

Załącznik Nr 2

Do Regulaminu rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i zasad ustalania wysokości opłat za
lokale w PSM zatwierdzony Uchwała
Nr 116/2006... Rady Nadzorczej z dnia
26.10.2006 r....

Zasady
rozliczania kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i
cieplej wody użytkowej w budynkach Przemyskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej.

§ 1.**Koszty ciepła.**

1. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z oddzielnych węzłów cieplnych.
2. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się w oparciu o poniesione opłaty fakturowane przez dostawcę ciepła zgodnie z obowiązującą ceną ciepła na danym węźle cieplnym określoną w taryfie.
3. Koszty dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z oddzielnych węzłów cieplnych z podziałem na:
 - 1) koszty lokali mieszkalnych,
 - 2) koszty lokali użytkowych,
 - 3) koszty lokali na potrzeby własne.
4. Koszty ogrzewania obiektów w budowie ustala się według średniego kosztu ogrzewania 1 m² p.u. na danym węźle.
5. Kwota kosztów podgrzania wody podlega rozliczeniu na:
 - 1) lokale mieszkalne w części dotyczącej:
 - a) kosztów stałych na m² p.u. na danym węźle,
 - b) kosztów zmiennych według wskazań urządzeń pomiarowych zużycia ciepłej wody.
 - 2) lokale użytkowe i lokale na potrzeby własne tylko w części dotyczącej:
 - a) kosztów zmiennych według wskazań urządzeń pomiarowych zużycia ciepłej wody.
6. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami, a naliczeniami od indywidualnych odbiorców w lokalach, to powstałą różnicę uwzględnia się przy ustaleniu wysokości opłat na następny rok obrotowy.
7. Koszt podgrzania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych rozlicza się do wysokości naliczeń.

§ 2.**Opłaty za dostawę ciepła**

1. Oplaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego źródła ciepła, obliczonej dla ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
3. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych jest dokonywany w rozbiciu na :
 - 1) opłatę za centralne ogrzewanie,
 - 2) opłatę za podgrzanie wody: (opłata stała i opłata zmienna).
4. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokali użytkowych i lokali na potrzeby własne jest dokonywany w rozbiciu na:
 - 1) opłatę za centralne ogrzewanie,
 - 2) opłatę za podgrzanie wody: (opłata zmienna).
5. Oplaty stałe i oplaty zmienne pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania lokalu do Spółdzielni.
8. Oplaty za dostawę ciepła do lokalu i ciepłą wodę są płatne z góry do 15-go każdego miesiąca.
9. O zmianie wysokości zaliczek za dostawę ciepła do lokalu i podgrzania wody, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą zmiany opłat.

§ 3.

Stosowane upusty w opłatach za dostarczone ciepło do ogrzania lokalu i podgrzania wody.

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:
 - 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
 - 2) temperatura podgrzania wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st. C.
2. Określa się następujące wysokości upustów, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - 2) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

3. Określa się następujące wysokości upustów, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 45°.
4. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej.
5. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostarczeniu energii cieplnej i ciepłej wody do mieszkań spowodowane przyczynami niezależnymi od Spółdzielni tj.:
 - 3) planowane przerwy w dostawie ciepłej wody,
 - 4) brak zasilania w energię elektryczną,
 - 5) brak zasilania w wodę zimną,
 - 4) klęsk żywiołowych.
6. W przypadku spowodowanej jedną z powyższych przyczyn upust:
 - 1) dla mieszkań nie opomiarowanych – przysługuje,
 - 2) dla mieszkań opomiarowanych – nie przysługuje.
7. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik lokalu w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.
8. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
9. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.
10. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
11. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

§ 4.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według podzielników kosztów c.o.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały rok wносить w okresach miesięcznych zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu pokrywa koszty obsługi rozliczeniowej według ilości urządzeń pomiarowych, zainstalowanych w lokalu zgodnie z umową zawartą przez PSM z firmami rozliczającymi.
Użytkownicy lokali nieopomiarowanych pokrywają koszty obsługi rozliczeniowej według cennika określonego w umowie zawartej przez PSM z firmami rozliczającymi.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. dokonuje się raz w roku na podstawie wskazań podzielników kosztów.
4. Rozliczenia dokonuje działająca z upoważnienia Spółdzielni firma rozliczeniowa.
5. Ustala się dwa okresy rozliczeniowe dla budynków:

1) od 01 stycznia do 31 grudnia

A – I

1. Grunwaldzka 97, 97a, 97b,
2. Wieniawskiego 18, 20, 24, 26, 28
3. Wyb. Ojca Św. Jana Pawła II 36

A-2

1. Św. Jana 11, 13, 15

A-3

1. Kosynierów 1, 9, 11
2. Krasieńskiego 7a, 20, 21, 23, 27, 31
3. Traugutta 5
4. 22 – Stycznia 3
5. Borełowskiego 9A, 9
6. Rogozińskiego 2, 4
7. Hoffmanowej 3

A-5

1. Sikorskiego 1, 1a, 3, 5, 5a, 5b, 7, 9, 9a, 11, 11a, 11b, 13, 13a, 13b, 15
2. Bielskiego 52, 54, 56, 58, 62, 64, 66

2) od 01 sierpnia do 31 lipca**A-1**

1. Grunwaldzka 121, 125, 127,
2. Rieczna 4, 8, 10,
3. Wyb.Ojca Św.Jana Pawła II 70, 72, 76, 76ab, 76cd, 80, 82, 86

A-2

1. Glazera 2, 4, 6, 7, 8, 10, 10a, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 36, 38, 20A
2. Noskowskiego 9, 11, 13,
3. Św. Jana 28
4. Grunwaldzka 48, 50, 50a, 50b, 52, 52a, 52b, 56, 58

A-3

1. Rogozińskiego 1, 3, 5, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23,
2. Borełowskiego 1a, 1,10, 11, 13, 15, 17, 17a
3. Kollataja 6, 8, 10, 12,
4. Krasieńskiego 26, 30,
5. 22 – Stycznia 11, 15, 17

A-4

1. Kordiana 7, 10
2. Paderewskiego 10a, 12, 12a, 14, 14a, 14b, 14c, 18, 20
3. Opalińskiego 9, 11, 11a, 13, 15, 17, 19, 19a, 21, 23,
4. Spiechowicza 6
5. Ofiar Katynia 12a

6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu podzielników kosztów upoważnionej przez Spółdzielnię firmie w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności podzielników kosztów oraz stanu plomb zabezpieczających.
7. Użytkownikowi przysługują dwa terminy odczytu i trzeci dodatkowy płatny odczyt w uzgodnionym terminie, nie późniejszym niż 10 dni po drugim terminie.
O pierwszym i drugim terminie odczytów podzielników kosztów c.o. użytkownik lokalu będzie powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem 7 dni przed planowanym terminem odczytu.
8. Powiadomienie o trzecim płatnym terminie odczytu użytkowników lokali nieobecnych w pierwszym i drugim terminie następuje pisemnie na adres lokalu nie odczytanego.
9. Za trzeci odczyt użytkownik obciążany jest dodatkową kwotą w wysokości

określonej w umowie rozliczeniowej, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firma rozliczeniową.

10. Z dokonanego odczytu podzielników kosztów c.o. jest sporządzony kwit odczytowy podpisany przez odczytującego i użytkownika lokalu.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, koszty wynikające z rozliczenia zużycia energii cieplnej obciążają następcę, chyba, że Zarząd podejmie inną decyzję.
12. Użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o.
13. Rozliczenie opłat za c.o. dokonywane będzie corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu kosztów c.o. niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
15. Zarząd Spółdzielni dokonuje zwrotu nadpłaty z tytułu rozliczenia opłat za c.o. użytkownikowi lokalu na jego wniosek w gotówce lub innej formie w terminie nie później niż 6 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia, pod warunkiem, że użytkownik lokalu nie zalega z opłatami czynszowymi, za wodę lub z innego tytułu.
16. W razie zalegania z opłatami cała kwota nadpłaty lub jej część zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu.
17. Koszty ogrzewania podlegają rozliczeniu według:
 - 1) podziału procentowego:
 - a) koszty stałe – 50 %
 - b) koszty zmienne zależne od zużycia – 50%

Koszty stałe zawierają koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak : pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, jak również ogrzewanie łazienek.

2) punktów pomiarowych w lokalu

a) koszty usługi rozliczeniowej

- 17a. Koszty ogrzewania dla budynków wyposażonych w podzielniki elektroniczne z nadajnikiem radiowym podlegają rozliczeniu według:

1) podziału procentowego:

- a) koszty stałe – 60%
- b) koszty zmienne – 40%.

Koszty stałe zawierają koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, jak również ogrzewanie łazienek.

2) punktów pomiarowych w lokalu

a) koszty usługi rozliczeniowej.

18. W lokalach mieszkalnych stosuje się do rozliczania kosztów c.o. współczynniki redukcyjne położenia mieszkania LAF zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.

- 1) Współczynniki stosowane w budynkach odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983r

Tabela 1

	1	2	3	4
ostatnie piętro	0,8	0,9	0,9	0,8
	0,9	1,0	1,0	0,9
	0,9	1,0	1,0	0,9

parter	0.8	0.9	0.9	0.8
--------	-----	-----	-----	-----

- 2) Współczynniki stosowane w budynkach odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 01.01.1983 r.

	1	2	3	4
ostatnie piętro	0.7	0.8	0.8	0.7
	0.8	1.0	1.0	0.8
	0.8	1.0	1.0	0.8
parter	0.7	0.9	0.9	0.7

Wartości współczynników można skorygować w przypadku, gdy mieszkanie usytuowane jest:

- a) parter nad ogrzewanymi piwnicami + 0.1
- b) nad ostatnią kondygnacją znajduje się poddasze + 0.1
- c) w kol. 1 i 4 w jednostce narożnej więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata - 0.1
- d) jeśli wszystkie jednostki użytkowe są narożne, należy stosować współczynniki z kol. 1 i 4.

Wprowadzenie w/w korekt wartości współczynników wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.

19. W lokalach użytkowych i lokalach na potrzeby własne nie stosuje się do rozliczania kosztów c.o. współczynników LAF.
20. W lokalach użytkowych własnościowych po wykonaniu przez Spółdzielnię modernizacji instalacji c.o., koszty ogrzewania rozliczane będą jak dla lokali mieszkalnych.
21. W lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych koszty ogrzewania nalicza się według maksymalnego zużycia w budynku na m² p.u.
22. W lokalach opomiarowanych, nieodeczytanych z winy lokatora, koszty ogrzewania nalicza się według maksymalnego zużycia w budynku na m² p.u.
23. Koszty usługi rozliczeniowej za lokale nieopomiarowane, opomiarowane nieodeczytane obciążają użytkowników, których w/w usługa dotyczy.
24. W przypadku odmowy podpisania przez użytkownika lokalu kwitu odczytowego po dokonaniu odczytu, rozliczenie nastąpi wg. odczytu kwitu odczytowego.
25. Koszty ogrzewania pustostanów obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.
26. Koszty ogrzewania pojedynczych grzejników nieopomiarowanych i nieodeczytanych rozliczane będą wg. średniego zużycia w lokalu, powiększone o 50 %.
27. W lokalach użytkowych nieopomiarowanych, zaliczka na koszty ogrzewania ustalana będzie przez Zarząd PSM na podstawie indywidualnie wyliczonych stawek, uwzględniających prognozowane średnie zużycie ciepła na węźle, aktualne ceny ciepła oraz kubaturę lokalu, moc elementów grzejnych i funkcję lokalu.
28. 1. W lokalach użytkowych (nieopomiarowanych w indywidualne liczniki ciepła) rozliczenie nastąpi do wysokości zaliczki – koszt ogrzewania = przedpłata użytkownika.
2. W lokalach użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła rozliczenie nastąpi według wskazań liczników w sposób podany algorytmem:

$$K_{L,uz} = Z_{L,uz} * K_{MPEC} / Z_{MPEC}$$

gdzie:

- $K_{L,uz}$ – koszt ogrzania lokalu użytkowego w okresie rozliczeniowym budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy (zł)
- $Z_{L,uz}$ – zużycie ciepła przez lokal użytkowy, wskazanie licznika ciepła (GJ) w okresie rozliczeniowym budynku
- Z_{MPEC} – zużycie ciepła przez budynek, wskazanie licznika ciepła (GJ) w okresie rozliczeniowym budynku
- K_{MPEC} – koszt ogrzania budynku (wg faktur MPEC w okresie rozliczeniowym) (zł).

29. W lokalach na potrzeby własne koszty ogrzewania nalicza się według średniego zużycia na budynku.
30. Wyliczenie przedpłat na aktualny okres rozliczeniowy nastąpi wg. ceny jednostkowej na m² powierzchni ogrzewanej.
31. W przypadku odmowy zamontowania lub wymiany elementów pomiarowych podzielników kosztów, użytkownik lokalu zobowiązany jest ponieść koszty w systemie ryczałtowym w wysokości 150% stawki bazowej za co. oraz opłatę za usługę rozliczeniową. Stawka bazowa składa się z opłaty stałej i zmiennej.
32. W lokalach opomiarowanych, w których nie dokonano odczytu w poprzednim okresie rozliczeniowym, koszty ogrzewania nalicza się według maksymalnego zużycia w budynku na m² p.u.
33. Użytkownik lokalu mieszkalnego sprawdza wykonane przez firmę rozliczeniową odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania i potwierdza zgodność odczytów podpisem na kwicie odczytowym. Na podstawie kwitu odczytowego jest wykonane rozliczenie kosztów c.o.
34. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu, użytkownik lokalu mieszkalnego zgłasza do Działu Energetycznego uwagi i błędy w rozliczeniu w terminie do 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, w celu dokonania ewentualnej korekty.
35. W lokalach na potrzeby własne i lokalach użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła wysokość zaliczki określana będzie przez Zarząd PSM na podstawie wskazań z liczników ciepła roku poprzedniego. Koszt ogrzewania lokalu własnego i lokalu użytkowego = naliczenie lokalu.
36. W lokalach mieszkalnych, w których lokator rezygnuje z rozliczenia z podzielników kosztów i powiadamia pisemnie Spółdzielnię koszty ogrzewania nalicza się w następujący sposób:
 1. Dla mieszkań w budynkach gdzie ilość mieszkań rozliczanych w danym okresie rozliczeniowym w systemie ryczałtowym stanowi do 10% wszystkich mieszkań budynku, koszty ogrzewania mieszkania to stawka bazowa zwiększona o 100% x powierzchnia mieszkania.
 2. Dla mieszkań w budynkach gdzie ilość mieszkań rozliczanych w danym okresie rozliczeniowym w systemie ryczałtowym stanowi od 11% do 50% wszystkich mieszkań budynku, koszty ogrzewania mieszkania to stawka bazowa zwiększona o 50% x powierzchnia mieszkania.
 3. Dla mieszkań w budynkach gdzie ilość mieszkań rozliczanych w danym okresie rozliczeniowym w systemie ryczałtowym stanowi ponad 50% wszystkich mieszkań budynku, koszty ogrzewania wszystkich mieszkań to stawka bazowa. Koszt ogrzewania każdego mieszkania w budynku wynosi: stawka bazowa x powierzchnia mieszkania.

§ 5.

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego zobowiązany jest przez cały rok wносить zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody:
 - 1) lokale mieszkalne;
 - a) w opłacie stałej w zł/m² p.u. lokalu,
 - b) w opłacie zmiennej w zł/m³ zużycia ciepłej wody użytkowej,
 - 2) lokale użytkowe:
 - a) w opłacie zmiennej w zł/m³ zużycia ciepłej wody użytkowej.
2. Zarząd Spółdzielni określa wysokość zaliczek dla lokali w każdym budynku jako iloczyn ilości m³ zużytej w lokalu ciepłej wody, określonej na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i ustalonej ceny podgrzania jednego m³ wody [zł/m³].
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody sporządza się dla każdego budynku i każdego mieszkania oddzielnie.
4. Rozliczeniu kosztów podgrzania wody, podlegają koszty zmienne.
5. Koszty stałe rozliczne są do wysokości opłat stałych.
6. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonuje się raz w roku za okres od stycznia do grudnia.
7. Wynik, stanowiący różnicę rzeczywistych kosztów podgrzania wody w każdym budynku, pomniejszony o koszt powstały jako iloczyn rzeczywiście zużytej wody ciepłej i ceny podgrzania wody, zostanie rozliczony w kosztach centralnego ogrzewania danego budynku.
8. Rzeczywiste zużycie ciepłej wody w lokalach mieszkalnych rozlicza się według zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, określonych w Zał. Nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale w PSM.
9. W lokalach użytkowych rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje do wysokości ustalonych zaliczek. Koszty podgrzania wody = przedpłata użytkownika.

§ 6.

Postanowienia załącznika Nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale w PSM, zatwierdzone Uchwałą Nr 116/06 Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2006 r. wchodzi w życie z dniem 01.11.2006 r.