

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła  
i pobierania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach mieszkalnych  
oraz lokalach użytkowych mieszczących się w pawilonie wolnostojącym  
na osiedlu Batory**

**§ 1**

**ZASADY OGÓLNE**

1. Dostawcą ciepła do budynków mieszkalnych i pawilonów wolnostojących na osiedlu Batory w Legionowie jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „LEGIONOWO” Sp. z o.o. w Legionowie.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach kosztów ciepła dostarczonego do węzła grupowego na osiedlu Batory, prowadzi się w systemie:
  - a) ryczałtowym, gdy w budynkach nie spełniono warunków określonych w pkt. b,
  - b) opomiarowanym i ryczałtowym, gdy w budynkach są zainstalowane urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużytego, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe umożliwiające określenie ilości zużytego ciepła przypadającego na lokal.
4. Podstawą rozliczania z Dostawcą kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie są:
  - a) koszty zmienne – za zużycie energii cieplnej ogółem zmierzone w węźle grupowym wraz z opłatami przesyłowymi - odczyt dla punktu poboru [w GJ] x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy,
  - b) koszty stałe – za moc zamówioną wraz z usługami przesyłowymi dla punktu poboru [w MW] x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy.
5. Rozliczenie kosztów zakupionego ciepła z Użytkownikami lokali mieszkalnych, prowadzi się w systemie ryczałtowym w wartości brutto.
6. Rozliczenie kosztów zakupionego ciepła z użytkownikami pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne prowadzi się w systemie ryczałtowym w wartości netto + obowiązujący podatek Vat.
7. Pomieszczenie dodatkowe to zabudowana część korytarza stanowiąca część wspólną nieruchomości. Powierzchnia ta bezpośrednio przylega do lokalu mieszkalnego, stanowi integralną część tego lokalu i jest przeznaczona na cele mieszkalne. Z ww. pomieszczenia dodatkowego może korzystać wyłącznie Użytkownik lokalu mieszkalnego. W celu możliwości użytkowania takiego pomieszczenia wymagana jest forma pisemna umowy najmu.
8. Rozliczenie kosztów zakupionego ciepła z najemcami lokali użytkowych w pawilonach wolnostojących prowadzi się w systemie ryczałtowym i opomiarowanym w wartości netto + obowiązujący podatek Vat.
9. Współczynników wyrównawczych (LAF) z tytułu położenia lokalu w bryle budynku nie stosuje się w przypadku, gdy rozliczenie kosztów ciepła na centralne ogrzewanie prowadzi

się w systemie kosztów ryczałtowych, tj., gdy lokale nie są wyposażone w podzielniki kosztów lub ciepłomierze.

10. W lokalach, w których pomiar zużytego ciepła na centralne ogrzewanie odbywa się przy użyciu indywidualnego ciepłomierza stosuje się współczynnik redukcyjny ze względu na położenie danego lokalu w budynku o wartości  $R_m = 1$ .
11. Okresem rozliczeniowym za centralne ogrzewanie jest 12 miesięcy roku bilansowego – sezonu grzewczego, tj. od 01 stycznia do 31 grudnia.

## § 2

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA W SYSTEMIE RYCZAŁTOWYM**

#### **1. Koszty stałe za ciepło na centralne ogrzewanie**

Koszty stałe za ciepło dostarczone na ogrzewanie określone w § 1 ust. 4 lit. b rozlicza się na lokale mieszkalne, pomieszczenia dodatkowe przeznaczone na cele mieszkalne oraz najemców lokali w pawilonach wolnostojących proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej w zł/m<sup>2</sup>.

#### **2. Koszty zmienne za ciepło na centralne ogrzewanie**

Koszty zmienne ciepła określone w § 1 ust. 4 lit. a dostarczone do budynków nieopomiarowanych w celu ogrzania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne stanowią różnicę pomiędzy kosztami zmiennymi za ciepło dostarczone do węzła grupowego, a kosztami zmiennymi ciepła dostarczonymi do budynków opomiarowanych. Koszty ciepła w budynkach nieopomiarowanych rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni lokali w zł/m<sup>2</sup>.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów ciepła jest:

- a) za koszty stałe na ogrzewanie lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne – [m<sup>2</sup>],
- b) za koszty zmienne na ogrzewanie lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne – [m<sup>2</sup>].

## § 3

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA W SYSTEMIE OPOMIAROWANYM**

1. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami ciepła dostarczonego do lokalu prowadzi się w systemie opomiarowanym i ryczałtowym. Ciepło dostarczone do budynku mierzy licznik zainstalowany na węźle w budynku w GJ. Dostarczone ciepło na centralne ogrzewanie w lokalach mierzy indywidualny licznik zainstalowany w lokalu znajdującym się w budynku w GJ.
2. Koszty stałe dostarczonego ciepła do węzła grupowego przypadające na budynek opomiarowany rozliczane są zgodnie z zapisami § 2 ust. 1.
3. Koszty zmienne dostarczonego ciepła do węzła grupowego przypadające na budynek opomiarowany dotyczące najemców lokali użytkowych mieszczących się w pawilonach wolnostojących opisano w § 6 n/regulaminu, natomiast zasady rozliczania kosztów ciepła w budynku mieszkalnym przy ul. Słowackiego 23 opisano w odrębnym regulaminie.

## § 4

## **USTALANIE ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE**

1. Opłaty za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych i pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne ustalane są zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
  - a) aktualnych cen ciepła wg taryfy u Dostawcy,
  - b) ilości zużytego ciepła w węźle grupowym w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczkowe jednostkowe opłaty za ciepło dostarczone do budynków ustala się w poniższy sposób:
  - a) opłata zmienna – przyjmuje się 1/12 planowanych kosztów zakupu ciepła dla węzła grupowego w oparciu o poniesione koszty zmienne ciepła w roku ubiegłym z wyłączeniem kosztów ciepła zużytego przez budynki opomiarowane. Otrzymaną różnicę dzieli się proporcjonalnie do sumy powierzchni lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne pozostałych budynków podłączonych do węzła grupowego [w zł/m<sup>2</sup>],
  - b) opłata stała – przyjmuje się 1/12 planowanych kosztów zakupu ciepła dla węzła grupowego w oparciu o poniesione koszty stałe ciepła w roku ubiegłym i dzieli się proporcjonalnie do sumy powierzchni lokali mieszkalnych i pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele mieszkalne oraz lokali w pawilonie wolnostojącym [w zł/m<sup>2</sup>].
3. Opłata zaliczkowa za dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych wraz z opłatami za lokal mieszkalny lub pomieszczenie dodatkowe przeznaczone na cele mieszkalne.
4. Jeśli w ciągu roku rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące zmianę kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o tej korekcie podejmuje uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Wymiar zaliczkowych opłat za ciepło dla lokalu mieszkalnego i pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne naliczany jest w rozbiciu na:
  - a) koszty stałe ciepła na centralne ogrzewanie, które stanowią iloczyn powierzchni użytkowej lokalu lub pomieszczenia i jednostkowej zaliczkowej opłaty stałej (w zł/m<sup>2</sup>),
  - b) koszty zmienne ciepła za centralne ogrzewanie, które stanowią iloczyn powierzchni użytkowej lokalu lub pomieszczenia i jednostkowej zaliczkowej opłaty zmiennej (w zł/m<sup>2</sup>),

Wymiar w/w opłat może być pobierany w jednej pozycji, tj. jako łączny iloczyn jednostkowej zaliczkowej opłaty stałej i zmiennej (w zł/m<sup>2</sup>) pomnożonej przez powierzchnię lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne.

6. Opłaty zaliczkowe na dany okres rozliczeniowy płatne są miesięcznie.

### **§ 5**

#### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA Z ZALICZKAMI**

1. Rozliczenie pobranych opłat zaliczkowych na poczet ciepła w stosunku do poniesionych rzeczywistych kosztów z podziałem na poszczególne nieruchomości, Spółdzielnia dokonuje po upływie okresu rozliczeniowego określonego w § 1 ust. 11 w terminie do 31 marca roku następnego.

2. Wynik rozliczenia Użytkownika lokalu mieszkalnego przedstawiony jest w wartości brutto, natomiast wynik rozliczenia Użytkownika pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne przedstawiony jest w wartości netto + obowiązujący podatek Vat.
3. Rozliczenia zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie dokonuje się w następujący sposób:
  - a) w przypadku, gdy rzeczywisty koszt dostawy ciepła przypadający na dany lokal mieszkalny lub pomieszczenie dodatkowe przeznaczone na cele mieszkalne jest niższy od prognozowanych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych w tym okresie, nadpłata ta jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia dodatkowego, nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa wyżej zostanie zwrócona w ciągu 30 dni na pisemnie wskazane konto Użytkownika,
  - b) w przypadku, gdy rzeczywisty koszt dostawy ciepła przypadający na dany lokal mieszkalny lub pomieszczenie dodatkowe przeznaczone na cele mieszkalne są wyższe od prognozowanych przez Spółdzielnię opłat zaliczkowych w tym okresie, niedopłatę tę Użytkownik jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal mieszkalny lub pomieszczenie dodatkowe, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W przypadku, gdy w stosunku do Użytkownika lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne występują zaległości objęte tytułem wykonawczym lub egzekwowane w postępowaniu komorniczym nadpłaty z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów opisane w ust. 3 lit. a zaliczana jest na poczet tych zaległości.
5. Za datę otrzymania rozliczenia uważa się datę dostarczenia go przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub datę odbioru listu poleconego, którym zostało w/w rozliczenie wysłane. W przypadku nieodebrania listu poleconego za datę odbioru przyjmuje się upływ terminu odbioru drugiego awizo.
6. W przypadku wyrażenia zgody przez osobę upoważnioną na elektroniczną formę dostarczania wszelkiej korespondencji dotyczącej ich lokalu, dopuszcza się możliwość przekazania zawiadomienia o rozliczeniu w tej postaci. Za datę otrzymania rozliczenia przyjmuje się datę wysłania rozliczenia w formie elektronicznej.
7. W sytuacji, gdy istnieje stan zagrożenia epidemicznego ogłoszony na terenie kraju przez Rząd RP lub GIS dopuszcza się przekazanie wyniku rozliczeń poprzez dostarczenie zawiadomień bezpośrednio do indywidualnych skrzynek listowych znajdujących się w nieruchomości. Osoby upoważnione przez poszczególne Administracje Osiedli własnoręcznym podpisem poświadczają datę dostarczenia korespondencji.
8. Użytkownik lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne może wnieść na piśmie do Spółdzielni reklamację w sprawie rozliczenia ciepła na centralne ogrzewanie w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.
9. Uznane reklamacje będą rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.
10. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia dodatkowego przeznaczonego na cele mieszkalne wynik rozliczenia kosztu ciepła za cały okres rozliczeniowy rozliczany jest z nowym Użytkownikiem.

11. Spółdzielnia nie pośredniczy w indywidualnych rozliczeniach pomiędzy nowym, a poprzednim Użytkownikiem.

## **§ 6**

### **ROZLICZENIE CIEPŁA Z NAJEMCAMI LOKALI UŻYTKOWYCH W PAWILONIE WOLNOSTOJĄCYM**

1. Całość kosztów zakupionego ciepła przypadającą na lokale w pawilonie wolnostojącym rozlicza się na bieżąco.
2. Opłata stała za ciepło dostarczone do pawilonu pobierana jest co miesiąc. Podstawą naliczenia opłaty na lokal jest iloczyn opłaty jednostkowej stałej określonej w § 4 ust. 2 lit. b i powierzchni użytkowej – najmowanej [w zł/m<sup>2</sup>] + obowiązujący podatek Vat.
3. Opłata zmienna za ciepło dostarczone do lokali w pawilonie pobierana jest w okresie grzewczym. Podstawą naliczenia jest odczyt licznika [w GJ] w węźle cieplnym pawilonu podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali [w m<sup>2</sup>] i przypisany do indywidualnego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej – najmowanej jaką zajmuje w nieruchomości. Należność pobierana jest w jednostkach zużytego ciepła przypadających na dany lokal najmowany pomnożona przez aktualnie obowiązującą cenę GJ wg taryfy u Dostawcy [w GJ] + obowiązujący podatek Vat.

## **§ 7**

### **ROZLICZENIE LOKALI NIE WYPOSAŻONYCH W INSTALACJĘ CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

Właściciele lokali mieszkalnych, w których nie ma instalacji centralnego ogrzewania, posiadający indywidualne ogrzewanie mieszkań, partycypują w kosztach stałych ogrzewania budynku, wg następujących zasad:

1. Koszty stałe w tych lokalach stanowią 14,7% kosztów stałych ciepła na centralne ogrzewanie rozliczanych na sumę wszystkich powierzchni lokali w budynku,
2. Opłata stała dla lokalu bez instalacji centralnego ogrzewania stanowi iloczyn powierzchni lokalu, opłaty jednostkowej stałej określonej w § 4 ust. 2 lit. b i ustalonego w ust. 1 procentowego udziału kosztach stałych przypisanych dla tych lokali.
3. Pobierana opłata nie podlega rozliczeniu rzeczywistych kosztów ciepła.

## **§ 8**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin rozliczania został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 64/20 z dnia 17.12.2020r.
2. Zasady rozliczenia mają zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła począwszy od 01.01.2021r.
3. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc poprzednie zapisy dotyczące zasad rozliczania uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 01/06 z dnia 05.01.2006r.