

Zarządzenie nr 3/2016
Zarządu Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
z dnia 16 grudnia 2016 r.

w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu Rozliczeń Ciepła.

§ 1

Zatwierdzamy Regulamin Rozliczeń Ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w zasobach własnych Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 16 grudnia 2016 r.

Gryfińskie T.B.S. Spółka z o.o.
WICEPREZES ZARZĄDU
Plelechowski
mgr inż. Władysław Plelechowski

REGULAMIN

Rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w zasobach własnych Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Na podstawie art. 45a ust. 9-10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 1059 ze zmianami) ustala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin określa:

1. Przedmiot rozliczenia.
2. Metody rozliczania kosztów całkowitych dostarczonego ciepła.
3. Zasady dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych lokalowych.
4. Rozliczanie całkowitych kosztów ciepła w przypadkach szczególnych.
5. Tryb składania i rozpatrywania reklamacji oraz sposób regulowania należności.

ROZDZIAŁ II Przedmiot rozliczenia

- § 2. Przedmiot rozliczenia stanowią całkowite koszty zakupu paliw gazowych i ciepła związane z ogrzewaniem budynku i przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.
- § 3. Na całkowite koszty zakupu paliw gazowych i ciepła związane z ogrzewaniem budynku i przygotowaniem ciepłej wody użytkowej podlegające rozliczeniu składają się:
1. Koszty zakupionej paliwa gazowego i ciepła (koszty stałe i zmienne).
 2. Koszty serwisu, konserwacji i przeglądów instalacji c.o. i c.c.w w węźle i lokalowych stacjach wymiennikowych (koszty stałe).
 3. Koszty odczytów i rozliczeń (koszty stałe).
- § 4. Ustalenie kosztów zakupu ciepła lub gazu ponoszonych na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy, wodomierzy ciepłej wody i liczników gazu) zainstalowanych w węźle cieplnym budynku.
- § 5. Koszt zakupionego ciepła lub gazu podlegający rozliczeniu wykazany jest na fakturach wystawianych w okresie obrotowym przez Dostawcę. Koszt ten jest równy sumie kosztów mocy zamówionej i kosztów ciepła lub gazu pobranego, wraz z kosztami przesyłu.
- § 6. Wielkość mocy zamówionej określona jest w umowie zawartej pomiędzy Spółką, a Dostawcą ciepła i wraz z kosztami przesyłu mocy lub opłatą dystrybucyjną stałą, kosztami serwisu, konserwacji i przeglądów instalacji c.o. i c.c.w. w węźle i lokalowych stacjach wymiennikowych, kosztami odczytów i rozliczeń, stanowi **całkowite koszty stałe dostarczonego ciepła**.
- § 7. Wielkość ciepła lub gazu pobranego określana jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub gazomierzy) zainstalowanych w węźle cieplnym budynku i wraz z kosztami przesyłu energii lub opłatą dystrybucyjną zmienną, stanowi **całkowite koszty zmienne dostarczanego ciepła**.
- § 8. Indywidualne rozliczanie kosztów jest stosowane, jeżeli budynek spełnia wymogi techniczne, tj.:
1. możliwy jest pomiar ilości zarówno ciepła lub gazu przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej
 2. instalacja grzewcza budynku wyposażona jest w zawory termoregulacyjne
 3. w lokalach zainstalowane są urządzenia pomiarowe.
- § 9. Za powierzchnię ogrzewaną (w tym ogrzewaną pośrednio) w lokalach mieszkalnych i użytkowych uznaje się powierzchnię użytkową określoną w dokumentach sprzedaży lokalu lub umowach najmu.
- § 10. Do indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali stosuje się lokalowe współczynniki redukcyjne zużycia ciepła, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

- § 11. Ilość jednostek rozliczeniowych, przyjętych do rozliczenia danego lokalu, określona jest iloczynem wskazania licznika ciepła i odpowiedniego dla lokalu współczynnika redukcyjnego zużycia ciepła.
1. Współczynniki redukcyjne lokalowe są określane na podstawie strat ciepła każdego lokalu, z uwzględnieniem m.in.:
 - 1) ilości ścian zewnętrznych w lokalu – dwie lub mniej ścian -1,00, trzy i więcej ścian - 0,95
 - 2) piętra (dla parteru 0,9 – straty ciepła od piwnicy, dla ostatniej kondygnacji 0,9 – od stropodachu)
 - 3) umiejscowienia kotłowni lub węzła pod podłogą lokalu – 1,05
- § 12. Lokal o najmniejszych stratach ciepła przypadających na 1 m² powierzchni budynku ma współczynnik 1,000, natomiast lokale o wyższych stratach ciepła – współczynniki odpowiednio niższe.
- § 13. W przypadku zmian termomodernizacyjnych budynku, zmian grzejników lub wykonania adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, dokonuje się korekty współczynników redukcyjnych.

ROZDZIAŁ III

Metody rozliczania kosztów dostarczanego ciepła

- § 14. Na poczet miesięcznych rozliczeń, pobierane są zaliczki w wysokościach określonych w rozliczeniu ciepła i c.c.w. za ostatni okres rozliczeniowy.
- § 15. Rozliczenia poszczególnych lokali dokonywane są nie rzadziej niż raz w roku, do końca I kwartału roku następującego po zakończeniu okresu obrachunkowego.
- § 16. Roczne rozliczenie całkowitych kosztów zużytego ciepła dokonywane jest w oparciu o:
- 1) sumę kosztów z faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła lub gazu,
 - 2) sumę zaliczek wniesionych na poczet kosztów zużytego ciepła i c.c.w. przez użytkowników poszczególnych lokali,
 - 3) odczyty wskazań lokalowych urządzeń pomiarowych ciepła,
 - 4) odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody,
 - 5) współczynniki redukcyjne zużycia ciepła,
 - 6) sumę kosztów konserwacji, serwisu, przeglądów instalacji c.o. i c.c.w. w węźle i lokalowych stacjach wymiennikowych, odczytów i rozliczeń urządzeń pomiarowych przypadających na okres rozliczeniowy.
- § 17. Roczne rozliczenie całkowitych kosztów zużytego ciepła dokonywane jest następująco:

GRUPA I – Węzeł dwufunkcyjny z osobnym opomiarowaniem ciepła na potrzeby CO i CCW, ciepłomierz i liczniki zw i ccw w każdym lokalu [Garbarska 1-7 i inne o podobnym układzie technicznym]

- 1). koszty stałe ciepła (zamawiane dla budynku) przeznaczonego zarówno na ogrzewanie budynku, jak i na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali,
- 2) koszty zmienne ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dzielone są następująco:
 - roczny koszt ciepła na przygotowanie ciepłej wody w budynku – koszty wg faktur dostawców
 - roczny koszt ciepła na ogrzewanie budynku – koszty wg faktur dostawców – z czego 50% kosztu dzielone jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali (piony grzewcze, przenikanie między lokalami), a drugie 50 % rozliczane wg wskazań lokalowego urządzenia pomiarowego.
- 3) cena jednostki ciepła na potrzeby CCW – roczne koszty ciepła na przygotowanie ciepłej wody dzielone przez sumę odczytów liczników CW w lokalach.
- 4) cena jednostki ciepła na potrzeby CO – roczne koszty ciepła na ogrzewanie budynku dzielone przez sumę odczytów lokalowego urządzenia pomiarowego w lokalach.
- 5) ustalenie kosztu zmiennego ciepła dla lokalu
 - Koszt zmienny ciepła na przygotowanie ciepłej wody w lokalu – iloczyn ceny jednostki zużytego ciepła na potrzeby CCW i ilości jednostek z odczytów liczników CW w lokalach.
 - koszt zmienny ciepła na ogrzewanie lokalu – iloczyn ceny jednostki zużytego ciepła na potrzeby CO i ilości zredukowanych jednostek lokalowego urządzenia pomiarowego.
- 6) Dla potrzeb obliczeniowych ustala się:
 - jednostkowy średni koszt ciepła na potrzeby CCW na osobę - iloraz kosztu ciepła na przygotowanie ciepłej wody w budynku przez ogólną liczbę osób stale zamieszkujących we wszystkich lokalach

- jednostkowy średni koszt ciepła na potrzeby CCW na m³ - iloraz kosztu ciepła na przygotowanie ciepłej wody w budynku przez ogólną liczbę m³ zużytej ccw we wszystkich lokalach
 - jednostkowy średni koszt ciepła na potrzeby CO na m² powierzchni ogrzewanej – iloraz kosztu ciepła na ogrzewanie budynku przez ogólną powierzchnię grzewczą budynku
- 7) w przypadku niestosowania indywidualnego rozliczania kosztów ciepła użytkownika lokalu obciąża się:
- kosztami ciepła na potrzeby CCW w wysokości iloczynu jednostkowego średniego kosztu ciepła na potrzeby CCW na osobę przez liczbę osób stale zamieszkujących w lokalu
 - kosztami ciepła na potrzeby CO w wysokości iloczynu jednostkowego średniego kosztu ciepła na potrzeby CO na m² powierzchni ogrzewanej przez m² powierzchni lokalu

GRUPA II – węzeł jednofunkcyjny, indywidualne stacje wymiennikowe dla każdego lokalu z pomiarem energii cieplnej na potrzeby CO i CCW, wodomierze ZW w szachcie.[Łokietka 2-4, Popieluszki 14-22, Popieluszki 4-8, Flisacza 35 efg, 9 Maja 9-10, Mazowiecka 2-2a, Opolska 1-7, Opolska 11-19 i inne o podobnym układzie technicznym]

- 1). koszty stałe ciepła (zamawiane dla budynku) przeznaczonego zarówno na ogrzewanie budynku, jak i na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali,
- 2) koszty zmienne ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dzielone są następująco:
 - koszt ciepła na przygotowanie ciepłej wody w budynku – średni miesięczny koszt zużycia ciepła w miesiącach: czerwiec, lipiec, sierpień, pomnożone przez 12 miesięcy daje roczne koszty ciepła na przygotowanie ciepłej wody.
 - koszt ciepła na ogrzewanie budynku – koszt zmienny ciepła na potrzeby CO i CCW pomniejszony o roczne koszty ciepła na przygotowanie ciepłej wody- z czego 50% kosztu dzielone jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali (piony grzewcze, przenikanie między lokalami), a drugie 50 % rozliczane wg wskazań lokalowego urządzenia pomiarowego.
- 3) wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby CCW – roczne koszty ciepła na przygotowanie ciepłej wody dzielone przez koszt zmienny ciepła na potrzeby CO i CCW
- 4) wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby CO – różnica jedności i wskaźnika zużycia ciepła na potrzeby CCW
- 5) ustalenie ilości jednostek dla lokalu na potrzeby CO i CCW w oparciu o wskazanie lokalowych urządzeń pomiarowych
 - ilość jednostek na potrzeby CCW w lokalu – ogólne wskazanie lokalowego urządzenia pomiarowego pomnożone przez wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby CCW
 - ilość jednostek na potrzeby CO w lokalu – ogólne wskazanie lokalowego urządzenia pomiarowego pomnożone przez wskaźnik zużycia ciepła na potrzeby CO i lokalowy współczynnik redukcyjny zużycia ciepła, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.
- 6) wartość jednostki zużytego ciepła – koszt zmienny ciepła na potrzeby CO i CCW dla budynku dzielony przez sumę zredukowanych ilości jednostek z lokalowych urządzeń pomiarowych.
- 7) ustalenie kosztu zmiennego ciepła dla lokalu
 - koszt zmienny ciepła na przygotowanie ciepłej wody w lokalu – iloczyn wartości jednostki zużytego ciepła i ilości jednostek na potrzeby CCW w lokalu.
 - koszt zmienny ciepła na ogrzewanie lokalu – iloczyn wartości jednostki zużytego ciepła i ilości zredukowanych jednostek na potrzeby CO w lokalu
- 8) Dla potrzeb obliczeniowych ustala się:
 - jednostkowy średni koszt ciepła na potrzeby CCW na osobę - iloraz kosztu ciepła na przygotowanie ciepłej wody w budynku przez ogólną liczbę osób stale zamieszkujących we wszystkich lokalach
 - jednostkowy średni koszt ciepła na potrzeby CO na m² powierzchni ogrzewanej – iloraz kosztu ciepła na ogrzewanie budynku przez ogólną powierzchnię grzewczą budynku.
- 9) w przypadku niestosowania indywidualnego rozliczania kosztów ciepła użytkownika lokalu obciąża się:
 - kosztami ciepła na potrzeby CCW w wysokości iloczynu jednostkowego średniego kosztu ciepła dla budynku na potrzeby CCW na osobę przez liczbę osób stale zamieszkujących w lokalu
 - kosztami ciepła na potrzeby CO w wysokości iloczynu jednostkowego średniego kosztu ciepła dla budynku na potrzeby CO na m² powierzchni ogrzewanej przez m² powierzchni lokalu

ROZDZIAŁ IV

Zasady dokonywania odczytów wskazań lokalowych urządzeń pomiarowych

- § 18. Użytkownik lokalu w budynku objętym indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła zobowiązany jest do udostępniania lokalu i zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytów ich wskazań, kontroli, konserwacji lub naprawy.
- § 19. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych dokonywane są przez pracowników Spółki, posiadających stosowne upoważnienia Zarządu Spółki.
- § 20. Podczas dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych sprawdzana jest prawidłowość ich zainstalowania oraz ich stan techniczny. Wskazania urządzeń pomiarowych oraz wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lokalu lub pracownika dokonującego odczytu zostają odnotowane na karcie odczytu, podpisywanej przez pracownika dokonującego odczyt.
- § 21. W uzasadnionych przypadkach można dokonać odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w trakcie trwania roku obrachunkowego, np. w związku ze zmianą właściciela, czy najemcy lokalu.

ROZDZIAŁ V

Rozliczanie kosztów ciepła w szczególnych przypadkach

- § 22. W przypadku nieopomiarowania lokalu lub awarii lokalowych urządzeń pomiarowych z winy użytkownika lokalu lub innej przyczyny, koszty zostaną rozliczone jako odszkodowanie w sposób następujący:
- kosztami ciepła na potrzeby CCW w wysokości iloczynu jednostkowego maksymalnego kosztu ciepła dla budynku na potrzeby CCW na osobę przez liczbę osób stale zamieszkujących w lokalu.
 - kosztami ciepła na potrzeby CO w wysokości iloczynu jednostkowego maksymalnego kosztu ciepła dla budynku na potrzeby CO na m2 powierzchni ogrzewanej przez m2 powierzchni lokalu.
- § 23. W przypadku uszkodzenia, czy rozregulowania urządzeń pomiarowych z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, stwierdzonego podczas dokonywania odczytu wskazań, do rozliczenia lokalu przyjmuje się, że koszty zostaną rozliczone jak w § 17 GRUPA I pkt 7, GRUPA II pkt 9).

ROZDZIAŁ VI

Tryb składania i rozpatrywania reklamacji oraz sposób regulowania należności.

- § 24. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w formie pisemnej w siedzibie Zarządcy (lub na jego adres – ul. Grunwaldzka 1, 74-100 Gryfino) w terminie 7 dni od dnia doręczenia rozliczenia, z podaniem zakresu i podstawy wniesienia reklamacji.
- § 25. Reklamacji nie podlega rozliczenie ciepła w przypadku i według zasad określonych w § 22 i § 23.
- § 26. Niedopłata do kosztów zużytego ciepła w wysokości różnicy pomiędzy kosztami wynikającymi z rozliczenia, a sumą wpłaconych zaliczek, jest regulowana przez użytkownika w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika Zarządca może podjąć decyzję o rozłożeniu tej kwoty na raty, ze spłatą nie później niż w ciągu kolejnych 5 miesięcy.
- § 27. Nadpłata kosztów zużytego ciepła w wysokości różnicy pomiędzy sumą wpłaconych zaliczek, a kosztami wynikającymi z rozliczenia, jest zaliczana na poczet opłat dotyczących utrzymania lokalu w kolejnym okresie obrachunkowym.

ROZDZIAŁ VII

Przepisy końcowe

- § 28. Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wprowadza określony w niniejszym zarządzeniu Regulamin rozliczeń jako obowiązujący dla wszystkich lokali znajdujących się w budynkach Spółki. Zmiana systemu rozliczeń kosztów ciepła może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Zarządu Spółki.
- § 29. Regulamin rozliczeń wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Zarząd GTBS Sp. z o.o., z mocą obowiązującą od 01.01.2017 r.

16.12.2016r.
Zarząd GTBS Sp. z o.o.
Gryfińskie T.B.S. Spółka z o.o.
WICEPREZES ZARZĄDU
Pietechowski
mgr inż. Władysław Pietechowski