

Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej lub gazu do wytworzenia energii cieplnej oraz dostawy wody z odprowadzeniem ścieków w zasobach lokalowych Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. oddanych do użytkowania po 01.01.2023 r.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne,
2. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

SŁOWNICZEK

1. Korekta – to zmiana rozliczenia wynikająca z uznania reklamacji, w tym z ujawnienia pomyłek lub ze zmiany rozliczenia w wyniku udostępnienia lokalu do odczytu stanu licznika.
2. Koszty brutto (wraz z podatkiem VAT) – to koszty ponoszone przez rozliczającego na dostawę ciepła i gazu w celu wytworzenia energii cieplnej dla centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzewu wody (c.w.), obejmujące koszty stałe i koszty zmienne ciepła oraz koszty dostawy wody wraz z odprowadzeniem ścieków (z.w.).
3. Koszty stałe – to koszty wskazane w fakturach zakupu ciepła lub gazu w celu wytworzenia ciepła, niezależnie od zużycia energii cieplnej lub gazu.
4. Koszty zmienne – to koszty wskazane w fakturach zakupu ciepła lub gazu w celu wytworzenia ciepła, odpowiadające zużyciu energii cieplnej lub gazu, wskazanemu przez licznik główny.
5. Koszty zużycia c.o. – to koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach danego budynku lub grupy budynków.
6. Koszty zużycia c.w. – to koszty energii cieplnej, zużytej na potrzeby podgrzania wody w poszczególnych lokalach danego budynku lub grupy budynków.
7. Metoda rozliczenia – sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez rozliczającego na dostawę ciepła i gazu w celu wytworzenia energii cieplnej dla centralnego ogrzewania, uwzględniający zastosowanie współczynników wyrównawczych (LAF) i podgrzewu wody, w podziale na koszty stałe, koszty zużycia c.o. i koszty zużycia c.w. oraz koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
8. Nadpłata – to kwota wynikająca z rozliczenia, w przypadku, gdy suma wpłaconych przez użytkownika lokalu zaliczek jest wyższa niż koszt zużycia. Rozliczający w pierwszej

- kolejności pomniejsza o tę kwotę zadłużenie z tytułu użytkowania lokalu, a pozostałą kwotę uznaje na poczet opłat za kolejne miesiące użytkowania lokalu.
9. Niedopłata – to kwota wynikająca z rozliczenia, w przypadku, gdy suma wpłaconych przez użytkownika lokalu zaliczek jest niższa niż koszt zużycia. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do jej wpłacenia przy najbliższej miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu.
 10. Odczyty okresowe – to odczyty urządzeń pomiarowych wykonywane przez rozliczającego w trakcie okresu rozliczeniowego.
 11. Okres rozliczeniowy – to okres 12 miesięcy, od 1 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca roku bieżącego.
 12. Okres użytkowania – to okres faktycznego korzystania z lokalu, stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu.
 13. Powierzchnia grzewcza budynku – to suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i komunikacji (klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy) w danym budynku lub grupie budynków.
 14. Powierzchnia grzewcza lokalu – to powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni grzewczej lokalu nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, komórek lokatorskich.
 15. Reklamacja – to prawo użytkownika lokalu do wniesienia zastrzeżeń do otrzymanego rozliczenia.
 16. Rozliczający – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.
 17. Rozliczenie międzyokresowe – to rozliczenie kosztu dostawy ciepła i wody wraz z odprowadzeniem ścieków z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez rozliczającego za faktyczny okres zamieszkania użytkownika lokalu.
 18. Rozliczenie okresowe – to rozliczenie kosztu dostawy ciepła i wody wraz z odprowadzeniem ścieków z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez rozliczającego w terminie do 31 sierpnia danego roku.
 19. Uszkodzone urządzenie pomiarowe – to urządzenie, w którym ujawnione zostało uszkodzenie, 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.
 20. Urządzenie pomiarowe – to ciepłomierz/wodomierz budynkowy (licznik główny), ciepłomierz podziałowy (podlicznik budynkowy c.o., podlicznik budynkowy c.w.), ciepłomierz/wodomierz lokalowy, posiadający ważną cechę legalizacyjną.
 21. Współczynnik wyrównawczy (LAF) – to współczynnik redukujący niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku i związane z nim zużycie ciepła, umożliwiający wyrównanie różnic zużycia energii na potrzeby ogrzewania poszczególnych lokali z uwzględnieniem wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach.
 22. Wymiana urządzenia – to wymiana wynikająca z okresowej legalizacji bądź niesprawności urządzenia, potwierdzona protokołami.
 23. Zaliczka – to wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal kwota na poczet rozliczenia, do wniesienia której zobowiązany jest użytkownik lokalu.

24. Zużycie – to różnica wskazań urządzeń pomiarowych, pierwszego i ostatniego dnia okresu rozliczeniowego, posiadających ważną cechę legalizacyjną (informacja umieszczana na urządzeniach pomiarowych dopuszczająca je do użycia).
25. Zużycie uśrednione – to zużycie wyliczone z lokali wyposażonych w sprawne urządzenia pomiarowe w danym budynku lub grupie budynków i okresie rozliczeniowym, które w przypadku c.o. jest dzielone przez powierzchnię grzewczą lokali prawidłowo opomiarowanych i mnożone przez powierzchnię lokalu, który nie jest opomiarowany, natomiast w przypadku c.w. i z.w. jest dzielone przez średnią liczbę osób zamieszkujących w lokalach prawidłowo opomiarowanych i mnożone przez średnią liczbę osób zamieszkujących w lokalu, który nie jest opomiarowany. Zużycie uśrednione stosowane jest w przypadku wystąpienia uszkodzenia urządzenia, nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanej kontroli, odczytu, wymiany lub uniemożliwienia zalegalizowania urządzenia, pomimo skutecznego powiadomienia użytkownika lokalu przez rozliczającego.

ZASADY OGÓLNE

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w lokalowe urządzenia pomiarowe zobowiązany jest do udostępnienia lokalu rozliczającemu, po uprzednim powiadomieniu, dla dokonania odczytu, sprawdzenia stanu plomb zabezpieczających oraz poprawności działania urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanego odczytu, wymiany lub zalegalizowania urządzenia, do sporządzenia rozliczenia okresowego stosuje się zużycie uśrednione.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzenia urządzenia, stosuje się zużycie uśrednione 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.
6. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia reklamacji do rozliczenia, a rozliczający dokonuje korekty tego rozliczenia, w przypadku uznania reklamacji.
7. W przypadku uznania reklamacji wniesionej w terminie 14 od otrzymania rozliczenia, rozliczający dokona korekty w terminie 30 dni.
8. W przypadku uznania reklamacji wniesionej po 14 dniach od otrzymania rozliczenia korekty zostaną uwzględnione w następnym rozliczeniu.
9. Regulamin obowiązuje dla okresów rozliczeniowych począwszy od 01.07.2023r.

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

1. W pierwszej kolejności rozliczeniu podlegają koszty stałe, wskazane w fakturach zakupu, które dzielone są przez sumę powierzchni grzewczej budynku w danym budynku lub grupie budynków, w okresie rozliczeniowym.
2. Kolejnym etapem jest wyliczenie kosztów zmiennych, które stanowią różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami brutto a sumą kosztów stałych.
3. Następnie koszty zmienne dzielone są na koszty zużycia c.o. i na koszty zużycia c.w., o czym decyduje proporcja wynikająca z odczytów ciepłomierzy podziałowych.
4. Koszty zużycia c.o. dzielone są na koszty zużycia c.o. części wspólnych oraz koszty zużycia c.o. lokali. Koszty zużycia c.o. części wspólnych, które nie są rozliczane na lokale, ustala się jako różnicę zużycia pomiędzy podlicznikiem budynkowym c.o., a sumą zużyć lokalowych urządzeń pomiarowych.
5. Stawkę jednostki zużycia c.o. lokali (GJ) w danym okresie rozliczeniowym stanowi wynik dzielenia kosztów zużycia c.o. lokali przez sumę zużyć lokalowych urządzeń pomiarowych przy zastosowaniu współczynników wyrównawczych (LAF).
6. Koszt zużycia c.o. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki jednostki zużycia c.o. (GJ) i zużycia ciepłomierza zainstalowanego w danym lokalu, z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego (LAF) danego lokalu w budynku lub grupie budynków, w danym okresie rozliczeniowym.
7. Stawkę podgrzewu 1 m³ wody w danym okresie rozliczeniowym stanowi wynik dzielenia kosztów zużycia c.w. przez sumę zużyć c.w. lokalowych wodomierzy c.w.
8. Koszt c.w. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki podgrzewu 1 m³ wody i zużycia wodomierza c.w. danego lokalu, w budynku lub grupie budynków, w danym okresie rozliczeniowym.
9. Dla najemców zdających lokal w trakcie okresu rozliczeniowego, sporządzone zostaje rozliczenie międzyokresowe, w którym zastosowane są stawki obowiązujące w poprzednim okresie rozliczeniowym.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Koszty brutto wody wraz z odprowadzeniem ścieków rozliczane są na podstawie:
 - 1) faktur zakupu, uwzględniających stawki 1 m³ wody i odprowadzania ścieków, wynikające z obowiązującej taryfy;
 - 2) zużycia wodomierza głównego dla budynku lub grupy budynków.
2. Zużycie wody w lokalu stanowi sumę zużycia wody zimnej i wody ciepłej, wskazaną przez lokalowe wodomierze z.w. i c.w.
3. Różnica pomiędzy zużyciem wskazanym na wodomierzu głównym a sumą zużycia wodomierzy lokalowych z.w. i c.w., tzw. woda gospodarcza, która nie jest rozliczana na lokale.