

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI W BUDYNKU NALEŻĄCYM DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL.
obowiązujący od dnia 01.01.2011 r.**

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW DO KANALIZACJI

§ 1

Zasady ogólne:

1. Rozliczeniu według niniejszych zasad podlegają lokale mieszkalne, użytkowe, garaże lub inne pomieszczenia w budynkach stanowiących własność Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.
2. W lokalach komunalnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych podstawą do ustalenia sposobu podziału kosztów na poszczególnych użytkowników są zasady przyjęte uchwałą współwłaścicieli nieruchomości.
3. **Za lokal opomiarowany** uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w sprawne urządzenie pomiarowe – wodomierz/e do wody zimnej oraz ciepłej rejestrujące pobór wody ze wszystkich punktów czerpalnych, posiadające ważną cechę legalizacyjną.
4. **Lokal traktowany jest jak nieopomiarowany** w przypadku:
 - a) wygaśnięcia ważności cechy legalizacyjnej zabudowanych w nim wodomierzy/a,
 - b) naruszenia lub usunięcia plomb producenta lub zarządcy nieruchomości bez powiadomienia przewidzianego w § 3 pkt 4.
 - c) stwierdzenia przez zarządcę uszkodzenia mechanicznego wodomierza uniemożliwiającego ustalenie rzeczywistej ilości zużytej wody,
 - d) niedostępności urządzeń pomiarowych do odczytu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - e) braku wymiany wodomierza wymaganej w § 5 pkt 4 w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazań.
5. Podstawą do ustalenia wielkości zużycia wody w nieruchomości są wskazania wodomierza głównego. Rozliczenie kosztów dostawy wody do nieruchomości nastąpi raz w roku, w oparciu o faktury dostawcy – Z.P.W. i K.– za okres 12 miesięcy roku kalendarzowego. Ilość odprowadzonych ścieków do kanalizacji jest równa ilości zużytej wody. Wyjątek stanowi zużycie wody w garażach oraz do celów podlewania ogrodów przydomowych, gdzie uwzględnia się ilość wody bezpowrotnie zużytej – tylko w przypadku wodomierzy-podliczników objętych umową zarządcy z dostawcą wody. W rozliczeniu rocznym koszt zużycia wody w nieruchomości zostanie pomniejszony o zużycie wody na potrzeby ewentualnych remontów oraz awarii nie zawinionych przez mieszkańców.
6. Między rocznymi rozliczeniami każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji (tzw. zużycie prognozowane), w wysokości ustalonej przez zarządcę na podstawie rozliczenia za rok poprzedni. Opłata winna być wniesiona z góry do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę mediów do lokalu powstaje z dniem pozostawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.

§ 2

Prawa i obowiązki zarządcy nieruchomości

1. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i głównych na koniec okresu rozliczeniowego oraz w związku ze zmianą ceny wody, a także w innych uzasadnionych przypadkach.
2. Wykonanie rocznego rozliczenia, ustalenie zaliczki na następny okres rozliczeniowy.
3. Nakładanie plomb zabezpieczających na wodomierze. Plombowanie wodomierzy zabudowanych po raz pierwszy następuje tylko w trzy ostatnie dni robocze miesiąca.
4. Powiadamianie mieszkańców każdorazowo o zmianie ceny wody i opłat za odprowadzenie ścieków do kanalizacji oraz opłaty abonamentowej za obsługę wodomierza głównego.
5. Prowadzenie i aktualizacja ewidencji urządzeń pomiarowych.
6. Analiza kosztów zużycia wody w zarządzanych nieruchomościach.
7. Zarządca zastrzega sobie prawo do wprowadzenia wymogu stosowania wodomierzy o określonych parametrach.

§ 3

Prawa i obowiązki użytkownika lokalu:

1. Udostępnianie lokalu w celu dokonania okresowych odczytów przez upoważnione przez zarządcę osoby.
2. Zgłaszanie na bieżąco zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu – w terminie 7 dni od zaistnienia takich okoliczności.
3. Udostępnianie lokalu każdorazowo w celu usunięcia awarii, dokonania przeglądu technicznego oraz innych kontroli w uzasadnionych przypadkach.
4. Zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy - plomb producenta oraz plomb zabezpieczających zarządcy. Konieczność usunięcia plomb zarządcy (w sytuacjach innych niż wymiana wodomierza), powinna być bezwzględnie zgłaszana zarządcy na piśmie wraz z określeniem przyczyny rozplombowania, stanu wodomierza, daty usunięcia plomb i przewidywanego terminu zakończenia prac.
5. Sprawdzanie na bieżąco działania urządzeń pomiarowych, niezwłoczne zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości i usterek.
6. Zgłoszenie odczytu końcowego urządzenia pomiarowego w przypadku zmiany użytkownika lokalu, polegającej między innymi na zwolnieniu i nowym zasiedleniu, zamianie lub nabyciu prawa własności lokalu – odczyt powinien zostać potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
7. Zabudowa wodomierzy indywidualnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę a także z zaleceniami producenta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami – na własny koszt i we własnym zakresie. Po montażu – zgłoszenie tego faktu zarządcy celem założenia plomb zabezpieczających. Wodomierz indywidualny stanowi własność użytkownika lokalu.
8. Legalizacja ponowna zabudowanych wodomierzy, bez wezwania, w terminach wymaganych przepisami prawa, uzależnionych od daty cechy legalizacyjnej umieszczonej na wodomierzu.
9. Wymiana i naprawa uszkodzonych urządzeń pomiarowych.
10. Niezwłoczny montaż wodomierza indywidualnego w lokalu przeznaczonym do remontu kapitalnego.
11. W przypadku najemców lokali użytkowych - zgłoszenie wraz z rozpoczęciem działalności ilości zatrudnionych osób, rodzaju wykonywanej działalności oraz montaż wodomierza indywidualnego.

§ 4

Ogólne zasady podziału kosztów zużytej wody w budynkach stanowiących własność Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.

1. Zainstalowane w lokalach wodomierze indywidualne – podliczniki traktowane są jako podzielniki kosztów.

2. **Koszt zużycia wody w lokalach w budynku całkowicie opomiarowanym**, gdzie wszystkie lokale wyposażone są w sprawne i posiadające ważną cechę legalizacyjną wodomierze, wyliczony zostanie w oparciu o wskazania wodomierzy w lokalu, a ewentualna różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych zostanie podzielona na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez poszczególne wodomierze indywidualne, opłata abonamentowa – wg ilości lokali w budynku.
3. **W budynku częściowo opomiarowanym**: koszt zużycia wody w lokalach opomiarowanych wyliczony zostanie wg wskazań wodomierzy indywidualnych; koszt zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych ustalany jest jako różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych – podliczników, która następnie zostanie podzielona przez ilość osób w lokalach bez wodomierzy i pomnożona przez ilość osób w rozliczanym lokalu. Opłata abonamentowa zostanie rozliczona wg ilości lokali w budynku.
- 4.

§ 5

Szczególne zasady rozliczeń:

1. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego, do rozliczeń przyjmuje się zużycie wynikające z rzeczywistych wskazań wodomierza/y w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem § 1 pkt 4 d.
W przypadku braku danych z poprzedniego okresu rozliczeniowego przyjmuje się zużycie w wysokości 3 m³ os/mc.
2. W przypadku przeznaczonych do remontu lokali nieopomiarowanych ustala się miesięczną opłatę, na czas wykonania remontu w wysokości **9m³ /miesiąc/ lokal**. Opłata obejmuje pomieszczenia wc na klatce przynależne do lokalu. W razie wystąpienia awarii urządzeń odbiorczych zawinionych przez użytkownika lokal zostanie obciążony dodatkowym kosztem wyliczonym zgodnie z § 5 pkt 5.
3. W **przypadku zgłoszenia** przez użytkownika nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lub jego uszkodzenia, podstawą do ustalenia kosztów zużycia wody będzie średnie zużycie wody w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy – obciążenie w ten sposób nastąpi od ostatniego rzeczywistego odczytu zarządcy do momentu usunięcia usterki. Uszkodzony wodomierz winien być natychmiast wymieniony.
4. W przypadku **stwierdzenia przez zarządcę** nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza, koszt dostawy wody do lokalu zostanie ustalony na podstawie maksymalnego zużycia przypadającego na 1 osobę w podobnym lokalu w rozliczanym węzle. Obciążenie w ten sposób nastąpi od zamknięcia ostatniego rozliczenia do momentu usunięcia usterki. W przypadku braku wymiany wodomierza, w następnym okresie rozliczeniowym lokal zostanie potraktowany jak nieopomiarowany.
5. W przypadku nieujawnienia przez użytkownika, a **stwierdzenia przez zarządcę** nieprawidłowości działania urządzeń odbiorczych w lokalu (cieknące krany, spluczki itp.) sporządza się protokół w obecności stron. Wielkość strat wody zostanie określona szacunkowo jako dodatkowe obciążenie, z uwzględnieniem różnicy bilansowej budynku i wielkości strumienia wycieku. W przypadku wycieku nierejestrowanego przez wodomierz indywidualny, wielkość tego obciążenia jest niezależna od wskazań wodomierza w lokalu. Obciążenie w ten sposób nastąpi od zamknięcia ostatniego rozliczenia do momentu usunięcia usterki potwierdzonej protokołem zarządcy.
6. W przypadku **stwierdzenia przez zarządcę** faktu nielegalnego poboru wody:
 - w budynku całkowicie opomiarowanym: różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych przypada na ten lokal,
 - w budynku częściowo opomiarowanym: koszt w takim lokalu stanowi różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i sumy zużycia wody w pozostałych lokalach nieopomiarowanych. Przy czym koszt zużycia wody w pozostałych lokalach nieopomiarowanych zostanie ustalony wg średniego zużycia w lokalach opomiarowanych w danej nieruchomości.
7. W przypadku ujawnienia istnienia nieopomiarowanego, ogólnie dostępnego ujęcia wody poza lokalami, koszt zużytej w ten sposób wody ponoszą:
 - wszyscy mieszkańcy – wg ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach,
 - osoby, które zadeklarowały korzystanie z przedmiotowego ujęcia wody lub zostało to stwierdzone podczas wywiadu środowiskowego dokonanego przez zarządcę albo w inny wiarygodny sposób.
8. Wspólne opomiarowane punkty sanitarne w budynku rozliczane będą wg ilości osób korzystających. W przypadku braku urządzenia pomiarowego osoby korzystające zostaną obciążone kosztem zaliczkowym w wysokości **1,50m³/osobę/miesiąc**.
9. W przypadku stwierdzenia ingerencji w wodomierz główny, wszystkie lokale w nieruchomości będą traktowane jak nieopomiarowane. Koszt dostawy wody do poszczególnych lokali zostanie ustalony według ilości zamieszkałych osób.

§ 6

Z tytułu zużycia mediów użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki w wysokości ustalonej przez zarządcę i podlegające rozliczeniu po zakończeniu roku kalendarzowego. Opłata winna być wniesiona z góry do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Lokale niewyposażone w podzielniki kosztów – rozliczenie nastąpi w oparciu o faktury dostawcy ciepła za okres 12 miesięcy roku kalendarzowego za energię dostarczoną do danego węzła, obejmujące koszty stałe i zmienne. Na tej podstawie zostanie ustalona stawka za ogrzanie 1 m² nieruchomości jako iloraz ogólnej sumy kosztów za dany rok oraz ogólnej powierzchni grzewczej nieruchomości. Koszt przypadający na dany lokal zostanie wyliczony jako iloczyn stawki za 1m² oraz powierzchni rozliczanego lokalu.
2. Lokale wyposażone w podzielniki kosztów - rozliczenie nastąpi według postanowień indywidualnych umów o montaż i rozliczanie podzielników zawartych z podmiotami dokonującymi rozliczeń.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DO NIERUCHOMOŚCI

Koszty dostawy gazu zostaną rozliczone na podstawie faktur dostawcy za okres 12 miesięcy w roku w oparciu o wskazania gazomierza głównego w budynku. Podział kosztów zostanie dokonany wg ilości osób w lokalach, do których dostarczany jest gaz.

ZASADY ROZLICZANIA ODBIORU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH I SKŁADOWANIA NA WYSYPISKU

Koszty wywozu i składowania nieczystości stałych na wysypisku zostaną rozliczone na podstawie faktur wykonawcy za dany rok, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW DO KANALIZACJI

Na koszt ciepłej wody składają się dwa elementy: koszt zimnej wody, rozliczany zgodnie z § 1-5 oraz koszt podgrzania zimnej wody. Koszt podgrzania zimnej wody ustalony zostanie na podstawie faktur dostawcy ciepła za okres 12 miesięcy roku kalendarzowego. Koszt podgrzania 1 m³ wody stanowi iloraz kosztu wg faktur i ilości wody wykazanej przez wodomierze wody ciepłej.

W lokalu opomiarowanym: koszt podgrzania stanowi iloczyn kosztu podgrzania 1 m³ wody i ilości zużytej wody ciepłej wykazanej przez wodomierze w lokalu. W lokalu nieopomiarowanym: koszt podgrzania wody ustala się j.w., z tym, że ilość wody przeznaczonyj do podgrzania przyjmowana jest jako 50% całości kosztu przypadającego na lokal, ustalonego zgodnie z § 1-5 niniejszego regulaminu.