Załącznik nr 4 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 ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ, WODY i ŚCIEKÓW

dla budynku przy ul. Łotewskiej 17

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

- Indywidualna kotłownia na gaz ziemny – energia cieplna wytwarzana na potrzeby ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
- Lokalowa instalacja zimnej i ciepłej wody wyposażona w wodomierze indywidualne.
- Brak opomiarowania ilości energii cieplnej pobieranej na cele centralnego ogrzewania przez poszczególne lokale.

I. Zasady ogólne.

1. Rozliczenie kosztów zimnej wody (wod.-kan.) i ciepłej wody (c.w.) dokonywane są co 6 m-cy za okres 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. Z uwagi na to, że nośnikiem energii cieplnej jest gaz ziemny (dwa kotły gazowe), ilość zużytej energii Q [MJ] wylicza się z ilości zużytego gazu G w m^3 odczytanej ze wskazań gazomierza dla kotłowni (zgodnie z fakturami za gaz wystawianymi przez PGNiG w okresie rozliczeniowym).
3. Na koszt energii cieplnej K składa się koszt gazu zużytego w kotłowni i koszt stałej konserwacji kotłów, zleconej specjalistycznej firmie.
4. Koszt wody i odprowadzania ścieków K_W w okresie rozliczeniowym stanowi suma faktur MPWiK.
5. Ilość zużytej wody G_W (ciepłej i zimnej) w m^3 w całym budynku wskazuje wodomierz główny.
6. Ilość zużytej wody ciepłej i zimnej w poszczególnych lokalach (mieszkalnych i użytkowym) wskazują indywidualne wodomierze w m^3 zainstalowane w instalacji wewnętrznej w lokalach.
7. Odczyty lokalowych wodomierzy ciepłej i zimnej wody dokonuje gospodarz lub konserwator hydraulik co 6 miesięcy (zauważone nieprawidłowości techniczne np. złe wskazanie, zgłasza do Głównego Specjalisty ds. Techniczno-Eksploatacyjnych i Rozliczeń).
8. Odczyty na gazomierzu należącym do kotłowni i wodomierzu głównym doprowadzenia wody do budynku - dokonuje konserwator hydraulik co miesiąc.
9. W przypadku braku udostępnienia lokalu do wykonania odczytów bądź stwierdzenia w trakcie prowadzenia odczytów lub 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.
10. W przypadku uszkodzenia przez mieszkańca wodomierza lub jego braku, stwierdzenia zerwania plomby legalizacyjnej urządzenia pomiarowego lub plomby montażowej np. na tzw. śrubunku, odczyty z urządzenia nie będą uznane do rozliczeń. W tej sytuacji do rozliczeniach przyjmuje się 200% średniego zużycia wody w m3/m2 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. Łotewskiej 17.

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/m2. 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/m2/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 m2.
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 m3/lok./mc. z okresu 6 miesięcy.
   Zaliczki będą ustalane dwa razy w roku:
   - w miesiącu kwietniu na podstawie zużycia wody z okresu 6 miesięcy tj. od lipca do grudnia roku poprzedzającego ustalenie nowych zaliczek,
   - w miesiącu październiku na podstawie 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 m3/os./mc ,
   - ilość ciepłej wody - 2 m3/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 m3/ mc/ os.
   Przyjmuje się następujący podział powyższej normy zużycia wody :
   - ilość zimnej wody - 3,6 m3/ mc/ os.
   - ilość ciepłej wody - 1,8 m3/ mc/ os.

III. Zasady szczegółowe rozliczeń kosztów energii cieplnej dla budynku przy ul. Łotewskiej 17.

1. Dane.

Z	-	ilość dostarczonego gazu z przeznaczeniem na c.o. i c.w. dla całego budynku wg faktur w m3 (suma w okresie rozliczeniowym).
Q	-	całkowita ilość energii cieplnej z przeznaczeniem na c.o. i c.w. dla całego budynku, uzyskana z gazu w okresie rozliczeniowym w (MJ).
Q_{cw}	-	całkowita ilość energii cieplnej z przeznaczeniem na c.w. dla całego budynku w okresie rozliczeniowym w (MJ).
Q_{co}	-	całkowita ilość energii cieplnej z przeznaczeniem na c.o. dla całego budynku w okresie rozliczeniowym w (MJ).
G_{cw}	-	całkowite zużycie ciepłej wody w m3.
G_{cwmn}	-	zużycie ciepłej wody w n-tym lokalu mieszkalnym w m3.
G_{cwu}	-	zużycie ciepłej wody w lokalach użytkowych w m3.
G_{cwun}	-	zużycie ciepłej wody w n-tym lokalu użytkowym w m3.
K	-	koszt energii cieplnej stanowi suma kosztów zakupu gazu i obsługi kotłowni wg faktur (suma kosztów w okresie rozliczeniowym w zł).
K_{co}	-	koszt energii cieplnej dla c.o. w zł.
Kcw	-	koszt energii cieplnej dla c.w. w zł.

K_{comn} - koszt energii cieplnej dla c.o. n-tego lokalu mieszkalnego w zł.

K_{cou} - koszt energii cieplnej dla c.o. lokalu użytkowego w zł.

K_{cwmn} - koszt energii cieplnej dla c.w. n-tego lokalu mieszkalnego w zł.

K_{cwu} - koszt energii cieplnej dla c.w. lokalu użytkowego w zł.

P_o - obliczeniowa powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w m2.

P_u - powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w m2.

P_{un} - powierzchnia użytkowa n-tego lokalu użytkowego w m2.

P_{um} - powierzchnia użytkowa mieszkań w m2.

P_{umn} - powierzchnia użytkowa n-tego mieszkania w m2.

2. Wyliczenia:

1. Całkowita ilość energii cieplnej uzyskana z przeznaczeniem na c.o. i c.w. dla całego budynku uzyskana z gazu w okresie rozliczeniowym.

   $Q = Z \cdot 33,5$ (MJ)

   gdzie :

   33,5 - wartość opałowa gazu [MJ / m^3]

2. Całkowita ilość energii cieplnej dla podgrzania wody.

   $Q_{cw} = 1,2 \cdot G_{cw} \cdot 4,187 \cdot 50$ (MJ)

   gdzie :

   1,2 - współczynnik zwiększający ze względu na ciepło oddawane przez przewody cyrkulacyjne.

   4,187 - ciepło właściwe wody [MJ / t • ^{0}C].

   50 - różnica obliczeniowych temperatur wody ciepłej i zimnej [^{0}C].

   1 - gęstość wody [t / m^3].

3. Całkowita ilość energii cieplnej na centralne ogrzewanie w całym budynku w okresie rozliczeniowym.

   $Q_{co} = Q - Q_{cw}$ (MJ)

4. Koszt energii cieplnej dla ogrzania wody w całym budynku w okresie rozliczeniowym.

   $$K_{cw} = K \cdot \frac{Q_{cw}}{Q}$$ (zł)

5. Koszt energii cieplnej dla centralnego ogrzewania.

   $K_{co} = K - K_{cw}$ (zł)

6. Koszt energii cieplnej dla c.o. dla n-tego lokalu mieszkalnego.

$$K_{comn} = K_{co} \cdot \frac{P_{umn}}{P_o} \quad (zł)$$

gdzie

$$P_o = P_{um} + a \cdot P_u \quad (m2)$$

P_o - całkowita przeliczeniowa powierzchnia użytkowa w budynku .

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

7. Koszt energii cieplnej dla c.o. dla n-tego lokalu użytkowego.

$$K_{coun} = K_{co} \cdot \frac{a \cdot P_{un}}{P_o} \quad (zł)$$

8. Koszt energii cieplnej dla ogrzania wody dla n-tego lokalu mieszkalnego.

$$K_{cwmn} = K_{cw} \cdot \frac{G_{cwmn}}{G_{cw}} \quad (zł)$$

9. Koszt energii cieplnej dla ogrzania wody dla n-tego lokalu użytkowego.

$$K_{cwun} = K_{cw} \cdot \frac{G_{cwu}}{G_{cw}} \quad (zł)$$

IV. Zasady szczegółowe 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 (suma w okresie rozliczeniowym). $G_w = G_{wm} + G_{wu} + G_{wt}$

G_{wm} - ilość wody w m^3 (zimnej i ciepłej) zużytej w całym budynku wg wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych.

G_{wu} - ilość wody w m^3 (zimnej i ciepłej) zużytej w całym budynku wg 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.

c_{jwu} - cena MPWiK dla 1 m^3 dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali użytkowych w zł.

K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym (suma kosztów za okres rozliczeniowy w zł wg faktur MPWiK).

2.Wyliczenia

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

$K_{wu} = G_{wu} \cdot c_{jwu}$ (zł)

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

$K_{wm} = K_w - K_{wu} - K_{wt}$ (zł)

gdzie:

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

- Koszt przypadający na n-te mieszkanie :

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

gdzie:

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

$$K_{wmn} = K_{wm} \cdot \frac{(G_{zwmn} + G_{cwmn})}{(G_{zwm} + G_{cwm})} \quad \text{(zł)}$$

gdzie:

G_{zwm} - ilość zużytej wody zimnej we wszystkich w mieszkaniach w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{cwm} - ilość zużytej wody ciepłej we wszystkich mieszkaniach w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{zwmn} - ilość zużytej wody zimnej w n-tym mieszkaniu w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{cwmn} - ilość zużytej wody ciepłej w n-tym mieszkaniu w m^3 w okresie rozliczeniowym.

- Koszt przypadający na n-ty lokal użytkowy.

$$K_{wun} = K_{wu} \cdot \frac{(G_{zwun} + G_{cwun})}{(G_{zwu} + G_{cwu})} \quad \text{(zł)}$$

gdzie:

G_{zwu} - ilość zużytej wody zimnej we wszystkich lokalach użytkowych w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{cwu} - ilość zużytej wody ciepłej we wszystkich lokalach użytkowych w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{zwun} - ilość zużytej zimnej wody w n-tym lokalu użytkowym w m^3 w okresie rozliczeniowym.

G_{cwun} - ilość zużytej wody ciepłej w n-tym lokalu użytkowym w m^3 w okresie rozliczeniowym.