

*Załącznik nr 3 do „Zasad rozliczania kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości  
opłat za użytkowanie lokali, pomieszczeń przynależnych,  
miejsc postojowych i garaży w osiedlach PSM „Idealne Mieszkanie”  
zatwierdzonych Uchwałą nr 1004  
Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie”  
z dnia 27 września 2021 r.*

## **ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ, WODY i ŚCIEKÓW dla budynku przy ul. Rybaltów 14.**

Niniejsze zasady uwzględniają specyfikę źródła ciepła i opomiarowania instalacji zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania:

- Indywidualny węzeł cieplny - energia cieplna dostarczana przez przedsiębiorstwo ciepłownicze (PC). Węzeł cieplny wyposażony w ciepłomierz główny i podlicznik ciepła na centralne ogrzewanie.
- Lokalowa instalacja zimnej i ciepłej wody wyposażona w wodomierze indywidualne z modułem radiowym.
- Brak opomiarowania ilości energii cieplnej pobieranej na cele centralnego ogrzewania przez poszczególne lokale.

### **I. Zasady ogólne**

1. Rozliczenie kosztów zimnej wody (z.w.) i ciepłej wody (c.w.) dokonywane są co 6 miesięcy za okresy od stycznia do czerwca oraz od lipca do grudnia danego roku, a kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) raz w roku za okres od stycznia do grudnia danego roku.
2. Ilość zużytej energii cieplnej  $Q$  wskazuje licznik główny (ciepłomierz główny) w węźle cieplnym w przeliczeniu na GJ.
3. Ilość zużytej energii cieplnej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania  $Q$  wskazuje podlicznik ciepła w węźle cieplnym w przeliczeniu na GJ.
4. Ilość zużytej wody  $G_w$  (ciepłej i zimnej) w całym budynku wskazuje wodomierz główny wody w  $m^3$ .
5. Ilość zużytej wody ciepłej i zimnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych (użytkowych) wskazują wodomierze w  $m^3$  zainstalowane w instalacji wewnętrznej w lokalach.
6. Odczyty lokalowych wodomierzy ciepłej i zimnej wody z modułem radiowym wykonywane są zdalnie co 6 miesięcy. Zauważone nieprawidłowości np. złe wskazania, Główny Specjalisty ds. Techniczno-Eksploatacyjnych i Rozliczeń zgłasza do firmy wykonującej odczyty.
7. Odczyty na ciepłomierzu głównym, podliczniku ciepła oraz na wodomierzu głównym doprowadzenia wody - dokonuje konserwator hydraulik co 1 miesiąc.
8. W przypadku stwierdzenia w trakcie weryfikacji odczytów (w porównaniu z poprzednimi odczytami) wadliwości wskazań wodomierza lokalowego świadczących o jego uszkodzeniu, nastąpi oszacowanie zużycia w danym lokalu wg średniej wyliczonej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
9. W przypadku uszkodzenia przez mieszkańca wodomierza lokalowego lub jego braku, stwierdzenia zerwania plomb legalizacyjnej urządzenia pomiarowego lub plomb montażowej np. na tzw. śrubunku, odczyty z urządzenia nie będą uznane do rozliczeń. W tej sytuacji do rozliczenia przyjmuje się 200% średniego zużycia wody w  $m^3/m^2$  powierzchni użytkowej budynku.

## II. Zasady szczegółowe naliczania zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz kosztów zimnej i ciepłej wody dla lokali w budynku przy ul. Rybaltów 14.

1. Zaliczka na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. uzależniona jest od powierzchni lokalu. Zaliczkowa stawka opłaty z tego tytułu jest wyrażona w zł/m<sup>2</sup>. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania określa się odrębnie dla każdego lokalu raz w roku w miesiącu kwietniu, na podstawie zużycia energii we wszystkich lokalach w GJ/m<sup>2</sup>/mc z ostatniego okresu rozliczeniowego, tj. z okresu 12 miesięcy, od stycznia do grudnia roku poprzedzającego ustalenie nowych zaliczek, w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu w m<sup>2</sup>.
2. W przypadku zmiany właściciela lokalu do wyliczenia wysokości zaliczki w pierwszym okresie rozliczeniowym z tytułu centralnego ogrzewania przyjmuje się taką samą zaliczkową stawkę opłaty jak dla poprzedniego właściciela lokalu.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody nalicza się odrębnie dla każdego lokalu wg średniego zużycia tej wody w m<sup>3</sup>/lok./mc. z okresu 6 miesięcy. Zaliczki będą ustalane dwa razy w roku :
  - w miesiącu kwietniu na podstawie średniego zużycia wody z okresu 6 miesięcy tj. od lipca do grudnia roku poprzedzającego ustalenie nowych zaliczek,
  - w miesiącu październiku na podstawie średniego zużycia wody z okresu 6 miesięcy tj. od stycznia do czerwca danego roku.
4. W przypadku zmiany właściciela lokalu do wyliczenia wysokości zaliczek dla nowego właściciela w pierwszym okresie rozliczeniowym z tytułu zimnej i ciepłej wody przyjmuje się następujące wielkości :
  - ilość zimnej wody - 4 m<sup>3</sup>/os./mc ,
  - ilość ciepłej wody - 2 m<sup>3</sup>/os./mc .
5. Jeśli wodomierze w lokalu utraciły ważną cechę legalizacyjną a mieszkaniec uniemożliwia Spółdzielni ich wymianę, koszt zimnej i ciepłej wody ustala się w oparciu o liczbę osób zamieszkujących w lokalu oraz zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002r. Nr 8 poz.70).

Przeciętna norma zużycia wody na mieszkańca w lokalu wyposażonym w instalację ciepłej wody, instalację wodociągową i kanalizację oraz łazienkę i ubikację wynosi 5,4 m<sup>3</sup>/ mc/ os.

Przyjmuje się następujący podział powyższej normy zużycia wody :

  - ilość zimnej wody - 3,6 m<sup>3</sup>/ mc/ os.
  - ilość ciepłej wody - 1,8 m<sup>3</sup>/ mc/ os.

## III. Zasady szczegółowe rozliczeń kosztów energii cieplnej dla budynku przy ul. Rybaltów 14.

### 1. Dane.

K <sub>sco</sub>	- koszty stałe c.o. dla całego budynku (suma kosztów c.o. za okres rozliczeniowy w zł)
K <sub>scou</sub>	- koszty stałe c.o. dla lokali użytkowych (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
K <sub>scom</sub>	- koszty stałe c.o. dla mieszkań (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).

$$K_{scom} = K_{sco} - K_{scou}$$

- $K_{scw}$  - koszty stałe c.w. dla całego budynku  
(suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
- $K_{scwu}$  - koszty stałe ciepłej wody dla lokali użytkowych  
(suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
- $K_{scwm}$  - koszty stałe c.w. dla lokali mieszkalnych (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
- $K_L$  - koszty zmienne energii cieplnej liczonej w/g wskazań  
ciepłomierza głównego (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
- $K_{Lco}$  - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.o. w/g wskazań  
podlicznika ciepła (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł).
- $K_{co}$  - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. w okresie rozliczeniowym :
- $$K_{co} = K_{sco} + K_{Lco} \quad (\text{zł})$$
- $K_c$  - koszt energii cieplnej w okresie rozliczeniowym :
- $$K_c = K_{sco} + K_{scw} + K_L \quad (\text{zł})$$
- $K_{zcv}$  - koszty zmienne energii cieplnej dla podgrzania ciepłej wody w zł.
- $K_{zcvu}$  - koszty zmienne energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody dla lokali  
użytkowych w zł.
- $K_{zcvm}$  - koszty zmienne energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody dla lokali  
mieszkalnych w zł.
- $Q$  - ilość dostarczonej energii cieplnej z przeznaczeniem na c.o. i c.w. dla  
całego budynku w/g wskazań licznika energii cieplnej w GJ  
(suma w okresie rozliczeniowym).
- $Q_{co}$  - ilość dostarczonej energii cieplnej z przeznaczeniem na c.o. dla  
całego budynku w/g wskazań podlicznika ciepła w GJ  
(suma w okresie rozliczeniowym).
- $$Q_{co} = Q_{cou} + Q_{com} \quad (\text{GJ})$$
- $Q_{cou}$  - ilość energii cieplnej zużytej na c.o. dla lokali użytkowych w GJ .
- $Q_{com}$  - ilość energii cieplnej zużytej na c.o. dla lokali mieszkalnych w GJ.
- $G_{cw}$  - ilość ciepłej wody w/g sumy wskazań lokalowych wodomierzy c.w. w  
okresie rozliczeniowym w  $m^3$ .
- $$G_{cw} = G_{cwm} + G_{cwu} \quad (m^3)$$
- $G_{cwm}$  - ilość zużytej wody ciepłej w mieszkaniach  
(suma wskazań wodomierzy c.w. w okresie rozliczeniowym w  $m^3$ ).

- $G_{cwu}$  - ilość zużytej wody ciepłej w lokalach użytkowych (suma wskazań wodomierzy c.w. w okresie rozliczeniowym w  $m^3$ ).
- $G_{cwmn}$  - ilość zużytej ciepłej wody w n-tym lokalu mieszkalnym
- $G_{cwun}$  - ilość zużytej ciepłej wody w n-tym lokalu użytkowym.
- $c_j$  - cena jednostkowa energii cieplnej przedsiębiorstwa ciepłowniczego (w przypadku zmiany ceny w okresie rozliczeniowym należy uwzględnić tę zmianę proporcjonalnie do zużycia energii cieplnej przy uwzględnieniu właściwych  $c_j$ ).
- $P_{um}$  - powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w  $m^2$ .
- $P_{umn}$  - powierzchnia użytkowa n-tego mieszkania w  $m^2$ .
- $P_u$  - powierzchnia użytkowa wszystkich lokali użytkowych w  $m^2$ .
- $P_{un}$  - powierzchnia użytkowa n-tego lokalu użytkowego w  $m^2$
- c.o. - oznacza centralne ogrzewanie.
- c.w. - oznacza ciepłą wodę.

## 2. Wyliczenia.

1. Ilość energii cieplnej dla podgrzania wody :

$$Q_{cw} = Q - Q_{co} \quad (GJ)$$

2. Ilość energii cieplnej dla c.o. mieszkań :

$$Q_{com} = Q_{co} - Q_{cou} \quad (GJ)$$

3. Koszt c.o. (stałej i zmiennej) dla lokali użytkowych w okresie rozliczeniowym.

$$K_{cou} = K_{scou} + Q_{cou} \cdot c_j, \text{ gdzie } K_{scou} = K_{sco} \cdot \frac{a \cdot P_u \cdot b}{P_o} \quad (zł)$$

$$Q_{cou} = Q_{co} \cdot \frac{a \cdot P_u \cdot b}{P_o} \quad (zł)$$

$P_o = P_{um} + a \cdot P_u \cdot b$   $P_o$  - całkowita przeliczeniowa powierzchnia użytkowa w budynku .

$a$  - współczynnik będący stosunkiem wysokości lokalu użytkowego do wysokości lokalu mieszkalnego.

$b$  - współczynnik zwiększonej wymiany ciepła

4. Koszt c.o. (stałej i zmiennej) dla lokali mieszkalnych w okresie rozliczeniowym.

$$K_{com} = K_{scom} + Q_{com} \cdot c_j, \text{ gdzie } K_{scom} = K_{sco} \cdot \frac{P_{um}}{P_o} \quad (zł)$$

$$Q_{com} = Q_{co} \cdot \frac{P_{um}}{P_o} \quad (zł)$$

$P_0$

5. Koszt całkowity c.o. dla n-tego lokalu użytkowego.

$$K_{\text{coun}} = K_{\text{cou}} \cdot \frac{P_{\text{un}}}{P_{\text{u}}} \quad (\text{zł})$$

6. Koszt całkowity c.o. dla n-tego lokalu mieszkalnego :

$$K_{\text{comn}} = K_{\text{com}} \cdot \frac{P_{\text{umn}}}{P_{\text{um}}} \quad (\text{zł})$$

7. Koszt energii cieplnej do ogrzania wody w całym budynku w okresie rozliczeniowym.

$$K_{\text{cw}} = K_{\text{c}} - K_{\text{co}} = K_{\text{c}} - (K_{\text{sco}} + K_{\text{Lco}}) = K_{\text{scw}} + Q_{\text{cw}} \cdot c_j = K_{\text{scw}} + K_{\text{zCW}} \quad (\text{zł})$$

gdzie :  $K_{\text{zCW}} = Q_{\text{cw}} \cdot c_j \quad (\text{zł})$

8. Koszt energii cieplnej do ogrzania wody dla wszystkich lokali użytkowych w okresie rozliczeniowym.

$$K_{\text{cWu}} = K_{\text{scWu}} + K_{\text{zCW}} \cdot \frac{G_{\text{cWu}}}{G_{\text{cW}}} \quad (\text{zł})$$

gdzie :  $K_{\text{scWu}} = K_{\text{scw}} \cdot \frac{a \cdot P_{\text{u}} \cdot b}{P_0} \quad (\text{zł})$

9. Koszt energii cieplnej dla podgrzania ciepłej wody dla lokali mieszkalnych .

$$K_{\text{cWm}} = (K_{\text{scw}} - K_{\text{scWu}}) + K_{\text{zCW}} \cdot \frac{G_{\text{cWm}}}{G_{\text{cW}}} \quad (\text{zł})$$

10. Koszt energii cieplnej dla podgrzania wody dla n-tego lokalu użytkowego.

$$K_{\text{cWun}} = K_{\text{scWu}} \cdot \frac{P_{\text{un}}}{P_{\text{u}}} + K_{\text{zCW}} \cdot \frac{G_{\text{cWun}}}{G_{\text{cW}}} \quad (\text{zł})$$

11. Koszt energii cieplnej dla podgrzania wody dla n-tego lokalu mieszkalnego.

$$K_{\text{cWmn}} = (K_{\text{scw}} - K_{\text{scWu}}) \cdot \frac{P_{\text{umn}}}{P_{\text{um}}} + K_{\text{zCW}} \cdot \frac{G_{\text{cWmn}}}{G_{\text{cW}}} \quad (\text{zł})$$

#### IV. Zasady szczególne rozliczeń kosztów wody i odprowadzania ścieków.

##### 1. Dane.

- $G_w$  - ilość wody (zimnej i ciepłej) zużytej w całym budynku wg wskazań wodomierza głównego w  $m^3$  .  
 $G_w = G_{wm} + G_{wu} + G_{wt}$
- $G_{wm}$  - ilość zużytej wody w  $m^3$  w/g wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych.
- $G_{wu}$  - ilość zużytej wody w  $m^3$  w/g wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach użytkowych.
- $G_{wt}$  - ilość zużytej wody technicznej w  $m^3$  .
- $c_{jwm}$  - cena MPWiK dla  $1 m^3$  dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla mieszkań w zł.  
- cena MPWiK dla  $1 m^3$  dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych w zł.
- $K_w$  - koszt doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł w/g faktur MPWiK).

##### 2. Wyliczenia :

- Koszt doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym - przypadający na lokale użytkowe :

$$K_{wu} = G_{wu} \cdot c_{jwu} \text{ (zł)}$$

- Koszt doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym - przypadający na wszystkie lokale mieszkalne :

$$K_{wm} = K_w - K_{wu} - K_{wt} \text{ (zł)}$$

gdzie :

$K_{wt}$  - koszt wody technicznej ( suma kosztów w okresie rozliczeniowym w zł )

- Koszt przypadający na n-te mieszkanie :

$$K_{wmn} = K_{wm} \cdot \frac{G_{wmn}}{G_{wm}} \text{ (zł)}$$

gdzie:

$G_{wmn}$  - ilość zużytej wody w n-tym mieszkaniu w/g wskazań wodomierzy.

$$(G_{zwmn} + G_{cwmn})$$

