

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

§1

Informacje ogólne

1. Pojęcie „Właściciel lokalu” reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.).
2. Jeżeli do rozliczeń kosztów mediów jednostką odniesienia jest ilość osób, to przez osoby zamieszkałe/zatrudnione w danym lokalu rozumie się osoby: wymienione w oświadczeniu Właściciela lokalu; przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 3 tygodni bez dopełnienia obowiązku zgłoszenia do Zarządcy i jeżeli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Zarządcę.
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zmiany ilości osób przebywających w lokalu w ciągu 14 dni.

§2

Przedmiot regulaminu

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów*: zużycia wody (zimnej, zimnej do podgrzania), odprowadzenia ścieków do kanalizacji, centralnego ogrzewania, kosztów podgrzania wody, zużycia energii elektrycznej, zużycia gazu oraz korzystania z urządzeń dźwigowych (wind).

§3

Metodologia ustalania wielkości kosztów zużycia wody

1. Koszty zużycia wody dostarczonej do nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym zostaną ustalone jako suma faktur wystawionych przez dostawcę, na podstawie odczytów wodomierza głównego. Do ceny wody zostanie doliczona opłata za kanalizację w wysokości odpowiadającej naliczonemu zużyciu wody oraz opłata abonamentowa za wodomierz główny. Koszt zużycia wody ulega ewentualnej korekcie o: ilość wody zużytej na utrzymanie porządku i czystości (w przypadku opomiarowania ujęcia poboru wody, służącego do celów porządkowych); poboru wody na cele budowlane (jeżeli w nieruchomości był prowadzony remont); inne ubytki związane z eksploatacją nieruchomości. Skorygowana ilość m³ rozliczona zostanie jako koszt części wspólnej nieruchomości.
2. Suma kosztów zużycia wody określona w pkt 1 może również podlegać korektom, jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych. Wówczas różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty bieżącego okresu rozliczeniowego.
3. Pełnym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§4

Założenia ogólne

1. Rozliczenie kosztów wody z Właścicielami lokali dokonywane jest raz w roku na podstawie wskazań wodomierzy (traktowanych jako podzielniki kosztów), zainstalowanych na wszystkich punktach poboru wody, w sposób gwarantujący całkowity pomiar wody dostarczonej do lokalu.
2. Rozliczenie wg zapisu §4 pkt 1 następuje tylko wtedy, gdy równocześnie są spełnione następujące warunki:
 - a) wodomierz(e) posiada ważną cechę legalizacyjną;
 - b) wodomierz(e) jest sprawny technicznie;
 - c) wodomierz(e) jest zabudowany zgodnie z przepisami;
 - d) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę legalizacyjną;

* Niepotrzebne skreślić

e) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę zabezpieczającą założoną przez zarządcę nieruchomości.

3. Właściciele lokali, w których nie zabudowano wodomierza lub w których nie zostały spełnione warunki określone w §4 pkt 1 i 2 rozliczani są zgodnie z §5 pkt 2b.

§5

Zasady podziału kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale, w częściach wynikających z odczytów liczników indywidualnych oraz z różnicy pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami indywidualnymi

1. **W budynku całkowicie opomiarowanym** rozliczenie kosztów na poszczególnych Właścicieli lokali dokonuje się w sposób następujący:

lokale spełniające warunki określone w §4 pkt 1 i 2

- koszt zużycia równy jest wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu. Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a wyliczonym zużyciem z wodomierzy indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale,

Rozliczanie zużycia wody na podstawie wodomierza (podlicznika) ma zastosowanie w przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wodnych, z których korzysta Właściciel lokalu. Zainstalowane wodomierze indywidualne (w przypadku całkowitego opomiarowania budynku) traktowane są jako podzielniki kosztów.

2. **W budynku częściowo opomiarowanym** rozliczenie kosztów na poszczególnych Właścicieli lokali odbywa się wg następujących zasad:

a) lokale spełniające warunki określone w §4 pkt 1 i 2 :

Koszt zużycia równy jest wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu.

b) lokale, w których nie są spełnione warunki określone w §4 pkt 1 i 2:

Koszt równy jest różnicy pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a: zużyciem z wodomierzy indywidualnych (pkt a), naliczonych ryczałtów (pkt c, d). Uzyskana różnica podzielona zostanie przez ilość osób zamieszkałych/zatrudnionych we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, a następnie wyliczone na osobę zużycie zostanie pomnożone przez ilość osób w rozliczonym lokalu.

c) Nieopomiarowane i niezamieszkałe lokale, będące jednocześnie w trakcie remontu zostają rozliczone ryczałtem w wysokości 9,00 m³/lokal/miesiąc.

d) Ujęcia wodne w budynku wykorzystywane wspólnie (np. WC) rozliczane będą według ilości osób z nich korzystających.

Koszt zużycia wody dla pomieszczeń wykorzystywanych wspólnie określają odczyty urządzeń pomiarowych. W przypadku braku urządzenia pomiarowego zostają rozliczone ryczałtem w wysokości 1,50 m³/osobę/miesiąc.

Rozliczanie zużycia wody na podstawie pkt d ma zastosowanie w przypadku opomiarowania pozostałych ujęć wodnych, z których korzysta Właściciel.

3. Opłaty abonamentowe za wodomierz główny rozliczane zostaną proporcjonalnie do ilości lokali przyłączonych do wodomierza głównego.

4. W przypadku, gdy okres nieopomiarowania lokalu nie obejmuje całego okresu rozliczeniowego, wówczas zasady rozliczania określone w pkt 1, 2a stosuje się odpowiednio do części okresu rozliczeniowego, z dokładnością do 1 miesiąca.

5. W przypadku zgłoszenia przez Właściciela lokalu uszkodzenia wodomierza lub wodomierzy, podstawą do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w tym lokalu, począwszy od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do daty wymiany wodomierza(-y) (z dokładnością do 1 miesiąca) będzie średniomiesięczne zużycie przypadające na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym.

6. Brak zgłoszenia usterki wodomierza lub wodomierzy w lokalu spowoduje rozliczenie zużycia wody w tym lokalu jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze. Naliczenie jest dokonywane wstecz, za okres od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do dnia usunięcia usterki (z dokładnością do 1 miesiąca) oraz niezależnie od ilości uszkodzonych urządzeń pomiarowych. Usunięcie wady wodomierza

winno potwierdzone być ekspertyzą bądź legalizacją licznika wodnego.

7. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji Właściciela lokalu w działanie wodomierza – Właściciel lokalu obciążony zostanie za zużytą wodę zgodnie z § 5 pkt 2b i dodatkowo dociążony o 50% wyliczonego kosztu. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu. Nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.
8. W przypadku stwierdzenia przez zarządcę bądź zgłoszenia przez Właściciela lokalu niesprawności urządzeń odbiorczych (np. spłuczki, automatu płuczącego, kranu itp.), to wówczas koszt zużycia wody w lokalu zostanie zwiększony o koszt awarii. Wielkość awarii zostanie naliczona wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu do czasu usunięcia nieszczelności.
9. W przypadku zmiany Właściciela lokalu – poprzedni oraz obecny Właściciel zobowiązany jest do dokonania odczytu pośredniego wodomierzy oraz przekazania w formie pisemnej odczytów urządzeń pomiarowych zarządcy. Rozliczenie lokalu ze zmianą Właściciela nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§6

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody

1. Koszt opłat stałych do podgrzania wody zostanie podzielony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
2. Koszt opłat zmiennych do podgrzania wody:

Koszt podgrzania 1m³ wody zostanie ustalony w następujący sposób:

a) koszt energii zużytej do podgrzania wody w węźle ciepłowniczym wg faktur wystawionych przez dostawcę zostanie podzielony przez ilość dostarczonej do podgrzania wody.

b) Wynikająca z rozliczenia ilość wody przeznaczanej do podgrzania, wyliczona dla każdego lokalu w sposób opisany w §3 – 5, §11 zostanie pomnożona przez koszt podgrzania 1m³.

§7

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do ogrzewania lokali

1. **Zasady rozliczania centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów:** określa odrębna umowa o rozliczaniu.
2. **Zasady rozliczania centralnego ogrzewania w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów:** rozliczenie nastąpi na podstawie faktur za okres roku kalendarzowego za dostarczoną energię dla każdego węzła. Na tej podstawie zostanie wyliczona stawka za 1 m² powierzchni grzewczej w budynkach zasilanych z konkretnego węzła, a następnie stawka ta zostanie pomnożona przez powierzchnię lokalu i w ten sposób określony zostanie koszt centralnego ogrzewania obciążający dany lokal.
3. W budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni koszt dostawy ciepła zostanie określony na podstawie faktur za paliwo i bieżącą eksploatację kotłowni.

§8

Zasady rozliczania gazu

Koszty gazu zostaną rozliczone na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy za dany rok (wystawionych dla danego budynku), proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach, które z niego korzystają.

§9

Zasady rozliczania windy

W przypadku wyposażenia nieruchomości w windę koszty bieżącej konserwacji zostaną rozliczone na podstawie faktur wystawionych przez wykonawcę proporcjonalnie do ilości osób w budynku.

§10
Zasady rozliczania zużycia
energii elektrycznej

1. Opłatę za energię elektryczną w okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ilości zużytej energii elektrycznej (ustalanej na podstawie wskazań licznika i/bądź §10 pkt 3) - i średniej ceny przypadającej na 1 kWh.
2. Średnia cena, o której mowa w §10 pkt 1 zostanie wyznaczona jako iloraz całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej w poszczególnym budynku bądź grupie budynków i ilości zużytych kWh.
3. W przypadku całkowitego opomiarowania budynku bądź grupy budynków w częściach wspólnych i lokalach - różnica pomiędzy zużyciem energii wyznaczona na podstawie głównego układu pomiarowego a sumą zużycia wg liczników indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale, proporcjonalnie do wyliczonego zużycia energii w poszczególnym lokalu.
4. W przypadku niesprawności elementu układu pomiarowego z winy Właściciela lokalu bądź osób trzecich - koszty wymiany i montażu nowego licznika ponosi Właściciel lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji Właściciela lokalu w działanie układu pomiarowego - Właściciel lokalu obciążony zostanie za zużyta energię zgodnie z § 10 pkt 1 i dodatkowo dociążony o 50% wyliczonego kosztu. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu. Nielegalny pobór energii stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.

§11
Zasady rozliczania lokali, w których nie były odczytywane
stany urządzeń pomiarowych

1. Jeżeli lokal odczytany był na zakończenie poprzedniego rocznego okresu obrachunkowego, rozliczenie lokalu z tytułu mediów za bieżący okres rozliczeniowy wykonany będzie na podstawie średniorocznego zużycia w poprzednim okresie obrachunkowym.
2. W przypadku braku udostępnienia lokalu na zakończenie dwóch kolejnych rocznych okresów rozliczeniowych, lokal za bieżący okres obrachunkowy będzie rozliczany jak lokal nieopomiarowany.
3. W przypadku braku udostępnienia lokalu w celu dokonania pośredniego odczytu licznika, zużycie mediów w rozliczonym lokalu wyznaczone będzie z wykorzystaniem najbliższych odczytów, przeprowadzonych w lokalu przed i/lub po terminie odczytu pośredniego, z uwzględnieniem daty odczytu pośredniego.
4. Jeżeli na skutek upływu ważności cechy legalizacyjnej urządzenia pomiarowego nie zostanie odczytany/przekazany stan licznika na ostatni dzień jego ważności, to określenie jego odczytu nastąpi na zasadach określonych w §11 pkt 1, 3.
5. W przypadku braku odczytu licznika na dzień zmiany Właściciela lokalu lub wyodrębnienia lokalu, ustalenie odczytu nastąpi na zasadach określonych §11 pkt 1, 3.

§12
Procedury odczytywania liczników

1. Odczyty liczników dokonywane są raz w roku oraz w przypadku zmiany cen/taryf za poszczególne media. Zarządca zawiadamia z wyprzedzeniem o dokładnym terminie odczytywania liczników, poprzez wywieszenie odpowiedniej informacji np. na tablicy ogłoszeń, drzwiach wejściowych.
2. Jeżeli Właściciel nie udostępni lokalu do przeprowadzenia odczytu liczników, ustalenie stanu urządzenia pomiarowego odbywa się w sposób opisany w §11.

§13
Tryb uwzględniania reklamacji

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone w formie pisemnej w terminie do 4 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym

terminie nie będą rozpatrywane.

2. Reklamacje dotyczące ilości osób przyjętych do rozliczenia mediów nie zostaną uwzględnione, jeżeli Właściciel lokalu nie dopełnił obowiązku określonego w §1 pkt 3.
3. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia mediów nie wpływa na odroczenie terminu płatności.
4. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu, Zarządca koryguje rozliczenie w danym lokalu na podstawie danych z nowego odczytu. Różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza poniesione na nieruchomości koszty okresu następnego.

§14

Opłaty z tytułu mediów

1. Oprócz kosztów zarządu, Właściciel lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat w części dotyczącej lokalu, w skład których wchodzi opłata z tytułu:
 - a) wody zimnej;
 - b) wody ciepłej (podgrzanej);
 - c) odprowadzenia ścieków do kanalizacji;
 - d) opłaty abonamentowej;
 - e) centralnego ogrzewania;
 - f) podgrzania wody zimnej;
 - g) zamówionej mocy do celów podgrzania wody;
 - h) energii elektrycznej;
 - i) gazu zużywanego do celów bytowych.
2. Wysokości opłat, o których mowa w §14 pkt 1 ustala zarządca i są one traktowane jako opłaty zaliczkowe.
3. Właściciel obowiązany jest uiszczać opłaty z tytułu mediów bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

§15

Rozliczenie opłat zaliczkowych

1. Strony ustalają, że różnica pomiędzy naliczoną na podstawie §14 zaliczką a faktycznym rocznym kosztem ustalonym na podstawie §2 - §13 stanowi nadwyżkę/niedobór naliczonych zaliczek.
2. W przypadku nadwyżki - nadpłaconą zaliczką zostanie zwrócona przez Wspólnotę Mieszkaniową w formie pomniejszenia bieżących należności lub jednorazowej wypłaty.
3. W przypadku niedoboru - niedopłaconą zaliczkę należy uregulować w terminie do 30 dni od daty otrzymania rocznego rozliczenia.
4. Rozliczenie opłat zaliczkowych dokonywane jest raz w roku po jego zakończeniu i obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

§16

Informacje końcowe

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt: montażu, utrzymania, wymiany bądź legalizacji wodomierza(y) w lokalu (bez uprzedniego poinformowania i wezwania przez Zarządcę) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku niesprawności działania liczników Właściciel lokalu zobowiązany jest w terminie natychmiastowym powiadomić o tym fakcie Rejon Eksploatacji Budynków.
3. Zarządca zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego urządzeń odbiorczych w lokalu oraz kontroli liczników w celu sprawdzenia prawidłowości ich eksploatacji.
4. Właściciel lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia liczników przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny oraz do kontrolowania jego pracy.
5. Niedozwolone jest dokonywanie przez Właściciela lokalu samowolnych przeróbek instalacji oraz demontażu liczników.

§17

1. Niniejszy regulamin **obowiązuje od dnia...../...../.....r.**
2. Wszelkie zmiany w regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.