

Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej lub gazu do wytworzenia energii cieplnej oraz dostawy wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych w zasobach lokalowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15.06.2002 r).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74).
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 1998r.

I. SŁOWNICZEK

1. **KOSZTY BRUTTO** (wraz z podatkiem VAT) - to koszty ponoszone przez rozliczającego na dostawę: energii cieplnej i gazu na potrzeby wytworzenia energii cieplnej dla centralnego ogrzewania (co.) i podgrzewu wody (c.w.), obejmujące koszty stałe i koszty zużycia ciepła oraz koszty dostawy wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych (z.w.).
2. **METODA ROZLICZENIA** - sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez rozliczającego na dostawę ciepła i gazu do wytworzenia ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, w podziale na koszty stałe, koszty wspólne i koszty zużycia.
3. **KOSZTY STAŁE** - to koszty stałe wskazane w fakturach zakupu ciepła lub gazu do wytworzenia ciepła, niezależnie od zużycia energii cieplnej lub gazu.
4. **KOSZTY ZMIENNE** - to koszty wskazane w fakturach zakupu ciepła lub gazu do wytworzenia ciepła, odpowiadające zużyciu energii cieplnej lub gazu, wskazanemu przez licznik główny.
5. **KOSZTY WSPÓLNE** - to koszty związane ze stratami ciepła w budynku oraz ciepła zużywanego przez grzejniki nieopomiarowane, np. na klatkach schodowych czy pomieszczeniach gospodarczo - technicznych.
6. **KOSZTY ZUŻYCIA** - to koszty opomiarowanej i nieopomiarowanej energii cieplnej, zużywanej przez grzejniki znajdujące się w poszczególnych lokalach danego budynku lub grupy budynków.
7. **POWIERZCHNIA GRZEWCZA BUDYNKU** - to powierzchnia użytkowa budynku lub grupy budynków o wspólnym węźle grzewczym lub wspólnej kotłowni gazowej.
8. **POWIERZCHNIA GRZEWCZA LOKALU** - to powierzchnia użytkowa lokalu,

wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, w danym budynku lub grupie budynków. Do powierzchni grzewczej lokalu nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, a także powierzchni wspólnego korzystania.

9. **ZUŻYCIE** - to różnica wskazań urządzeń pomiarowych, posiadających ważną cechę legalizacyjną (informacja umieszczana na urządzeniach pomiarowych dopuszczająca je do użycia).
10. **ZUŻYCIE UŚREDNIONE** - to zużycie wyliczone z lokali wyposażonych w sprawne urządzenia pomiarowe w danym budynku i okresie rozliczeniowym. Dla c.o. jest ono dzielone na powierzchnię grzewczą lokali prawidłowo opomiarowanych i mnożone przez powierzchnię lokalu, który nie jest opomiarowany. Dla c.w. i z.w. jest ono dzielone przez średnią ilość osób zamieszkujących w lokalach prawidłowo opomiarowanych i mnożone przez średnią ilość osób zamieszkujących w lokalu, który nie jest opomiarowany.
11. **URZĄDZENIE POMIAROWE** - to ciepłomierz budynkowy, podziałowy, lokalowy i wodomierz budynkowy lub lokalowy, posiadający ważną cechę legalizacyjną.
12. **USZKODZENIE URZĄDZENIA** - to ujawnienie uszkodzenia urządzenia, w tym uszkodzenie plomb legalizacyjnej, zakłócenie pola magnetycznego, próba rozłączenia modułu radiowego lub zerwanie sprzęgła magnetycznego oraz każde inne działanie zakłócające prawidłową pracę urządzenia pomiarowego.
13. **WYMIANA URZĄDZENIA** - to wymiana urządzenia, wynikająca z okresowej legalizacji bądź jego niesprawności potwierdzona protokołami.
14. **ZUŻYCIE SZACUNKOWE** - to zużycie odpowiadające zużyciu uśrednionemu opisanemu w pkt 10, pomnożonemu przez współczynnik 1,5, stosowane w przypadkach nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanej kontroli, wymiany lub uniemożliwienia zalegalizowania urządzenia, jego odczytu, pomimo skutecznego powiadomienia przez rozliczającego.
15. **KOREKTA** - to zmiana rozliczenia okresowego wynikająca z reklamacji, w tym z ujawnienia pomyłek lub ze zmiany po udostępnieniu lokalu do odczytu stanu licznika.
16. **OKRES ROZLICZENIOWY** - to okres 12 miesięcy, od 1 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca roku bieżącego.
17. **OKRES UŻYTKOWANIA** - to okres faktycznego korzystania z lokalu stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu.
18. **ZALICZKI** - to wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal, suma pieniężna na poczet rozliczenia, do wniesienia której zobowiązany jest użytkownik lokalu.
19. **ROZLICZENIE OKRESOWE** - to rozliczenie kosztu dostawy ciepła i wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez rozliczającego w terminie do 31 sierpnia danego roku.
20. **ROZLICZENIE MIĘDZYOKRESOWE** - to rozliczenie kosztu dostawy ciepła i wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez rozliczającego za faktyczny okres

zamieszkania.

21. **NIEDOPŁATA** - to wynik rozliczenia okresowego, w efekcie którego użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej wpłacenia przy najbliższej miesięcznej opłacie za najem lokalu.
22. **NADPŁATA** - to wynik rozliczenia okresowego w efekcie którego, rozliczający w pierwszej kolejności pomniejsza zadłużenie z tytułu najmu lokalu, a następnie pozostałą kwotę przenosi na poczet opłat użytkownika lokalu za kolejne miesiące użytkowania lokalu.
23. **REKLAMACJA** - to prawo do wniesienia zastrzeżeń przez użytkownika lokalu w terminie 14 dni od otrzymanego rozliczenia okresowego.
24. **ROZLICZAJĄCY** - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ LUB GAZU NA POTRZEBY WYTWORZENIA ENERGII CIEPLNEJ.

1. Zgodnie z przyjętą **metodą rozliczenia**, w pierwszej kolejności rozliczeniu podlegają **koszty stałe**, wskazane w fakturach zakupu, które dzielone są przez sumę **powierzchni grzewczej** lokali w danym budynku lub grupie budynków, w **okresie rozliczeniowym**.
2. Kolejnym działaniem jest rozliczenie **kosztów wspólnych**, których wielkość ustalona zostaje w wysokości 30% **kosztów zmiennych**, wskazanych w fakturach zakupu i dzielona jest na **powierzchnię grzewczą lokali** w danym budynku lub grupie budynków, w **okresie rozliczeniowym**.
3. Kolejnym etapem jest wyliczenie **kosztów zużycia**, które stanowią różnicę pomiędzy poniesionymi **kosztami brutto**, a sumą **kosztów stałych** oraz **kosztów wspólnych** i rozliczane są wg wskazań **urządzeń pomiarowych**, obejmujących ciepło emitowane przez grzejniki lokalowe, a także koszty podgrzewu wody dostarczanej do lokalu.
4. Następnie, **koszty zużycia** dzieli się na potrzeby co. i na c.w., o czym decyduje proporcja wynikająca z odczytów urządzeń pomiarowych. Ilość energii potrzebnej dla co. i c.w. dla budynków wyposażonych w solary słoneczne (ul. gen. T. Pełczyńskiego 30A, 30B, 30C) ustala się w proporcji: 60% podziału kosztów zużycia na potrzeby co. oraz 40% podziału kosztów zużycia na potrzeby c.w.
5. Działania opisane w pkt. 4 prowadzą do ustalenia stawki jednostki ciepła (GJ) w danym **okresie rozliczeniowym**. Ta stawka jest ilorazem **kosztów zużycia** co. przez sumę **zużycia** ciepłomierzy lokalowych, a dla budynku przy ul. Złotopolskiej 2, w którym znajdują się z lokale niewyposażone w ciepłomierze, stawka jednostki ciepła (GJ) jest ilorazem kosztu zużycia co. przez **powierzchnię grzewczą lokali**.
6. Koszt co. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki jednostki ciepła (GJ) i **zużycia** ciepłomierza zainstalowanego w danym lokalu, w budynku lub grupie budynków, w bieżącym **okresie rozliczeniowym**.
7. Dla lokali niewyposażonych w ciepłomierze znajdujących się w budynku przy ul. Złotopolskiej 2, koszt co. stanowi iloczyn stawki jednostki ciepła (GJ) i powierzchni grzewczej lokali, w okresie użytkowania.

8. Stawka podgrzewu 1m³ wody wynika z podziału kosztów zużycia, przypadających na podgrzew wody przez sumę zużycia c.w. wodomierza lokalowego, w okresie rozliczeniowym.
9. Koszt c.w. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki podgrzewu 1m³ wody i zużycia wodomierza c.w. danego lokalu, w budynku lub grupie budynków, w bieżącym okresie rozliczeniowym.
10. Dla Najemców zdających lokal w trakcie okresu rozliczeniowego, sporządzone zostanie rozliczenie międzyokresowe, w którym zastosowane będą stawki obowiązujące w poprzednim okresie rozliczeniowym.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA NIECZYSTOŚCI PŁYNNYCH.

1. **Koszty brutto** wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych rozliczane są w oparciu o faktury zakupu, uwzględniające stawki 1m³ wody i odprowadzania nieczystości płynnych, ustalanych okresowo przez Radę m.st. Warszawa.
2. **Koszty wody** i odprowadzenia nieczystości płynnych, rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, na podstawie zużycia wodomierza głównego.
3. **Koszty brutto** wody i odprowadzenia nieczystości płynnych na poszczególne lokale, rozliczane są w oparciu o zużycie zimnej i ciepłej wody wodomierzy lokalowych.
4. Różnica pomiędzy **zużyciem** wskazanym na wodomierzu głównym, a sumą **zużycia** wodomierzy lokalowych (woda na potrzeby gospodarcze), rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia przypadającego na osobę, zamieszkałą w danym budynku.
5. Dla Najemców zdających lokal w trakcie okresu rozliczeniowego sporządzone zostanie rozliczenie międzyokresowe, w którym zużycie wody na potrzeby gospodarcze będzie odpowiadać zużyciu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

IV. ZASADY OGÓLNE.

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wewnętrzne **urządzenia pomiarowe** zobowiązany jest do udostępnienia lokalu **rozliczającemu**, po uprzednim powiadomieniu, dla dokonania odczytu, sprawdzenia stanu plomb zabezpieczającej oraz poprawności działania **urządzenia pomiarowego**.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanego, odczytu, wymiany lub zalegalizowania urządzenia, do sporządzenia **rozliczenia okresowego** stosuje się **zużycie szacunkowe**.
3. W przypadku wystąpienia **uszkodzenia urządzenia**, stosuje się zużycie uśrednione za okres wystąpienia uszkodzenia urządzenia, to jest do dnia wymiany lub naprawy **urządzenia pomiarowego**.
4. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo zapoznania się z protokołami okresowych odczytów oraz z protokołami potwierdzającymi niesprawność i wymianę urządzeń pomiarowych.
5. **Rozliczenie okresowe** z wynikiem **niedopłata** lub **nadpłata** wysyłane jest listem poleconym do użytkownika lokalu lub jest przekazywane za potwierdzeniem odbioru,

w terminie do 31 sierpnia danego roku.

6. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia **reklamacji** do rozliczenia okresowego, a rozliczający dokonuje korekty tego **rozliczenia okresowego**, w przypadku uznania **reklamacji**.
7. W przypadku uznania **reklamacji** wniesionej w terminie 14 od otrzymania **rozliczenia okresowego**, rozliczający dokona korekty w terminie 30 dni, a uznane **reklamacje** wniesione po 14 dniach od otrzymania **rozliczenia**, zostaną uwzględnione w następnym rozliczeniu okresowym.
8. Regulamin obowiązuje dla okresów rozliczeniowych począwszy od 1 lipca 2015 r.