

**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. J. Piłsudskiego 28 w Legionowie**

§ 1

ZASADY OGÓLNE

1. Dostawcą ciepła do nieruchomości przy ul. J. Piłsudskiego 28 budynek C i C1 w Legionowie jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „LEGIONOWO” Sp. z o.o. w Legionowie.
2. Nieruchomość przy ul. J. Piłsudskiego 28 budynek C i C1 w Legionowie wyposażona jest w instalacje:
 - centralnego ogrzewania ,
 - ciepłej wody użytkowej.
3. W skład budynku C wchodzi lokale mieszkalne, użytkowe, lokal Biuro i lokal Garaż , w skład budynku C1 wchodzi lokale mieszkalne, użytkowe i lokal Garaż.
4. 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 m³).
5. Zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości mierzy podlicznik w węźle .
6. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane łącznie dla nieruchomości przy ul. J. Piłsudskiego 28 w Legionowie budynek C i C1.
7. 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 w „GJ” x obowiązująca cena jednostki ciepła wg taryfy opłat u Dostawcy,
 - Koszty stałe – za moc zamówioną oraz usługi przesyłowe w (MW) x obowiązująca cena jednostki (MW) wg taryfy opłat u Dostawcy
Ilość mocy zamówionej (jest to łączna ilość mocy zamówionej dla budynku C i C1 w „MW”),

Legenda:

- Zarząd powierzony – dla właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości,
- Spółdzielnia – dla członków z niewyodrębnionych lokali w nieruchomości,
- KS - Koszty stałe za moc zamówioną oraz usługi przesyłowe na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej zaewidencjonowane na koncie kosztowym budynku C i C1 okresu rozliczeniowego (koszty uwzględniają rozliczenie naliczonego podatku VAT)
- KZ C.O.O. - Koszty zmienne ciepła ogółem wg f-r PEC zaewidencjonowanych na koncie kosztowym budynku C i C1 okresu rozliczeniowego (koszty

uwzględniają rozliczenie naliczonego podatku VAT)

- X – zużycie ciepła w „GJ” wg odczytu ciepłomierza głównego w nieruchomości, w danym okresie rozliczeniowym, zgodne z fakturami PEC,
- B – Odczyt (podlicznika) ciepłomierza na centralne ogrzewanie w budynku C i C1, w „GJ”
- GU – Uśredniona (w okresie rozliczeniowym) cena 1 GJ w zł -
Koszty zmienne ciepła (KZ C O.O.) danego okresu rozliczeniowego w „zł” dzielone przez ilość zużytego ciepła „X”,
- C - Suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych na c.o. (jest to suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych w lokalach budynku C i C1 w „GJ”),
- W - Suma odczytów wodomierzy indywidualnych na c.w. (jest to suma odczytów wodomierzy indywidualnych na c.w. budynku C i C1 w „m³”),
- L - Powierzchnia lokali w nieruchomości (jest to łączna powierzchnia lokali w budynku C i C1 bez powierzchni przynależnych w „m²”),
- N – Przyjęta ilość zużycia ciepła na podgrzew 1 m³ wody użytkowej w „GJ”
$$N = 0,32 \text{ GJ}$$
- PC R – Ilość ciepła na podgrzew wody użytkowej i cyrkulacji w budynku C i C1 w „GJ”
$$PC R = X - B$$
- P – ilość ciepła na podgrzew wody użytkowej budynku C i C1 w „GJ”
$$P = W \times N$$
- KZ C.O. - Koszty zmienne na ogrzanie budynku C i C1 (c.o.)
$$KZ C.O. = B \times GU$$
- KZ PCR – Koszty zmienne na podgrzew wody użytkowej i cyrkulacji budynku C i C1 w „GJ”
$$KZ PCR = KZ C O.O. - KZ C O.$$
- KZ P – Koszty zmienne na podgrzew wody użytkowej lokali
$$KZ P = P \times GU$$
- KCR – Koszty cyrkulacji budynku C i C1
$$KCR = K PCR - KZ P$$
- KZ C.O.L. - Koszty zmienne na ogrzanie lokali
$$KZ C.O. L = C \times GU$$
- KZ C.O.W.- Koszty zmienne na ogrzanie części wspólnej nieruchomości
$$KZ C.O.W = KZ C.O - KZ C.O.L$$
- J - Koszt podgrzewu 1m³ wody
$$J = KZ P. / W$$

8. 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.

9. Jednostką rozliczeniową z właścicielem/członkiem lokalu jest :
 - za podgrzew wody użytkowej - m³
 - za centralne ogrzewanie -GJ,
 - za koszty stałe centralnego ogrzewania i podgrzew wody użytkowej – m² powierzchni lokalu,
10. Koszty zmienne na ogrzanie części wspólnej nieruchomości oraz cyrkulacji, stanowią koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości.
11. 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. i podgrzew wody użytkowej (KS)

Do kosztów stałych ciepła (KS) dostarczonego do nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie zalicza się:

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

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

Koszty zmienne za ciepło dostarczane do nieruchomości przy ul. J. Piłsudskiego 28 w Legionowie dzielą się na:

- a) koszty zmienne ciepła na centralne ogrzewanie 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 wody użytkowej lokali (KZ P.)
 - Koszty zmienne ciepła na cyrkulację w budynku C i C1 (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. 8, według szczytanych „Radiowo” lub w inny sposób indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy c.w. oraz cen uśrednionych w okresie rozliczeniowym.

5. Rozliczenie, o którym mowa w pkt 4 zostaje dokonane w ciągu 3 miesięcy po okresie rozliczeniowym o którym mowa w §1 pkt. 8.
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 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 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 rozbiu na pokrycie:
 - a) kosztów stałych ciepła na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej (przyjmuje się 1/12 planowanych w/w kosztów w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości (L) (w zł/m²)
 - b) kosztów zmiennych ciepła na c.o. z uwzględnieniem:
 - ceny GJ – aktualnej na dzień ustalenia zaliczki wg taryfy u Dostawcy,
 - 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 m³ wody użytkowej (N) ,
 - ceny GJ - aktualnej na dzień ustalania zaliczki wg taryfy u Dostawcy,
 - planowanego miesięcznego uśrednienia zużycia wody na podgrzew w m³ 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 m³).

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 m³ przez nowego właściciela/członka lokalu oraz aktualnie obowiązującej ceny za GJ i przyjętej ilości zużycia ciepła na podgrzew wody użytkowej (N) określonej w § 1 w legendzie.
4. W przypadku zmiany wielkości średnio-miesięcznego zużycia w danym lokalu ciepła na centralne ogrzewanie (GJ) oraz/lub ilości wody na podgrzew (m³) 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 8, według sczytanych „Radiowo” lub w inny sposób, indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w. oraz ceny jednostkowej uśrednionej w okresie rozliczeniowym (GU) , o której mowa w § 1 w legendzie .
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. lokali w budynku C i C1 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. 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. 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 § 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/m² 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/m² 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 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 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 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 m² powierzchni lokali w nieruchomości L (z wyłączeniem powierzchni lokalu u którego stwierdzono uszkodzenie ciepłomierza) razy powierzchnia 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 m³ 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 m³ 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 m³ 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 (m³) na m² lokali (L) (z wyłączeniem powierzchni lokalu u którego stwierdzono uszkodzenie wodomierza na c.w.) razy powierzchnia lokalu którego dotyczy uśrednienie.

§ 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 24/14 dnia 25.09.2014 r. i obowiązują od dnia 01.10.2014 r.