrzewania części wspólnej nieruchomości i cyrkulację § 2 pkt 1 następuje za dany okres rozliczeniowy w następujący sposób:
    - a) w przypadku, gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 pkt 1a jest wyższa od poniesionych kosztów określonych w § 2 pkt 1 nadpłatę na lokalu w zł/m<sup>2</sup> właściciel/członek lokalu jest zobowiązany do rozliczenia w opłacie za lokal na bieżąco.
    - b) w przypadku gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 pkt 1a jest niższa od poniesionych kosztów określonych w § 2 pkt 1 powstałą niedopłatę na lokalu w zł/m<sup>2</sup> właściciel/członek lokalu jest zobowiązany uiścić przy najbliższej opłacie za lokal lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu.
  5. Rozliczenie zaliczkowych opłat za podgrzew wody użytkowej § 2 pkt 2b następuje za dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych na c.w. przypisanych do lokalu w następujący sposób:
    - a) w przypadku gdy suma wpłat zaliczkowych na podgrzew wody użytkowej określonych § 3 pkt 1c jest wyższa od kosztów podgrzewu § 2 pkt 2b przypadającą na dany lokal nadpłatę właściciel/członek lokalu jest zobowiązany do rozliczenia w opłacie za lokal na bieżąco.
    - b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych za podgrzew wody użytkowej określonych § 3 pkt 1c nie pokrywa kosztów podgrzewu § 2 pkt 2b przypadających na dany lokal niedopłatę właściciel/członek lokalu jest zobowiązany uiścić przy najbliższej opłacie za lokal lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu.
  6. Na pisemny wniosek właściciela/członka lokalu powstała nadpłata określona w pkt 3a, 4a, 5a po potrąceniu zaległych należności względem Spółdzielni/Zarządu powierzonego lub poprzednich rozliczeń, zostanie zwrócona na wskazane przez właściciela/członka lokalu konto.
  7. Właściciel/członek lokalu może wnieść na piśmie do Spółdzielni/Zarządu Powierzonego reklamację w sprawie rozliczenia ciepła na c.o. oraz podgrzew wody użytkowej w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.
  8. Uznane reklamacje będą rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.
  9. W przypadku zmiany właściciela/członka lokalu rozliczenia kosztów ciepła, o których mowa w n/zasadach za cały okres rozliczeniowy dokonuje się z nowym właścicielem/członkiem lokalu.

10. Spółdzielnia/Zarząd powierzony nie pośredniczy w indywidualnych rozliczeniach pomiędzy nowym, a poprzednim właścicielem/członkiem lokalu

## § 5

### AWARIE I USZKODZENIA INDYWIDUALNYCH URZADZEŃ POMIAROWYCH

1. W przypadku awarii indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy, właściciel/członek lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia awarii Administracji Osiedla Jagiellońska.
2. Podstawą rozliczenia zużycia ciepła na c.o. w przypadku niezawinionego uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego jest:
  - a) Jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę stanowi zużycie ciepła na c.o. w danym lokalu w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego razy uśredniona cena GJ (GU) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie.
  - b) Jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawą jest:
    - za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy ciepłomierza ustala się średnio-miesięczne zużycie ciepła na c.o. na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego razy uśredniona cena GJ (GU) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie.
    - od momentu naprawy – wymiany ciepłomierza do końca okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu nowego ciepłomierza indywidualnego razy uśredniona cena GJ (GU) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie.
3. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o. w lokalu, ustala się je przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym jednostek ciepła na c.o. w budynku (GJ) na m<sup>2</sup> powierzchni lokali w nieruchomości L (z wyłączeniem powierzchni lokalu u którego stwierdzono uszkodzenie ciepłomierza) razy powierzchnia czynszowana lokalu którego dotyczy uśrednienie.
4. Podstawą rozliczenia zużycia ilości podgrzewu wody użytkowej w przypadku niezawinionego uszkodzenia indywidualnego wodomierza na c.w. jest:
  - c) Jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę stanowi ilość podgrzewu wody użytkowej w danym lokalu w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego razy aktualna opłata za podgrzew 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej (J) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie .
  - d) Jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawą jest:
    - za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy wodomierza na c.w. ustala się średnio-miesięczne zużycie podgrzewu wody użytkowej na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego razy aktualna opłata za podgrzew 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej (J) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie,

- od momentu naprawy – wymiany wodomierza na c.w. do końca okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu nowego indywidualnego wodomierza na c.w. razy aktualna opłata za podgrzew 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej (J) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie.
5. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia ilości podgrzewu wody użytkowej w lokalu ustala się je przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym ilości podgrzewu wody użytkowej w budynku (m<sup>3</sup>) na m<sup>2</sup> lokali (L) (z wyłączeniem powierzchni lokalu u którego stwierdzono uszkodzenie wodomierza na c.w.) razy powierzchnia lokalu którego dotyczy uśrednienie.
  6. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu niesprawności podlicznika ciepła na c.o. (B) zużycie ciepła na centralne ogrzewanie stanowi suma odczytów indywidualnych ciepłomierzy indywidualnych na c.o. (C)

W przypadku niesprawności podlicznika na c.o. (B)  
KZ C.O. = C

## § 6

### **OKRESOWA LEGALIZACJA INDYWIDUALNYCH CIEPŁOMIERZY I WODOMIERZY NA C.W.**

Okresową legalizację indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w., zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonuje Spółdzielnia/Zarząd powierzony. W związku z powyższym nie ma możliwości indywidualnego legalizowania indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w. przez właściciela/członka lokalu oraz zwolnienia z opłat za ich legalizację.

## § 7

### **USTALENIA KOŃCOWE**

Niniejsze zasady rozliczania zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 14/13 dnia 25.03.2013 r. i obowiązują od dnia 01.07.2012 r.