

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA , GAZU I ENERGII ELEKTRYCZNEJ

W ZASOBACH LOKALOWYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ WEJHEROWSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczenia opłat za dostarczane do lokalimieszkalnych i użytkowych:

- ciepło**
- gaz**
- energię elektryczną**

I. Postanowienia ogólne

§ 2

Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie

1. użytkownik lokalu – najemca lokalu, lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego
2. lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania
3. powierzchnia ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokali.
4. okres rozliczeniowy -
 - w przypadku budynków stanowiących w całości zasób gminny - okres każdego półrocza,
 - w przypadku budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz lokali podnajmowanych – okres przyjęty przez poszczególnych administratorów, chyba że postanowienia umowy zawartej pomiędzy użytkownikiem a WZNK stanowią inaczej.
5. Rozliczenie mediów - rozliczenie różnic pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami na budynek a wniesionymi opłatami miesięcznymi przez najemców zasobu komunalnego.
6. Rozliczenia poszczególnych rodzajów mediów obejmują:

a) ustalenie różnicy pomiędzy naliczonym wymiarem dla lokalu a kosztami przypadającymi na indywidualny lokal

b) ustalenie różnic przypadających na część wspólną według wzoru:

$$\frac{\text{koszt budynku-wymiar budynku}}{\text{wymiar budynku}} \times \text{wymiar lokalu}$$

gdzie:

koszt budynku - faktyczne koszty zużycia mediów poniesione przez wszystkich użytkowników.

wymiar budynku - suma rozliczonych zaliczek dla wszystkich użytkowników budynku

wymiar lokalu- naliczone zaliczki dla indywidualnego lokalu

7. Koszt dostawy - ustala się na podstawie dokumentów źródłowym obejmujących wszystkie składniki opłat wystawionych przez dostawcę mediów lub pośrednika (wspólnotę mieszkaniową). Do kosztu zakupu dolicza się opłaty związane z utrzymaniem wężła cieplnego oraz wszelkie inne opłaty mające bezpośredni wpływ na koszt mediów.

II Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy ciepła, gazu energii elektrycznej w budynkach stanowiących w całości zasób gminny.

§ 3

Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych

1.Podstawa rozliczeń:

Jednostką rozliczeniową opłaty za ciepło na potrzeby poszczególnych lokali jest:

- 1 m² powierzchni użytkowej grzewczej w lokalu nieopomiarowanym
- 1 GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych w lokalach opomiarowanych.

2.Rozliczanie lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych (lokale nieopmiorowane)

Dla danego budynku dokonuje się miesięczne analizy zużycia ciepła.

Analiza zawiera między innymi:

- miesięczne koszty opłaty stałej z wyliczeniem kosztu 1m² powierzchni grzewczej

- miesięczne koszty opłaty zmiennej oraz koszty utrzymania węzła (jeśli jest własnością budynku) z wyliczeniem kosztu 1m² powierzchni

a/wyliczenie kosztu opłaty stałej, zmiennej oraz utrzymania węzła

$$L = k/p \times w$$

gdzie:

L - koszt dla danego lokalu

K - koszt budynku

P - powierzchnia grzewcza budynku

w - powierzchnia grzewcza lokalu

3.Rozliczanie lokali mieszkalnych w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe (lokale nieopomiarowane)

Dla danego budynku dokonuje się miesięczne analizy zużycia ciepła z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe

- koszt opłaty stałej i utrzymania węzła dla lokali mieszkalnych i użytkowych wylicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (1: 1)
- koszt opłaty zmiennej dla lokali mieszkalnych – wylicza się wskaźnik, który jest iloczynem powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych do ogólnej powierzchni całego budynku (tj. sumy powierzchni lokali mieszkalnych oraz sumy powierzchni lokali użytkowych powiększonej o współczynnik 1,4)
- koszt opłaty zmiennej dla lokali użytkowych – wylicza się wskaźnik, który jest iloczynem powierzchni grzewczej lokali użytkowych powiększonej o współczynnik 1,4 do ogólnej powierzchni całego budynku (tj. sumy powierzchni lokali mieszkalnych oraz sumy powierzchni lokali użytkowych powiększonej o współczynnik 1,4)

Po tak dokonanych podziale kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe wylicza się zużycie dla danego lokalu mieszkalnego i użytkowego jak w § 3 pkt 2

4.Rozliczanie lokali mieszkalnych za dostawę ciepła do budynku, który posiada 1 węzeł cieplny na co i cw- lokale nieopomiarowane

Dla danego budynku dokonuje się miesięczne analizy zużycia ciepła

- a/ koszt opłaty stałej oraz koszt utrzymania węzła traktuje się jako koszt co – wyliczony jest proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni
- b/ koszt opłaty zmiennej dla co wylicza się po odjęciu kosztu przypadającego na ciepłą wodę (koszt cw wylicza się na podstawie średniego kosztu przypadającego na miesiące letnie lipiec sierpień), a następnie jako iloczyn powierzchni lokalu i kosztu ogrzania 1 m² powierzchni.

5. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła w lokalach posiadających indywidualne opomiarowanie zużytej energii cieplnej (ciepłomierze)

- Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest:
 - a) 1m² powierzchni użytkowej lokali- w odniesieniu do kosztów stałych ciepła
 - b) 1 GJ- w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużytego na cele ogrzewania
- Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek mierzona jest urządzeniem pomiarowym zainstalowanym w budynku (w węźle cieplnym).
- Koszt opłaty stałej (zamówiona moc, usługi przesyłowe stałe) ustalony na podstawie faktur od dostawcy ciepła rozliczany jest na wszystkich najemców proporcjonalnie do wielkości powierzchni grzewczej zajmowanego przez najemcę lokalu
- Koszt opłaty zmiennej (energia, usługi przesyłowe, nośnik ciepła) ustalony na podstawie faktur od dostawcy ciepła ponoszony jest przez najemcę proporcjonalnie do ilości zużytej energii cieplnej (GJ) ustalonej na podstawie indywidualnych urządzeń pomiarowych.
- Indywidualne ciepłomierze zainstalowane dla poszczególnych lokali traktowane są jako urządzenia dodatkowe niezbędne dla wyliczenia kosztu zużytej energii cieplnej przypadającego na lokal mieszkalny

6. Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu niezbędnego do ogrzania lokali i podgrzania wody w budynkach posiadających indywidualne opomiarowanie (ciepłomierze)

I . Do powyższych kosztów wlicza się koszty :

- gazu

- energii elektrycznej niezbędnej do zasilenia węzła
- koszty utrzymania węzła

II. Wyliczenie kosztu 1 GJ **e x b +d/a**

- a. Ilość zużytych GJ w lokalach
- b. koszt 1m³ gazu z faktury dostawcy
- c. wartość opałowa 1m³ gazu zgodnie z Taryfą podaną przez Izbę Gospodarczą Gazownictwa, która wynosi 0,03443 GJ/m³
- d. koszt energii elektrycznej
- e. wyliczenie ilości zużytego gazu dla potrzeb ogrzania lokali

$$e = a \times c$$

III. Wyliczenie kosztu gazu dla potrzeb CO dla danego lokalu **a x b**

- a. ilość zużytych GJ w lokalu
- b. koszt 1 GJ = pkt. II

IV. Wyliczenie kosztu 1 m³ podgrzania wody : koszt gazu wg faktur od dostawcy pomniejszony o wyliczony koszt dostawy na cele grzewcze podzielony przez ilość zużytej ciepłej wody w lokalach

V. Wyliczenie kosztu utrzymania węzła przypadającego na lokal : **a/b x c**

- a. koszt węzła
- b. powierzchnia grzewcza lokali
- c. powierzchnia danego lokalu

7. Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu niezbędnego do ogrzania

lokali i gazu na potrzeby bytowe

I. Gaz na cele bytowe wylicza się: koszt od dostawcy za dany okres rozliczeniowy na podstawie średniego kosztu przypadającego w miesiącach letnich (czerwiec – wrzesień).

Wyliczony koszt należy podzielić przez ilość zamieszkałych osób w budynku.

II. Gaz na cele grzewcze wylicza się na podstawie kosztu od dostawcy pomniejszonego o wyliczony koszt na cele bytowe plus koszt utrzymania węzła.

Wyliczony koszt należy podzielić przez powierzchnię grzewczą lokali.

§ 4

Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy ciepłej wody

1. W budynkach posiadających wspólny węzeł cieplny dla co i cw lokali nieopomiarowanych

wylicza się koszt za dany okres rozliczeniowy na podstawie średniego kosztu przypadającego w miesiącach letnich (czerwiec – wrzesień)

a/ w budynkach 100% opomiarowanych w zakresie zużycia ciepłej wody
wylicza się koszt podgrzania 1 m³ wody dzieląc koszt podgrzania wody w budynku za dany okres rozliczeniowy przez ilość m³ ciepłej wody zużytej w lokalach

2. W budynkach posiadających odrębny węzeł cieplny dla cw

otrzymujemy koszt podgrzania ciepłej wody na podstawie faktur dostawcy

a/ w budynkach 100% opomiarowanych wylicza się koszt podgrzania 1m³ wody dzieląc koszt podgrzania wody w budynku za dany okres rozliczeniowy przez ilość m³ ciepłej wody zużytej w lokalach

b/ w budynkach częściowo opomiarowanych – od zużycia ciepłej wody wynikającej z faktury odlicza się zużycie ciepłej wody na podstawie odczytu liczników, pozostałą ilość zużytej ciepłej wody rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób przebywających w danym lokalu mieszkalnym

§ 5

Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy gazu do lokali

1.Koszt zużycia gazu w budynkach wyposażonych w gazomierz zbiorczy na podstawie faktur dostawcy rozliczany jest indywidualnie dla każdego budynku

2.Obciążanie poszczególnych lokali kosztami zużycia gazu następuje w wyniku podzielenia kosztu przez ilość osób zamieszkujących w danym budynku i ustalenia średniego kosztu na 1 osobę

§ 6

Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy energii elektrycznej do lokali

1. Koszt zużycia energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych w budynku (Przemysłowa 5b) wylicza się na podstawie faktur od dostawcy (energia administracyjna) na podstawie dokonywanych odczytów z podliczników energetycznych mieszczących się na poszczególnych piętrach. Tak wyliczony koszt dzielony jest na ilość zamieszkałych osób w lokalach.
2. Energia elektryczna zużyta dla potrzeb eksploatacji hydroforu rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach.

III. Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy ciepła w budynkach, dla których ciepło dostarczane jest w kotłowni własnej.

§ 7

1. Na całkowite koszty związane z dostawą ciepła składają się koszty opału oraz koszty eksploatacji kotłowni
2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła określonych w § 8 pkt 1 jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych
3. Opłaty za zużycie ciepła naliczane są zgodnie z postanowieniami określonymi w § 10.

IV. Przypadki szczególne

§ 8

1. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza ciepłej wody, licznika energetycznego, do rozliczeń przyjmuje się dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Przy czym metoda taka może mieć zastosowanie tylko jeden raz.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu przez kolejne okresy rozliczeniowe wielkość zużycia zostanie wyliczona na 1 osobę przebywająca w lokalu wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r.

lub na podstawie przeciętnego zużycia ciepłej wody przypadającego na 1 osobę dla danego budynku z poprzedniego okresu rozliczeniowego

3. Rozliczenie zużycia ciepłej wody wyliczonego na powyższych zasadach (pkt 2) nie podlega ponownemu rozliczaniu korygującemu.

V. Ustalenie opłat za dostawę ciepła, cw, gazu, energii elektrycznej oraz ich rozliczenie.

§ 9

1. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązani są do pokrycia całości mediów poniesionych na budynku, w którym znajduje się indywidualny lokal. W tym celu wnoszą miesięczne opłaty na koszty dostawy ciepła, ciepłej wody, gazu, energii elektrycznej do nieruchomości, chyba że postanowienia zawartej umowy stanowią inaczej.
2. Opłaty ustalane są na podstawie analizy kosztów dostawy mediów i stanowią prognozę zużycia.
3. Opłaty podlegają okresowej weryfikacji oraz rozliczeniu zgodnie z postanowieniami § 2 pkt. 5 i 6.
4. Opłaty na media wnoszone są łącznie z innymi opłatami dotyczącymi lokalu mieszkalnego.
5. Opłaty za media dotyczące lokali niemieszkalnych wnoszone są na podstawie obciążeń dokonywanych przez wynajmującego.
6. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostaw ciepła, gazu i energii elektrycznej powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen), to dopuszczalna jest korekta wysokości wcześniej ustalonych wielkości opłat.
7. Rozliczenie różnic pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami na budynku a wniesionymi opłatami miesięcznymi następować będzie na bieżąco w terminie:
 - do 3 miesięcy po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego – w przypadku budynków stanowiących w całości zasób gminny,
 - nie rzadziej niż 1 raz w roku – w przypadku lokali podnajmowanych oraz budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych.

8. Nadpłata bądź niedopłata powstała w wyniku rozliczenia, uwzględniona zostanie w bieżącym okresie, w terminie określonym w punkcie 7 i spowoduje korektę salda najemcy.

VI. Odczyty wodomierzy cw , liczników energetycznych

§ 10

- 1.Odczyty ilości zużytej ciepłej wody dokonywane będą łącznie z odczytami zimnej wody w terminach ustalonych przez WZNK
- 2.Odczyty wszelkich urządzeń pomiarowych dokonywane będą nie rzadziej niż dwa razy w ciągu roku kalendarzowego chyba, że postanowienia umowy zawartej pomiędzy lokatorem lub dzierżawcą a WZNK stanowią inaczej
- 3.Terminy odczytu są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-dniowym, przez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków WZNK.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 11

Zasady rozliczania mediów zawartych w niniejszym regulaminie dotyczą wszystkich najemców chyba, że zapisy zawarte w indywidualnych umowach najmu/dzierżawy stanowią inaczej.