

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY W ZASOBACH PSZCZYŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W PSZCZYNIE

SPIS ZAWARTOŚCI

| | |
|--|----------|
| 1. Postanowienia ogólne | 2 |
| 2. Charakterystyka kosztów dostawy, wytworzenia ciepła i podgrzania wody | 2 |
| 2.1. Koszty dostawy i rozliczenie ciepła ze źródeł zewnętrznych | 2 |
| 2.2. Koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody – kotłownie lokalne | 3 |
| 3. Zasady rozliczania kosztów | 4 |
| 3.1. Rozliczenie kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby c.o. | 4 |
| 3.2. Rozliczenie kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) | 7 |
| 4. Zasady ustalania zaliczkowych stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody | 8 |
| 5. Rozliczenie roczne centralnego ogrzewania i podgrzania wody | 8 |

Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

43- 200 Pszczyna ul. Jana Kilińskiego 5a
tel. (+48 32) 212-85-55; (+48 32) 449-03-26
WWW.PTBSPSZCZYNA.PL
E-MAIL: INFO@PTBSPSZCZYNA.PL

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 7 298 950 ZŁ
NR KRS: 0000127208
Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
REGON: 276654704
NIP: 638-15-30-174
KONTO BANKOWE: PKO BP O/PSZCZYNA
NR 13 1020 2528 0000 0302 0015 2744

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa:
 - a) Rodzaje kosztów kwalifikowanych jako koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody;
 - b) System rozliczeń z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach kosztów centralnego ogrzewania;
 - c) System rozliczeń z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach kosztów podgrzania wody.
2. Regulamin dotyczy wszystkich typów obiektów będących w zasobach PTBS niezależnie od rodzaju źródła dostarczającego ciepło, to jest:
 - a) Obiektów zasilanych z własnego źródła energii cieplnej – kotłownie lokalne zlokalizowane bezpośrednio w rozliczanych w budynkach lub zlokalizowane w jednym z budynków a obsługujące całe osiedle mieszkaniowe;
 - b) Obiektów zasilanych ze źródeł zewnętrznych – kotłownie miejskie.

2. CHARAKTERYSTYKA KOSZTÓW DOSTAWY, WYTWORZENIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY

2.1. KOSZTY DOSTAWY I ROZLICZENIE CIEPŁA ZE ŹRÓDEŁ ZEWNĘTRZNYCH

1. Ze źródeł zewnętrznych zasilane są wyłącznie budynki w których występują wyłącznie lokale użytkowe (nie ma żadnego lokalu mieszkalnego). Opisany więc w niniejszym podrozdziale system rozliczeń w układzie miesięcznym dotyczy wyłącznie lokali użytkowych.
2. Kosztami dostawy ciepła do budynków, w przypadku zakupu ciepła ze źródła zewnętrznego są wyłącznie koszty zafakturowane przez dostawcę.
3. Kosztów utrzymania węzłów cieplnych w rozliczanych budynkach oraz kosztów eksploatacji instalacji wewnętrznych w budynkach, do których jest dostarczane ciepło nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami lokalowymi.
4. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku i rozliczane są do każdego metra kwadratowego powierzchni danego budynku.

5. Rozliczenie poszczególnych lokali użytkowych w budynkach zasilanych z zewnątrz, które nie mają systemów odczytu zużycia ciepła następuje w układzie miesięcznym, na podstawie faktur dostawców ciepła, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez najemców.
6. Rozliczenie poszczególnych lokali użytkowych w budynkach zasilanych z zewnątrz, które mają systemy odczytu zużycia ciepła (podzielniki, liczniki) następuje w układzie miesięcznym, według układu faktury dostawcy, najczęściej:
 - a) koszty stałe:
 - opłata za moc zamówioną,
 - opłata stała za przesył,
 - opłata za nośnik,
 - opłata abonamentowarozliczone dla każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni rozliczanego lokalu
 - b) koszty zmienne:
 - opłata za ciepło;
 - opłata zmienna za przesyłrozliczone dla poszczególnych lokali w budynku według wskazań podzielników lub liczników zużycia ciepła.

2.2. KOSZTY WYTWORZENIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY – KOTŁOWNIE LOKALNE

1. Kosztami wytworzenia energii cieplnej i podgrzania wody w budynkach mających własne źródło wytworzenia ciepła (kotłownie lokalne) są wyłącznie uzasadnione koszty bezpośrednio związane z wytworzeniem i przesyłem ciepła w tym:
 - a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni, w tym systemu liczników;

- d) Amortyzacja niezbędnego do wytworzenia ciepła wyposażenia kotłowni, zewnętrznych ciągów ciepłych (jeżeli istnieją) i instalacji gazowej oraz pomieszczenia kotłowni;
 - e) Koszt przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne lub w przypadku pierwszego rozliczenia budynków przy ul. Korfantego w Pszczynie przez służby wewnętrzne przygotowujące system rozliczania (jednorazowy koszt, wyłącznie w roku 2004).
2. Kosztów eksploatacji instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami lokalowymi.

3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

3.1. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY C.O.

1. Rozliczenie za dostarczone ciepło do budynków wyposażonych w ciepłomierze lokalowe odbywa się na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych oraz według powierzchni lokali w metrach kwadratowych, do których rozlicza się koszty stałe ustalone przez dostawcę ciepła.
2. Całkowite koszty zasilania budynku w ciepło i ciepłą wodę użytkową dzielone są na wszystkich użytkowników budynku.
3. Koszty zasilania budynku w ciepło rozliczane są w podziale na:
 - a) Koszty niezależne od zużycia ciepła (składnik stały kosztów);
 - b) Koszty zależne od zużycia ciepła (składnik zmienny kosztów);
 - c) Koszty rozliczane równo, do każdego lokalu objętego rozliczeniem jeżeli wystąpią to jest:
 - Koszty przygotowania rozliczenia ciepła;
 - Koszty legalizacji lub koszty wymiany liczników ciepła.
4. Stały składnik kosztów obejmuje:
 - a) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - b) Część kosztów zafakturowanych przez dostawcę gazu, to jest:
 - Abonament;
 - Opłata przesyłowa stała;
 - Opłata za odchylenie od ciepła spalania;

- Opłata za przekroczenie mocy (jeżeli wystąpi).
 - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni (w tym min. obsługa kominiarska budynku, obsługa systemu liczników);
 - d) Amortyzacja niezbędnego do wytworzenia ciepła wyposażenia kotłowni, zewnętrznych ciągów cieplnych i instalacji gazowej oraz pomieszczenia kotłowni;
 - e) Straty ciepła wynikające z przesyłu obliczone dla budynków wyposażonych w system ciepłomierzy określone jako 2 % sumy wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
5. Stały składnik kosztów rozliczany jest do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni budynku jako suma kosztów wymienionych w punkcie 4 dzielona przez sumę powierzchni ogrzewanej budynku.
 6. Stały składnik kosztów obciąża poszczególne lokale w budynku w wysokości będącej efektem iloczynu:
wyliczona kwota stałego składnika kosztów na metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej X powierzchnia lokalu objętego rozliczeniem
 7. Zmienny składnik kosztów obejmuje wyłącznie koszty spalonego dla potrzeb wytworzenia ciepła paliwa, a więc zafakturowane przez dostawcę koszty gazu ziemnego zużytego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym, to jest wyłącznie:
 - Opłata za gaz;
 - Opłata przesyłowa zmienna.
 8. Zmienny składnik kosztów dzielony jest proporcjonalnie do ilości ciepła przypadającego na: centralne ogrzewanie, podgrzanie ciepłej wody użytkowej oraz straty ciepła wynikające z przesyłu.
 9. Zmienny składnik kosztów przypadający na centralne ogrzewanie rozliczany jest według zużycia ciepła na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych.
 10. Dodatkowo każdy lokal objęty rozliczeniem może być równo obciążony kosztem przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne lub w przypadku pierwszego rozliczenia budynków przy ul. Korfantego w Pszczynie przez służby wewnętrzne przygotowujące system rozliczania (jednorazowy koszt, wyłącznie w roku 2004).
 11. Kosztem rozliczanym równo na każdy lokal objęty rozliczeniem mogą być również np. opłaty za legalizację liczników ciepła (jeżeli wystąpią).

12. Wielkość zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, według wskazań ciepłomierzy lokalowych zostaje przeniesiona do opracowanego dla potrzeb rozliczenia ciepła arkusza kalkulacyjnego, do którego zostają wprowadzone również inne dane jak:
 - a) powierzchnie użytkowe lokali,
 - b) koszty stałe rozliczone na każdy m² zajmowanej powierzchni użytkowej,
 - c) koszty zmienne rozliczone do jednostki zużycia ciepła,
 - d) wpłacone przez użytkownika lokalu zaliczki.
13. Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych w arkuszu rozliczane są poszczególne lokale w budynkach, zgodnie z opisaną zasadą: koszty stałe – do każdego metra kwadratowego mieszkania, koszty zmienne – według zużycia, koszty równo rozliczane do każdego lokalu – na każdy lokal.
14. Dla budynków nie wyposażonych w liczniki zużycia ciepła ogół kosztów niezbędnych na jego wytworzenie rozlicza się do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni.
15. Każdy użytkownik budynku uczestniczy w podziale kosztów wytworzenia ciepła w stopniu równym jeżeli chodzi o stawkę za metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni i niezależnym od ilości zużytego ciepła.
16. Podobnie, jak w wypadku budynków wyposażonych w liczniki ciepła, koszty niezbędne do wytworzenia ciepła obejmują wyłącznie koszty bezpośrednie wytworzenia ciepła, to jest:
 - a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
 - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni;
 - d) Amortyzacja niezbędnego do wytworzenia ciepła wyposażenia kotłowni, zewnętrznych ciągów cieplnych (jeżeli istnieją) i instalacji gazowej oraz pomieszczenia kotłowni;
 - e) Koszt przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne (jeżeli rozliczenie zlecone zostanie firmie zewnętrznej).

3.2. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

1. Rozliczenie ciepła niezbędnego dla podgrzania ciepłej wody użytkowej we wszystkich typach obiektów odbywa się wyłącznie na podstawie faktycznych kosztów paliwa niezbędnego do podgrzania wody a więc zafakturowanego przez dostawcę gazu ziemnego – wyłącznie pozycje fakturowe:

— Opłata za gaz

oraz

— Opłata przesyłowa zmienna,

obciążająca koszt podgrzania wody według wskazań liczników ilości podgrzanej wody, w powiązaniu z rozliczeniem ciepła wykorzystanego dla potrzeb CO.

2. Dla budynków niewyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu użytkowego lub do liczby osób zamieszkujących lokal.
3. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej oblicza się na podstawie wskazań liczników lokalowych i obciąża każdy lokal zgodnie ze zużyciem.
4. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt podgrzania zużytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu oblicza się według wzoru:

(całkowity koszt ciepła zużytego na podgrzanie wody / całkowita ilość zużytej ciepłej wody) X ilość ciepłej wody zużytej w lokalu = koszt podgrzania zużytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu

4. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH STAWEK OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

1. Stawki opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uiszczane przez najemców lokali mieszkalnych ustala się jako miesięczną stawkę zaliczkową.
2. Podstawą wyliczenia stawki za:
 - Centralne ogrzewanie;
 - Ciepłą wodę użytkowąsą rzeczywiste roczne koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody dla budynku obliczone na podstawie poprzednich sezonów grzewczych w przeliczeniu na 1 miesiąc (zł/ m-c).
3. Stawkę opłat za C.O. oraz C.W.U. przed rozpoczęciem każdego kolejnego sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółki.
4. Zmiana stawki zaliczki w stosunku do roku poprzedniego wymaga pisemnego powiadomienia najemców lokali w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października każdego roku.
5. Zawiadomienie o zmianie stawki jest doręczane wraz z rozliczeniem rocznym centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
6. Na pisemny wniosek najemcy zaliczka może być dla niego podniesiona, jeśli uważa on, że zaliczka ustalona przez administratora nie wystarcza na pokrycie faktycznych kosztów dostawy ciepła do jego lokalu.
7. Najemcy lokali użytkowych, jak opisano we wcześniejszych rozdziałach niniejszego regulaminu, nie uiszczają zaliczek, a rozliczani są na podstawie faktur dostawców ciepła w układzie miesięcznym (refaktury).

5. ROZLICZENIE ROCZNE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

1. Dla lokali mieszkalnych wprowadza się 12 miesięczny okres rozliczeniowy począwszy od 1 września każdego roku do 31 sierpnia.
2. Rozliczenie za sezon grzewczy nastąpi w terminie 60 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i przychodów z tytułu zaliczek w poszczególnych budynkach.

4. W budynkach wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie wskazań liczników według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
5. W budynkach nie wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie kosztów wytworzenia ciepła według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
6. W budynkach wyposażonych w zbiorczy elektroniczny system odczytu stanu liczników ciepła w poszczególnych lokalach dostawca ciepła nie jest zobowiązany do zawiadomienia najemców lokali o terminach odczytu stanu liczników.
7. W wypadku konieczności odczytu stanu liczników bezpośrednio w lokalach, dostawca ciepła jest zobowiązany do przeprowadzenia akcji informacyjnej, która umożliwi zawiadomienie najemców o terminie odczytów ciepłomierzy lokalowych.
8. Ogłoszenie o odczycie ciepłomierzy lokalowych powinno zawierać następujące informacje:
 - a) Ulica nieruchomości;
 - b) Numer nieruchomości;
 - c) Data, miesiąc, rok i godziny odczytu;
 - d) Prośba o umożliwienie dostępu pracownika do pomieszczeń, w których są ciepłomierze lokalowe;
 - e) Prośba o uczestnictwo w procesie odczytu użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej;
 - f) Informacja, iż odczytujący zużycie pracownik nie udziela odpowiedzi na pytania dotyczące obliczenia kosztów ogrzewania;
 - g) Informacja, iż pytania i wątpliwości dotyczące kosztów ogrzewania prosimy kierować do biur Spółki PTBS.
9. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z winy najemcy z powodów:
 - a) świadomego uszkodzenia licznika ciepła;
 - b) świadomego uszkodzenia wodomierza;
 - c) braku możliwości wejścia do lokalu celem przeprowadzenia odczytów (w wypadku liczników zainstalowanych w mieszkaniu);

d) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierza

lokator zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku.

Dodatkowo, lokator zostanie obciążony kosztami naprawy urządzeń, które uszkodził.

10. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z powodów niezależnych od najemcy, to jest:

- a) uszkodzenia licznika ciepła;
- b) uszkodzenia wodomierza;
- c) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierza

lokator zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła w analogicznych pod względem powierzchni lokalach mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody w lokalach mieszkalnych w budynku zamieszkałych przez taką samą liczbę osób.

11. Rozliczenie indywidualne lokali przeprowadzone na zasadach opisanych w niniejszym regulaminie skutkuje przygotowaniem dla każdego lokalu „Formularza rozliczenia kosztów ogrzewania (podgrzania wody) dla użytkowników lokali w zasobach PTBS”.

12. Formularz rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody zawiera następujące dane:

- a) Imię i nazwisko (nazwa) użytkownika lokalu;
- b) Numer kolejny użytkownika nadany w procesie rozliczenia lokalu;
- c) Adres użytkownika lokalu;
- d) Numer kolejny rozliczenia;
- e) Okres rozliczeniowy od – do (daty: dzień, miesiąc, rok);
- f) Pełne dane jednostki rozliczającej;
- g) Całkowita kwota wpłaconych przez użytkownika zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
- h) Całkowity koszt ogrzewania w podziale na składnik stały i zmienny;
- i) Jednostkowy koszt stały na każdy metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni;
- j) Koszt stały obciążający lokal będący przedmiotem formularza;

- k) Ilość zużytego ciepła przez lokal według wskazań ciepłomierza;
 - l) Jednostkowy koszt zmienny na każdą jednostkę zużytego ciepła;
 - m) Koszt zmienny obciążający lokal według wskazań ciepłomierza;
 - n) Różnica pomiędzy sumą przedpłat przypadających na dany lokal a sumą kosztów obciążających dany lokal. W przypadku niedopłaty wskazana jako NIEDOPŁATA, w przypadku nadpłaty wskazana jako NADPŁATA.
13. Wzór formularza jest załączony do niniejszego regulaminu.
14. Przyjmuje się zasadę, że w przypadku wystąpienia nadpłaty kwota nadpłaty może być rozliczona na inne wymagane należności najemcy lub zaliczona na poczet zaliczek przyszłych na pokrycie kosztów ogrzania lokalu lub podgrzania ciepłej wody, przy czym właściciel obiektu ma obowiązek poinformować użytkownika lokalu o sposobie wykorzystania nadpłaty.
15. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik lokalu jest zobowiązany do uiszczenia obliczonej według opisanych w niniejszym regulaminie zasad różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami ogrzewania (podgrzania wody) w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia bez konieczności odrębnego wzywania do zapłaty.
16. Na pisemny wniosek właściciela kwota niedopłaty może być rozłożona raty. Przyjmuje się zasadę, że spłata zadłużenia z tytułu dostaw ciepła może być rozłożona na maksymalnie 10 rat.