

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB OGRZEWANIA
LOKALI OPOMIAROWANYCH ELEKTRONICZNYMI PODZIELNIKAMI CIEPŁA
W BUDYNKACH „PARTNER” TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O.**

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali opomiarowanych elektronicznymi podzielnikami ciepła w budynkach „Partner” Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

§ 2

Rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania dokonuje firma będąca dostawcą elektronicznych podzielników ciepła opierając się o:

- a. zestawienie kosztów energii cieplnej i kosztów związanych z technicznym utrzymaniem i eksploatacją kotłowni otrzymane z „Partner” Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.;
- b. odczyty wskazań urządzeń pomiarowych, tj. elektroniczne podzielniki ciepła;
- c. zasady wynikające z niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Koszty energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania w danym sezonie grzewczym ustalane są w oparciu o faktycznie poniesione przez „Partner” Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowni gazowej oraz koszty związane z technicznym utrzymaniem i eksploatacją kotłowni.
2. Na koszty wytworzenia energii cieplnej składają się koszty zakupu gazu ustalane na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy gazu.
3. Na koszty związane z technicznym utrzymaniem i eksploatacją kotłowni składają się w szczególności:
 - a. koszty za energię elektryczną zużytą dla potrzeb eksploatacji kotłowni;
 - b. opłaty pobierane przez Urząd Dozoru Technicznego z tytułu rejestracji i kontroli urządzeń w kotłowni podlegających zgłoszeniu do UDT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - c. koszty amortyzacji urządzeń kotłowni;
 - d. koszty przeglądów okresowych urządzeń w kotłowni i ich konserwacji oraz napraw zapewniających stałą sprawność techniczną;
 - e. opłaty pobierane przez dostawcę elektronicznych podzielników ciepła za rozliczenie.

§ 4

1. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania odbywa się po dokonaniu odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła w okresach nie dłuższych niż co 12 miesięcy.
2. Informacja dotycząca terminów odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła przekazywana jest najemcom lokali w formie ogłoszeń zamieszczanych na klatkach schodowych w terminie co najmniej 7 dni przed planowanym terminem odczytów.

3. Odczyty w danym budynku odbywają się w dwóch różnych terminach. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytu elektronicznych podzielników ciepła w jednym z dwóch terminów ogłoszonych w sposób, o którym mowa w ust. 2 pociągać będzie za sobą rozliczenie danego lokalu w oparciu o ryczałtowe koszty ustalone zgodnie z zasadami określonymi w § 7.
4. W przypadku lokali opomiarowanych podzielnikami doprimo® 3 radio net, odczyt urządzeń odbywa się zdalnie bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Aby zapewnić możliwość prawidłowego odczytu nie należy: zasłaniać podzielnika meblami, obudowywać grzejników, malować podzielnika farbami.
5. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu elektronicznych podzielników ciepła w sytuacjach o których mowa w ust. 4 pociągać to będzie za sobą rozliczenie danego lokalu w oparciu o ryczałtowe koszty ustalone zgodnie z zasadami określonymi w § 7.

§ 5

1. Koszty energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania, o których mowa w § 3 Regulaminu dzieli się na:
 - a. koszty stałe, które stanowią te z kosztów, których wysokość nie jest bezpośrednio związana z faktyczną ilością zużytej energii cieplnej, jak w szczególności opłaty pobierane przez Urząd Dozoru Technicznego, opłaty z tytułu przeglądów okresowych urządzeń w kotłowni, koszty energii elektrycznej zużytej dla potrzeb eksploatacji kotłowni, koszty amortyzacji urządzeń w kotłowni i ich konserwacji oraz napraw zapewniających stałą sprawność techniczną itp.;
 - b. koszty zmienne, które stanowią te z kosztów, których wysokość jest bezpośrednio związana z faktyczną ilością zużytej energii cieplnej, jak w szczególności koszty zakupu gazu ustalane na podstawie faktur otrzymany od dostawcy gazu.
2. Koszty stałe energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania dla poszczególnych lokali stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i jednostkowego kosztu stałego wyliczonego na 1 m² powierzchni użytkowej według następującego wzoru:

$$\frac{\textit{jednostkowy koszt stały}}{\textit{(na 1 m}^2\textit{ pow. użytkowej lokalu)}} = \frac{\textit{koszty stałe ogółem}}{\textit{pow. użytkowa lokali ogółem}}$$

3. Koszty zmienne energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania dla poszczególnych lokali stanowi iloczyn sumy jednostek ustalonych na podstawie wskazań elektronicznych podzielników ciepła zainstalowanych w danym lokalu i jednostkowego kosztu zmiennego (za jednostkę energii cieplnej) wyliczonego według następującego wzoru:

$$\frac{\textit{jednostkowy koszt zmienny}}{\textit{(za jednostkę energii cieplnej)}} = \frac{\textit{koszty zmienne ogółem}}{\textit{suma jednostek energii cieplnej ze wszystkich lokali}}$$

4. Koszty zmienne energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania przypadające dla poszczególnych lokali ustalane są z uwzględnieniem współczynników korygujących, ustalonych dla poszczególnych lokali uwzględniających ich położenie w budynku. Tabela współczynników korygujących stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 6

Koszty energii cieplnej na potrzeby ogrzewania przypadające dla poszczególnych lokali obliczone w sposób określony w § 5 porównuje się z wysokością zaliczek, do wniesienia których najemca lokalu był zobowiązany w danym okresie rozliczeniowym. W wyniku porównania powstaje:

- a. niedopłata, do uiszczenia której najemca zobowiązany jest w terminie płatności następnego czynszu po otrzymaniu rozliczenia lub
- b. nadpłata, która wykazywana jest na koncie wpłat najemcy, którą należy rozliczyć dokonując pomniejszenia płatności następnego i ewentualnie kolejnych opłat czynszowych, aż do jej całkowitego wyczerpania.

§ 7

1. W przypadku:
 - a. niezgłoszenia uszkodzenia elektronicznego podzielnika ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego uniemożliwiającego dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań;
 - b. ujawnienia nielegalnego poboru energii cieplnej;
 - c. nieudostępnienia lokalu lub uniemożliwienia dokonania odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła w terminach ogłoszonych w sposób określony w § 4 ust. 3;
 - d. uniemożliwienia wymiany elektronicznych podzielników ciepła;
 - e. mechanicznego uszkodzenia elektronicznych podzielników ciepła;
 - f. zmiany lub stwierdzonej próby zmiany położenia elektronicznych podzielników ciepła;
 - g. zdemontowania grzejnika lub jego zastąpienie innym typem;
 - h. demontażu podzielnika z grzejnika;
 - i. próby ingerencji w elektroniczny system urządzenia pomiarowego

koszty energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wartości 150% średniego kosztu energii cieplnej, wyliczonego na 1 m² powierzchni użytkowej lokali według poniższego wzoru:

$$\text{\textit{średni koszt energii cieplnej}} \\ \text{\textit{(na 1 m}^2\text{ pow. użytkowej lokalu)}} = \frac{\text{\textit{koszty energii cieplnej ogółem}}}{\text{\textit{pow. użytkowa lokali ogółem}}}$$

2. W przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia danego lokalu na podstawie wskazań elektronicznych podzielników ciepła z przyczyn innych, aniżeli wymienione w ust. 1 koszty energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania w danym lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wartości 100% średniego kosztu energii wyliczonego na 1 m² powierzchni użytkowej lokali według wzoru zawartego w ust. 1.

§ 8

1. W przypadku zdania lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania dokonuje się w oparciu o faktyczne koszty przypadające w poprzednim okresie rozliczeniowym dla danego lokalu, powiększone o wskaźnik zmiany cen energii cieplnej od czasu ostatniego rozliczenia.
2. W sytuacjach opisanych w ust. 1, dla potrzeb ustalenia udziału w kosztach zużycia energii cieplnej w całym sezonie grzewczym, okres zamieszkiwania od poprzedniego rozliczenia do dnia zdania lokalu przelicza się w pełnych miesiącach stosując tzw. Tabelę stopniodni, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. Reklamacje dotyczące otrzymanego rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania należy zgłaszać pisemnie nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań elektronicznych podzielników ciepła na pisemny wniosek najemcy zostanie dokonana wymiana urządzeń pomiarowych, a zdemontowane elektroniczne podzielniki ciepła zostaną przekazane do ekspertyzy.
3. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń pomiarowych koszty wymiany i ekspertyzy urządzeń ponosi Partner Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., zaś w przypadku, gdy z ekspertyzy wynikać będzie, że urządzenia pomiarowe działały prawidłowo koszty te ponosi najemca, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy.
4. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań elektronicznych podzielników ciepła stanowić będzie podstawę do korekty rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania, które w takim przypadku dokonane zostanie w oparciu o zasady określone w § 7 ust. 2.
5. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu urządzeń pomiarowych nie zwalnia najemcy od obowiązku płacenia bieżących zaliczek na dotychczasowym poziomie do czasu jej rozpatrzenia.

§ 10

1. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustala się dla poszczególnych mieszkań na podstawie faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem zmian wysokości cen gazu planowanych przez dostawcę.
2. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania na wniosek najemcy poniżej zaliczek wynikających z faktycznych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim sezonie grzewczym.

§ 11

Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana przez „Partner” TBS w związku ze:

- a. zmianą cen gazu dokonaną przez dostawcę;
- a. potrzebą korekty zaplanowanego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania uzasadnioną zwiększeniem zużycia prowadzącym do dysproporcji pomiędzy wpływami z tytułu zaliczek wpłacanymi przez najemców a kosztami wynikającymi z faktur dostawcy gazu i/lub powstaniem znacznych niedopłat po rozliczeniu sezonu grzewczego.

§ 12

1. Regulamin został zatwierdzony do stosowania przez Zarząd „Partner” TBS Sp. z o.o. w dniu 14 czerwca 2010 roku.
2. Zmiany regulaminu będą wprowadzane w życie po upływie co najmniej 1 miesiąca od dnia publikacji treści zmienionego Regulaminu.

WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE „R” DLA LOKALI ZE WZGLĘDU NA POŁOŻENIE
W BUDYNKU, STOSOWANE PRZY ROZLICZANIU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ
DLA POTRZEB OGRZEWANIA

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

TABELA STOPNIODNI
WSKAZUJĄCA NA UDZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB
OGRZEWANIA
W POSZCZEGÓLNYCH MIESIĄCACH ROKU

- Styczeń - 0,183
- Luty - 0,163
- Marzec - 0,137
- Kwiecień - 0,091
- Maj - 0,026
- Czerwiec - 0,000
- Lipiec - 0,000
- Sierpień - 0,000
- Wrzesień - 0,022
- Październik - 0,074
- Listopad - 0,138
- Grudzień - 0,166

Suma udziałów daje 1,000 czyli 100%.