

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA
CENTRALNE OGRZEWANIE – C.O.,
PODGRZEWANIE WODY – C.W.
ORAZ DOSTAWĘ WODY – Z.W.
W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „MERKURY”
W WARSZAWIE**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

W niniejszym regulaminie określa się zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła, o których mowa w §4, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikające z zobowiązań Spółdzielni w stosunku do MPWiK oraz koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz firm dokonujących rozliczeń energii cieplnej i wody.

§ 2.

Właściciele lokali na poczet zużycia wszystkich opisanych powyżej mediów wpłacają miesięczne zaliczki ustalone w oparciu o „Regulamin zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali” w SBM „MERKURY”.

§ 3.

W okresach rocznych, tj. na dzień 31 grudnia, następuje rozliczanie zużycia mediów w stosunku do płaconych zaliczek. Odczyty odpowiednich urządzeń pomiarowych na koniec każdego bieżącego okresu rozliczeniowego mogą być dokonywane ± 5 dni w stosunku do końca roku. W przypadku znacznej podwyżki cen dostawy ciepła i wody dopuszcza się odczyty i rozliczanie w terminach wynikających z terminów wprowadzanych zmian cen. Informacje dotyczące rozliczenia mediów są przygotowywane do 60 dni po zakończeniu roku i przekazywane właścicielom lokali i innym uprawnionym do lokali wraz z informacją o stanie płatności. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia zaliczek (nadpłata lub niedopłata) właściciele lokali i inni uprawnieni do lokali są zobowiązani wyrównać (odpowiednio dopłacać lub potrącać) w terminie najbliższej wymagalności opłat eksploatacyjnych. § 4.

Kosztami dostawy ciepła do budynków są wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami ponoszonymi:

1. Na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Warszawie, jeżeli do nieruchomości jest dostarczana energia cieplna, której nośnikiem jest gorąca woda.

2. Na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. jeżeli energia dostarczana do nieruchomości – budynków zawarta jest w cieple uzyskiwanym ze spalania gazu w kotłowni obsługującej nieruchomości – (budynek lub zespół budynków).

Do kosztów dostawy ciepła nie są zaliczane koszty utrzymywania wewnętrznych instalacji w budynkach, węzłów cieplnych lub kotłowni gazowych w rozumieniu kosztów napraw, wymian, konserwacji oraz kosztów energii elektrycznej niezbędnej do pracy urządzeń węzłów cieplnych bądź kotłowni. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 5.

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości gdzie przez nieruchomość rozumie się budynek lub zespół budynków.

W przypadku używania części wspólnych lub wydzielonego pomieszczenia w danej nieruchomości również na potrzeby innej nieruchomości lub innych nieruchomościach, koszty dostawy ciepła i wody rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach, których to dotyczy.

§ 6.

Rozliczenia kosztów dokonywane są przy zastosowaniu następujących jednostek fizycznych jako parametrów służących do ustalenia stawek jednostkowych.

1. Koszty stałe dla c.o. oraz c.w. niezależnie od stanu opomiarowania lokali rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, z wyłączeniem nieogrzewanej powierzchni magazynowej. Przez koszty stałe rozumie się ponoszone przez Spółdzielnię opłaty stałe jak opłata abonamentowa, opłata za moc zamówioną, opłata przesyłowa itp.
2. Koszty zmienne dla c.o.:
 - a) rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, jeżeli w lokalach tych nie są zainstalowane liczniki ciepła,
 - b) rozliczane są z ilości zużytego ciepła wyrażonego w GJ lub w kWh, jeżeli w lokalach są zainstalowane liczniki ciepła powiększone o straty ciepła (w GJ lub w kWh) powstałe przez ogrzewanie pomieszczeń wspólnych.Przez koszty zmienne rozumie się opłaty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z dostawą mierzalnego czynnika cieplnego, opłat zmiennych przesyłowych, itp.
3. Koszty zmienne dla c.w.:

rozliczane są z ilości zużytych m³ ciepłej wody w lokalu przemnożonej przez cenę podgrzania przy czym cena podgrzania 1m³ wody określona jest stosunkiem kosztów ciepła zużytego na cele podgrzania wody dla otrzymania c.w. do ilości zużytej ciepłej wody w okresie rozliczeniowym, liczonych dla danej nieruchomości.
4. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków (z.w.) rozliczane są z ilości m³ zużytej wody określonej w oparciu o wskazania odpowiednich wodomierzy.
5. Koszty dostawy wody (polewaczki) rozliczane są z ilości m³ zużytej wody ustalonej na podstawie odczytu odrębnego wodomierza.

§ 7.

1. Za powierzchnię lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową określoną w przydziałach, umowach ustanowienia odrębnej własności (aktach notarialnych) i uchwałach Zarządu

określających przedmiot odrębnej własności. W przypadku wystąpienia rozbieżności w powierzchni lokalu wiążąca jest powierzchnia wynikająca z uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

2. Za ogrzewaną powierzchnię lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Dane obliczeniowe powierzchni odnoszą się zarówno do mediów zewnętrznych (SPEC) jak i lokalnych (np. kotłownia gazowa). Powierzchnię pomieszczeń w których nie ma grzejników c.o., wchodzących w skład lokali i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (np. przedpokój, łazienka, wc, oranżeria, itp.). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: balkonów, loggii, tarasów oraz nieogrzewanej powierzchni magazynowej.

II. Zasady ustalania i rozliczania kosztów

§ 8.

Zasady ustalania kosztów dostawy ciepła.

1. W przypadku dostawy ciepła ze SPEC S.A. :
 - a. Jeżeli w nieruchomości znajduje się jeden węzeł cieplny, to koszty dostawy ciepła są kosztami dostawy ciepła do węzła,
 - b. Jeżeli w nieruchomości znajduje się dwa lub więcej węzłów ciepłych, to koszty dostawy ciepła są sumą kosztów dostawy ciepła do tych węzłów,
 - c. Jeżeli węzeł obsługuje więcej niż jedną nieruchomość, to koszty dostawy ciepła do tego węzła są kosztami dostawy ciepła do tych nieruchomości,
2. W przypadku dostawy ciepła w postaci energii spalanego gazu w miejscowej kotłowni:
 - a. Jeżeli miejscowa kotłownia obsługuje jedną nieruchomość, to koszty dostawy gazu są kosztami uzyskania energii cieplnej dla tej nieruchomości,
 - b. Jeżeli miejscowa kotłownia obsługuje dwa lub więcej budynków nie stanowiących jednej nieruchomości, to koszty dostawy gazu do kotłowni są kosztami uzyskania energii cieplnej do tych budynków.

§ 9.

Zasady ustalania ilości ciepła, zużytego na cele ogrzewania c.o. oraz na cele podgrzania wody dla uzyskania ciepłej wody c.w.

1. Węzeł ciepła przy dostawach ciepła przez SPEC S.A. jest wyposażony w dwa ciepłomierze:
 - a. Ciepłomierz główny mierzący ciepło całkowite Q dostarczane do budynku,
 - b. Ciepłomierz na gałęzi c.o. w makiemie tzw. ciepłomierz własny mierzący ciepło na cele ogrzewania Q_{co} .Dla okresu grzewczego ustala się:
 - ciepło na cele ogrzewania określa się jako Q_{co} .
 - ciepło na cele podgrzania wody określa się $Q_{cw} = Q - Q_{co}$.Dla okresu poza grzewczego $Q = Q_{cw}$
2. Węzeł cieplny w kotłowni gazowej wyposażony jest w dwa ciepłomierze zamontowane przez Spółdzielnię:
 - a. ciepłomierz główny (za kotłami) mierzący całkowitą ilość ciepła Q
 - b. ciepłomierz na gałęzi ciepłej wody mierzący ilość ciepła na cele podgrzania wody Q_{cw} .

Dla okresu grzewczego ustala się:

- ciepło na cele ogrzewania $Q_{co} = Q - Q_{cw}$
- ciepło na cele podgrzania wody Q_{cw}

Dla okresu poza grzewczego ustala się $Q = Q_{cw}$

3. Określenie ciepła wspólnego

Ze względu na fakt, że suma indywidualnych liczników ciepła lokali ΣQ_{coi} nie równa się Q_{co} danej nieruchomości należy policzyć różnicę jako straty ciepła na przesyle i ogrzewaniu pomieszczeń wspólnych.

§ 10.

Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, zwanej dalej zimną wodą z.w.

1. Przez wodę zużytą w lokalach rozumie się sumę ilości wody dostarczonej do lokalu z instalacji ciepłej wody oraz z instalacji zimnej wody i ilościowo wyrażona jest ona w m^3 .
2. Zimna woda z.w. rozliczana jest z kosztów jej dostawy centralnie realizowanej przez MPWiK S.A., przy czym w cenach jednostkowych uwzględniona jest łączna opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
3. Różnica w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz MPWiK S.A. w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a sumą kosztów wyliczonych za zużycie wody we wszystkich lokalach w nieruchomości rozliczana jest w koszty tzw. wody technicznej, która w opłatach za użytkowanie lokali stanowi odrębną pozycję.

Na różnicę tę składają się zużycie wody m.in.:

01. na cele utrzymania czystości w nieruchomości,
02. na cele socjalne ekip prowadzących obsługę nieruchomości,
03. na cele podlewania terenów zielonych przy nieruchomości,
04. na cele uzupełnienia zładu w instalacji centralnego ogrzewania,
05. na cele konserwacji instalacji np. płukanie instalacji,
06. powstałe w wyniku ubytków związanych z awariami,
07. powstałe w wyniku występowania błędów określonych klasą pomiarową wodomierzy.

Zużycie wody określone w punktach 01-05 może być ewidencjonowane poprzez odpowiednie opomiarowanie punktów poboru wody.

§ 11.

Zasady rozliczania ciepła dla poszczególnych lokali na cele ogrzewania c.o.

1. Dla wszystkich lokali nieopomiarowanych w danej nieruchomości (N).
 - a. Dla lokali nie posiadających ciepłomierzy lub innych urządzeń służących do podziału kosztów ciepła, koszty zużycia ciepła zarówno wspólne jak i indywidualne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą rozliczenia jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych zużycia przez łączną powierzchnię lokali w danej nieruchomości.
 - b. Opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

2. Dla wszystkich lokali opomiarowanych w danej nieruchomości (N).

a. określenie opłaty stałej Os_i na cele ogrzewania c.o. dla lokalu „i”

$$Os_{ico}(z\text{ł}) = \frac{Os_{Nco}(z\text{ł}) \times P_i(m^2)}{P(m^2)}$$

gdzie:

Os_{ico} - opłata stała dla lokalu „i” na c.o.(zł)

Os_{Nco} - opłata stała nieruchomości dla c.o. (zł)

P_i - powierzchnia lokalu „i” w (m^2)

P - powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości budynku w (m^2)

Uwagi: opłata stała Os dotycząca nieruchomości ustalana jest:

- w przypadku dostawy ciepła przez SPEC S.A. jako suma składników opłat stałych wyspecyfikowanych w fakturach SPEC S.A. dotyczących odpowiednio c.o. i c.w.
- w przypadku dostawy ciepła uzyskiwanego ze spalania gazu opłatę stałą dla nieruchomości należy policzyć:

$$Os_{co}(z\text{ł}) = \frac{Os_N(z\text{ł}) \times Q_{co}(GJ)}{Q(GJ)}$$

$$Os_{cw}(z\text{ł}) = \frac{Os_N(z\text{ł}) \times Q_{cw}(GJ)}{Q(GJ)}$$

gdzie:

Os_N - opłata stała nieruchomości (zł)

Os_{co} - opłata stała c.o.(zł)

Os_{cw} - opłata stała c.w. (zł)

Q, Q_{co}, Q_{cw} – opisane w § 9

b. określenie opłaty zmiennej na c.o. lokalu „i”.

$$Oz_{ico}(z\text{ł}) = [Q_{co_{wi}}(GJ) + Q_{co_i}(GJ)] \times CJ(GJ/z\text{ł})$$

lub

$$Oz_{ico}(z\text{ł}) = [Q_{co_{wi}}(kWh) + Q_{co_i}(kWh)] \times CJ(kWh/z\text{ł})$$

gdzie:

$O_{co_{wi}}$ - ilość ciepła wspólnego budynku przypadająca na lokal „i” (GJ lub kWh)

Q_{co_i} - ilość ciepła zużytego w lokalu „i” wg wskazań licznika ciepła w lokalu (GJ lub kWh)

CJ - cena jednostkowa jednego GJ lub kWh energii (zł/GJ lub zł/kWh)

przy czym:

- cena 1GJ jest ustalana przez SPEC

- cena 1 kWh

$$CJ(kWh/z\text{ł}) = 0,0036 \times CJ(z\text{ł}/GJ)$$

$$Oz_{co}(z\text{ł}) = Oc(z\text{ł}) - [Os_{co}(z\text{ł}) + Os_{cw}(z\text{ł}) + Oz_{cw}(z\text{ł})]$$

gdzie:

Oc - opłata całkowita wg faktury (zł)

Oz_{co} - opłata zmienna co (zł)

O_{sco} - opłata stała co (zł)
 O_{scw} - opłata stała cw (zł)
 $O_{z_{cw}}$ - opłata zmienna cw (zł)

– dla ciepła uzyskiwanego ze spalania gazu w kotłowni miejscowej

$$CJ \text{ (zł/GJ)} = \frac{O_{zco} \text{ (zł)}}{Q_{co} \text{ (GJ)}}$$

gdzie:

O_{zco} - opłata zmienna na cele ogrzewania (zł)

Q_{co} - ilość ciepła zużytego na cele ogrzewania wskazana przez ciepłomierz w kotłowni (GJ).

c. Określenie opłaty za ciepło wspólne budynku O_{wi} dla lokalu „i”

$$O_{wi} \text{ (zł)} = [Q_{co} \text{ (GJ)} - \sum Q_{co_i} \text{ (GJ)}] \times CJ \text{ (zł/GJ)} \times \frac{P_i \text{ (m}^2\text{)}}{P \text{ (m}^2\text{)}}$$

lub

$$O_{wi} \text{ (zł)} = [(Q_{co} \text{ (GJ)} \times 277,8 \text{ kWh}) - \sum Q_{co_i} \text{ (kWh)}] \times CJ \text{ (zł/kWh)} \times \frac{P_i \text{ (m}^2\text{)}}{P \text{ (m}^2\text{)}}$$

gdzie:

O_{wi} - opłata za ciepło wspólne przypadająca w lokal „i” (zł)

Q_{co} - całkowita ilość ciepła na co (GJ)

$\sum Q_{co_i}$ - całkowita ilość ciepła we wszystkich lokalach na podstawie odczytu z indywidualnych liczników ciepła (GJ lub kWh)

CJ - cena jednostkowa jednego GJ lub kWh energii (zł/GJ lub zł/kWh)

P_i - powierzchnia lokalu „i” w (m²)

P - powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości (m²)

§ 12.

Uwagi końcowe dotyczące rozliczeń ciepła na c.o.

1. W przypadku wystąpienia w rozliczonej nieruchomości licznika ciepła w węźle lub kotłowni ustalającego ilość ciepła wydatkowanego na cele ogrzewania i indywidualnych liczników ciepła w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach ogólnego użytku wskazania liczników mierzących ilość ciepła w lokalach ogólnego użytku należy traktować jako kontrolne i nie stanowią kosztów rozliczenia.

§ 13.

Zasady rozliczania ciepła na cele podgrzania wody dla uzyskania ciepłej wody c.w.

Rozliczenia c.w. stosuje się tylko do nieruchomości, w których na doprowadzeniach ciepłej wody i zimnej wody do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku są zamontowane liczniki (wodomierze) pozwalające na określenie ilości zużytej ciepłej i zimnej wody.

1. Określenie opłaty stałej Os c.w. za podgrzanie wody dla lokalu „i”:

$$Os_{icw} \text{ (zł)} = \frac{Os_{Ncw} \text{ (zł)} \times P_i \text{ (m}^2\text{)}}{P \text{ (m}^2\text{)}}$$

gdzie:

Os_{icw} -opłata stała c.w. dla każdego lokalu „i”(zł)

Os_{Ncw} -opłata stała c.w. nieruchomości jak dla c.w. (zł)

P_i -powierzchnia lokalu „i” w (m^2)

P -powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości budynku w (m^2)

W przypadku kotłowni gazowych jak w §11 pkt.2a

2. Określenie opłaty zmiennej Oz_{cw_i} za podgrzanie wody dla lokalu „i” w okresie rozliczeniowym:

$$Oz_{cw_i} \text{ (zł)} = V_{cw_i} \text{ (m}^3\text{)} \times C_{Jcw} \text{ (zł/m}^3\text{)}$$

$$C_{Jcw} \text{ (zł/m}^3\text{)} = \frac{Oz_{Ncw} \text{ (zł)}}{\sum V_{cw_i} \text{ (m}^3\text{)}}$$

gdzie:

V_{cw_i} -ilość ciepłej wody zużytej w lokalu „i” określona wskazaniem(-ami) wodomierza(-y) lokalowego(-ch) (m^3)

C_{Jcw} -cena jednostkowa energii niezbędnej do podgrzania $1m^3$ wody (zł/ m^3)

Oz_{Ncw} -opłata zmienna nieruchomości dla c.w.

$\sum V_{cw_i}$ -całkowita ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach na podstawie odczytu wodomierzy lokalowych (m^3)

§ 14.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia energii cieplnej i wody należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od chwili dostarczenia tych rozliczeń. Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi w oparciu o opinię firmy dokonującej rozliczenia w terminie do 30 dni od chwili złożenia reklamacji. Reklamacje będące wynikiem ewidentnego błędu rachunkowego winny być załatwione w ciągu 21 dni od chwili złożenia reklamacji.
2. W przypadku zmiany użytkownika, właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dla potrzeb ustalenia kosztów zużycia energii cieplnej i wody, przypadających na zbywcę lokalu przyjmuje się:
 - a) ceny jednostkowe dla c.w. i c.o. obowiązujące w poprzednim okresie rozliczeniowym
 - b) cenę jednostkową dla z.w. ustaloną przez MPWiK dla danego okresu
 - c) ilość zużytej energii cieplnej i wody wg odczytów liczników dokonanych przez zbywcę i uwidocznionych na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.

W przypadku nie podania przez zbywcę stanu liczników w dniu przekazania lokalu, Spółdzielnia przyjmie do rozliczenia zbywcy wielkości zużycia z poprzedniego okresu

Rozliczeniowego – w wielkości proporcjonalnej do czasu zajmowania lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym.

3. Właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia c.o., c.w., z.w.. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek od kwot niedopłat ujawnionych po rozliczeniu c.o., c.w., z.w. do terminu określonego przez Zarząd.
4. W przypadku gdy urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze) znajdują się wewnątrz lokali (mieszkalnych, użytkowych), Spółdzielnia powiadamia użytkowników (właścicieli lokali) o terminie (dzień, godzina) odczytów w formie ogłoszeń wywieszonych w miejscach zwyczajowo ustalonych do umieszczania informacji (np. tablice ogłoszeniowe, drzwi klatek schodowych) z 7-dniowym wyprzedzeniem. Użytkownik (właściciel lokalu) zobowiązany jest go udostępnić dla dokonania odczytu w terminie podanym w informacji. Dopuszcza się w szczególnych przypadkach, aby użytkownik (właściciel lokalu) na dzień odczytu przekazał na piśmie, np. przez sąsiada, lub listownie na adres Spółdzielni wskazania zużycia c.w. i z.w. odczytane na wodomiarach, potwierdzone własnym podpisem.
5. W przypadku stwierdzenia w trakcie prowadzenia odczytów lub przy weryfikacji odczytów (w porównaniu z poprzednimi odczytami) wadliwości wskazań liczników ciepła lokalowych oraz wodomierzy świadczących o ich uszkodzeniu, należy:
 - a) dokonać natychmiastowej w terminie 7 dni naprawy bądź wymiany wodomierza i liczników c.o.
 - b) do rozliczeń c.w. i z.w. dla lokalu z uszkodzonym wodomierzem c.w. lub z.w. przyjąć zużycie ciepłej i zimnej wody w m³ jako średnią z analogicznie ostatniego okresu rozliczeniowego (odpowiedniego półrocza) danego lokalu lub w przypadku jej braku jako średnią z poprzedniego okresu rozliczeniowego danej nieruchomości wyliczoną na 1 osobę.
 - c) do rozliczeń ciepła na cele c.o. dla lokalu z uszkodzonym licznikiem ciepła przyjąć ilość ciepła jako średnią z analogicznie ostatniego okresu rozliczeniowego (odpowiedniego półrocza) danego lokalu lub w przypadku jej braku jako średnią okresu rozliczeniowego danej nieruchomości wyliczoną w oparciu o powierzchnię.
6. W przypadku uszkodzenia, braku ciepłomierza lokalowego, braku ważnej legalizacji z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, stwierdzenia zerwania plomby legalizacyjnej urządzenia pomiarowego lub plomby montażowej np. na tzw. śrubunku, odczyty z tych urządzeń nie będą uznane do rozliczeń. W tej sytuacji przy rozliczeniach będą przyjęte zużycia liczone od średniego zużycia w nieruchomości dodatkowo powiększone o:
 - 50% średniego zużycia dla ciepłomierzy
 - 100 % średniego zużycia dla wodomierzy.Kosztami ponownego zaplombowania licznika i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.
7. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

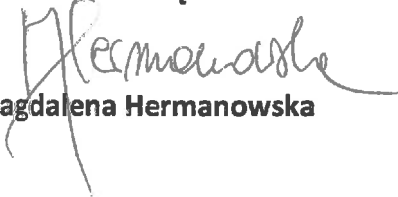
RADA NADZORCZA

SEKRETARZ



Ewa Wieczorek

PRZEWODNICZĄCA



Magdalena Hermanowska