

Regulamin naliczania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów mediów

Wspólnoty Mieszkaniowej Rokicka 2 a-e

Na podstawie przepisów: art. 22 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 716 ze zm.); art. 45a Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 ze zm.) ; art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. nr 123, poz. 858 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (tj. Dz.U. 2021 poz. 2273) uchwała się co następuje:

§ 1 Zakres Regulacji

W Regulaminie określone są:

- 1) sposoby naliczania i rozliczania zaliczek zbieranych na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepła oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków.
- 2) terminy związane z rozliczeniami zaliczek za dostawę mediów.
- 3) zakres informacji, które ma otrzymać właściciel lokalu w związku z rozliczeniem zaliczek za dostawę mediów.
- 4) tryb składania i rozpatrywania reklamacji.

§ 2 Woda i ścieki

Określenie kosztów oraz sposobu naliczania i rozliczania zaliczek zbieranych na poczet dostawy wody oraz odbioru ścieków.

- 1) Na koszty wody i odprowadzenia ścieków rozliczane na Członków Wspólnoty Mieszkaniowej składają się wyłącznie:
 - a) koszty wynikające z faktur wystawionych za rozliczany okres, ponoszone przez Wspólnotę na rzecz dostawcy wody, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji i hydroforni, a w tym:
 - i) dostawa wody zimnej zmierzona przez wodomierz główny (WG) zimnej wody lub wielokrotność tych urządzeń zamontowanych dla poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej
 - ii) odbiór ścieków zmierzony przez wodomierz główny (WG) zimnej wody lub wielokrotność tych urządzeń zamontowanych dla poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej. Odbiór ścieków jest pomniejszany

- przez sumę zużycia wody zmierzonej przez wszystkie wodomierze odliczające (Polewaczka) zamontowane w nieruchomościach Wspólnoty.
- iii) dostawa wody do podlewania terenów zielonych zmierzona przez wodomierze odliczające (Polewaczka) zamontowane w nieruchomościach Wspólnoty.
- b) koszty wynikające z faktur korygujących dostawcy wody dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, jeżeli nie mogły być uwzględnione w rozliczeniu okresu, którego dotyczą.
- c) nierozliczone koszty wody i odprowadzenia ścieków wynikające z korekt rozliczeń za okresy poprzedzające okres rozliczenia.
- 2) Sposób ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków
- a) Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustanawia się zaliczki:
- zimna woda i ścieki
 - zimna woda do podgrzania
- b) Ustanawia się następujący sposób naliczania zaliczek na poczet dostawy wody i odbioru ścieków:
- Wysokość zaliczki zimna woda i ścieki jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego średniomiesięcznego zużycia zimnej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym wyrażonego w m³ i aktualnej ceny 1m³ dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
 - Wysokość zaliczki zimna woda do podgrzania jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym wyrażonego w m³ i aktualnej ceny 1m³ dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
 - W przypadku lokali, które były użytkowane zbyt krótko w poprzednim okresie rozliczeniowym dla określenia wiarygodnej prognozy zużycia lub prognoza z innych względów jest mało wiarygodna, w zaliczkach należy przyjmować zużycie:
 - dla zimnej wody w wysokości 3,5 m³ miesięcznie na osobę użytkującą lokal,
 - dla zimnej wody do podgrzania w wysokości 1,5 m³ miesięcznie na osobę użytkującą lokal,
- c) Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków będą naliczane dla każdego lokalu. Możliwy jest wyjątek:
- w przypadku gdy lokal nie będzie użytkowany przez co najmniej 60 dni, na pisemny wniosek właściciela zaliczka na pokrycie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków nie będzie naliczana we wskazanym we wniosku okresie, nie dłuższym jednak niż kolejne 6 miesięcy. Przedłużenie braku naliczania zaliczek wymaga ponowienia wniosku właściciela.
- 3) Sposób mierzenia zużycia wody i ścieków
- a) Ustanawia się następujący sposób określania zużycia:

- i) zimnej wody jako sumę zużycia wyliczonego na podstawie odczytów wodomierzy lokalowych zimnej wody (ZW)
- ii) zimnej wody do podgrzania jako sumę zużycia wyliczonego na podstawie odczytów wodomierzy lokalowych ciepłej wody (CW)
- iii) wody do podlewania jako ilość zużycia wyliczonego na podstawie odczytu wodomierza odliczającego (Polewaczka). Ilość wody do podlewania ustalana jest tylko i wyłącznie na podstawie wskazań dedykowanego wodomierza.
- iv) w sytuacji stwierdzenia awarii danego urządzenia pomiarowego znajdującego się w lokalu lub zaistnienia uzasadnionego podejrzenia, że urządzenie pomiarowe działa wadliwie zużycie jest określone jako:
 - (1) w pierwszej kolejności stosuje się ryczałt w wysokości identycznej ze zużyciem z okresu rozliczeniowego bezpośrednio poprzedzającego rozliczany okres. Pod warunkiem, że w poprzednim okresie zużycie wyliczone było na podstawie rzeczywistego odczytu i nie było kwestionowane.
 - (2) w przypadku braku rzeczywistego odczytu z okresu bezpośrednio poprzedzającego rozliczany okres stosuje się ryczałt średniego zużycia tj.:
 - (a) w lokalach w których nie odczytano wodomierzy (ZW) przypisuje się ryczałt w postaci średniego zużycia wykazanego na odczytanych wodomierzy (ZW) w nieruchomości. Wyliczony w sposób: suma zużyć wszystkich wodomierzy lokalowych (ZW) podzielona przez ilość odczytanych wodomierzy (ZW)
 - (b) w lokalach w których nie odczytano wodomierzy (CW) przypisuje się ryczałt w postaci średniego zużycia wykazanego na odczytanych wodomierzach (CW) w nieruchomości. Wyliczony w sposób: suma zużyć wszystkich wodomierzy lokalowych (CW) podzielona przez ilość odczytanych wodomierzy (CW)
- v) w sytuacji braku dostępu do danego urządzenia pomiarowego znajdującego się w lokalu w celu dokonania jego odczytu, konserwacji, wymiany lub legalizacji, a także w przypadku stwierdzenia naruszenia plomb lub znaków zabezpieczających przed ingerencją w urządzenie zużycie jest określone jako:
 - (1) w lokalach, w których nie odczytano wodomierzy (ZW) przypisuje się ryczałt w postaci średniego zużycia wykazanego na odczytanych wodomierzach (ZW) w pięciu lokach z największym zużyciem w nieruchomości. Wyliczony w sposób: suma zużyć pięciu wodomierzy lokalowych (ZW) z największym zużyciem podzielona przez pięć.
 - (2) w lokalach w których nie odczytano wodomierzy (CW) przypisuje się ryczałt w postaci średniego zużycia wykazanego na odczytanych wodomierzach (CW) w nieruchomości. Wyliczony w sposób: suma zużyć pięciu wodomierzy lokalowych (CW) z największym zużyciem podzielona przez pięć.
- vi) w sytuacji braku wodomierzy stosuje się ryczałt zużycia zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Oz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70). Jeżeli brak jest danych co do liczby

zamieszkałych osób, należy przyjąć liczbę trzech zamieszkałych osób. Ryczałt wody jest dzielony proporcjonalnie na zużycie wody zimnej 50% i zużycie wody ciepłej 50%.

4) Określenie ilości wody niezbilansowanej.

- a) Ilość wody i ścieków stanowiący różnicę pomiędzy zużyciem wyliczonym na podstawie wskazań wodomierza głównego (WG), a sumą wszystkich ryczałtów oraz zużyć wyliczonych na podstawie wskazań wodomierzy (ZW) i (CW) zamontowanych w lokalach stanowi ilość wody niezbilansowanej. Woda niezbilansowana zawiera w sobie wodę zużytą na potrzeby Wspólnoty jako całości tj. woda do utrzymania czystości części wspólnych, woda techniczna itp. oraz wszystkie ubytki wody na instalacji wspólnej.

5) Rozliczanie dla lokalu kosztów wody i odprowadzenia ścieków odbywa się w następujący sposób:

- a) Koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczany jest z zaliczką zimna woda. Od sumy zaliczek zimna woda zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczona z iloczynu ilości zużytej w lokalu zimnej wody i średniej ceny 1m³ dostawy wody i odprowadzenia ścieków z faktur dostawcy za rozliczany okres.
- b) Koszt zimnej wody do podgrzania (z odprowadzeniem ścieków) rozliczany jest z zaliczką zimna woda do podgrzania. Od sumy zaliczek zimna woda do podgrzania zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczona z iloczynu ilości zużytej w lokalu ciepłej wody i średniej ceny 1m³ dostawy wody i odprowadzenia ścieków z faktur dostawcy za rozliczany okres.
- c) Koszt wody do podlewania rozliczany jest jako nadpłata wynikająca z różnicy ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a ceny za wodę bez odprowadzania ścieków pomnożonej przez zużycie wody do podlewania za rozliczany okres.
- d) Koszt wody niezbilansowanej rozliczane są proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej przypadającej na właściciela lokalu.
- e) Koszty z faktur dostawcy wody odnoszące się do wyodrębnionych usług, które można powiązać z konkretnym odbiorcą – właścicielem konkretnego lokalu – są rozliczane z tym odbiorcą. Dotyczy to np. opłat za wodomierze odliczające (Polewaczki).

§ 3 Ciepło (wytworzone z gazu)

Określenie kosztów oraz sposobu naliczania i rozliczania zaliczek zbieranych na poczet dostawy ciepła.

1) Koszty ciepła rozliczane na Członków Wspólnoty Mieszkaniowej

- a) Na koszt ciepła podlegający rozliczeniu składa się wyłącznie:
 - i) Koszty zakupu ciepła stanowią wyłącznie koszty wynikające z faktur, ponoszone przez wspólnotę na rzecz dostawcy paliwa gazowego, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji i wężła ciepłego. Koszty zakupu ciepła są sumą wartości brutto faktur otrzymanych za okres rozliczeniowy. Odsetki od nieterminowych wpłat

faktur kosztowych nie stanowią kosztów zakupu ciepła. Przy czym koszt zakupu ciepła dzieli się na:

- (1) Koszty zmienne dostawy ciepła to koszty wynikające z taryfy dostawcy paliwa gazowego i związane z zapotrzebowaniem nieruchomości na konkretną ilość gazu. Na fakturach dostawcy są to pozycje obejmujące koszt zmienny dostawy konkretnej ilości gazu i koszt dostarczonej ilości gazu.
 - (2) Koszty stałe dostawy ciepła to koszty wynikające z taryfy dostawcy paliwa gazowego i związane z opłatami stałymi za moc zamówioną oraz jej dostarczanie. Na fakturach dostawcy są to wyodrębnione pozycje kosztów stałych dostawy paliwa gazowego.
- ii) Koszty wynikające z faktur korygujących dostawcy paliwa gazowego dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, jeżeli nie mogły być uwzględnione w rozliczeniu okresu, którego dotyczą.
 - iii) Nierozliczone koszty ciepła wynikające z korekt rozliczeń za okresy poprzedzające okres rozliczenia.
- b) Koszty zmienne dostawy ciepła dzielone są na:
- i) koszty zmienne ciepła przypadające na podgrzanie wody.
 - ii) koszty zmienne ciepła przypadające na ogrzewanie lokali.
 - iii) koszty zmienne ciepła rozliczane na C.O. powierzchni wspólnych i strat ciepła.
- c) Sposób określania cen rozliczeniowych i określania wielkości poszczególnych kosztów ciepła ponoszonych przez Wspólnotę.
- i) Cenę podgrzania wody (c-PW) wylicza się jako wartość wyrażoną w zł przez podzielenie sumy kosztów zmiennych dostawy ciepła przeznaczonej na podgrzanie wody przez sumę zużycia ciepłej wody w lokalach wyrażonej w m³ (zużycia z liczników CW plus zastosowane ryczałty) za okres rozliczeniowy.
 - ii) Cenę dla centralnego ogrzewania (c-CO) wylicza się jako wartość wyrażoną w zł przez podzielenie sumy kosztów zmiennych dostawy ciepła z faktur dostawcy za okres rozliczeniowy przez sumę dostarczonych GJ ujętą na tych fakturach.
 - iii) Cenę dla kosztów stałych ciepła (c-KS) wylicza się jako wartość wyrażoną w zł przez podzielenie sumy wartości kosztów stałych dostawy ciepła z faktur dostawcy za okres rozliczeniowy przez sumę powierzchni użytkowych nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej
 - iv) Cenę dla strat ciepła (c-SC) wylicza się jako wartość wyrażoną w zł przez podzielenie nierozliczonej na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie lokali wartości kosztów zmiennych dostawy ciepła (za okres rozliczeniowy) przez sumę powierzchni użytkowych nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej
 - v) Koszt podgrzania wody to wyodrębniona część kwoty kosztów zmiennych dostawy ciepła przypadająca na potrzeby podgrzania wody. Koszt ten wyliczany jest jako iloczyn ilości ciepła (wyliczonej: ilość zużycia GJ z licznika głównego ciepła minus ilość zużycia GJ z podlicznika mierzącego sumę ciepła przeznaczonego na centralne

ogrzewanie budynku) pomnożoną przez średnią cenę (c-CO) 1 GJ. W przypadku braku odczytu podlicznika mierzącego sumę ciepła przeznaczanego na centralne ogrzewanie budynku ilość ciepła przeznaczanego na podgrzanie wody stanowi 45% dostarczonego ciepła wykazanego odczytami licznika głównego ciepła (łączna ilość dostarczonego gazu).

vi) Koszt centralnego ogrzewania (C.O.) to wyodrębniona część kwoty kosztów zmiennych dostawy ciepła przypadająca na centralne ogrzewanie. Koszt ten wyliczany jest jako iloczyn ilości ciepła (odczytanej: ilość zużycia GJ z podlicznika mierzącego sumę ciepła przeznaczanego na centralne ogrzewanie budynku) pomnożoną przez średnią cenę (c-CO) 1 GJ. W przypadku braku odczytu podlicznika mierzącego sumę ciepła przeznaczanego na centralne ogrzewanie budynku ilość ciepła przeznaczanego na centralne ogrzewanie stanowi 55% dostarczonego ciepła wykazanego odczytami licznika głównego ciepła (łączna ilość dostarczonego gazu).

vii) Koszty stałe dostawy ciepła to koszty wynikające z taryfy dostawcy paliwa gazowego i związane z opłatami stałymi za moc zamówioną i jej dostarczanie. Koszt ten wyliczany jest jako suma z wszystkich pozycji kosztów stałych dostawy oraz opłaty za moc zamówioną ciepła z faktur dostawcy za okres rozliczeniowy.

viii) Koszty C.O. powierzchni wspólnych i straty ciepła to część kwoty kosztów zmiennych dostawy ciepła przypadająca na pokrycie strat ciepła w nieruchomości:

a) przeznaczanego na utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach wspólnych znajdujących się w nieruchomości (tzn. na ogrzewanie powierzchni wspólnych).

b) zapewnienie utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych, znajdujących się w nieruchomości (tzn. na straty ciepła na wymienniku podgrzewania wody i na wspólnej instalacji hydraulicznej wody ciepłej. Koszt ten wyliczany jest jako suma nierozliczonych kosztów zmiennych dostawy ciepła (w pozycjach podgrzanie wody i centralnego ogrzewania lokali) i nierozliczonych kosztów ciepła wynikających z korekt rozliczeń lokali oraz nierozliczonych kosztów ciepła wynikających z faktur korygujących dostawcy ciepła za okresy poprzedzające okres rozliczenia pomnożona przez cenę (c-SC).

2) Sposób ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepła

a) Na poczet kosztów dostawy ciepła ustanawia się zaliczki:

i) podgrzanie wody

ii) centralne ogrzewanie

iii) koszty stałe dostawy ciepła

iv) koszty C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła

b) Ustanawia się następujący sposób naliczania zaliczek na poczet podgrzania wody.

i) Wysokość tej zaliczki jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym wyrażonego

- w m³ i ceny podgrzania 1m³ wody ustalonej w oparciu o cenę zastosowaną w ostatnim zatwierdzonym rozliczeniu kosztów podgrzania wody.
- ii) W przypadku lokali, które były użytkowane zbyt krótko w poprzednim okresie rozliczeniowym dla określenia wiarygodnej prognozy zużycia lub prognoza z innych względów jest mało wiarygodna, w zaliczkach należy przyjmować zużycie dla podgrzania wody w wysokości 2,5 m³ miesięcznie zużycia ciepłej wody na osobę użytkującą lokal,
- c) Ustanawia się następujący sposób naliczania zaliczek na poczet centralnego ogrzewania.
- i) Wysokość tej zaliczki jest ustalana jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię grzewczą lokalu wyrażonego w JG i ceny (c-CO) 1GJ zastosowanej w ostatnim zatwierdzonym rozliczeniu kosztów ciepła.
 - ii) Za powierzchnię ogrzewaną centralnie ustala się powierzchnię całkowitą lokalu, zgodnie z PN 70 (8-02365) oraz zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 02.04.1990 r.) Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, W.C., itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnie ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów i antresoli.
- d) Ustanawia się następujący sposób naliczania zaliczek na poczet kosztów stałych dostawy ciepła.
- i) Wysokość tej zaliczki jest ustalana jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i ceny kosztu stałego dostawy ciepła przypadającego na 1 m² zastosowanej w ostatnim zatwierdzonym rozliczeniu kosztów stałych dostawy ciepła. Przy czym cena kosztu stałego dostawy ciepła dla 1m² obliczana jest jako iloraz sumy kosztów stałych z faktur za okres rozliczeniowy przez sumę wszystkich powierzchni użytkowych nieruchomości.
 - ii) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, W.C., itp. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble obudowane. Nie wlicza się do niej balkonów, loggii, antresoli i piwnic, chyba że wpis do Księgi Wieczystej stanowi inaczej.
- e) Ustanawia się następujący sposób naliczania zaliczek na poczet kosztów C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła.
- i) Wysokość tej zaliczki jest ustalana jako iloczyn powierzchni mieszkalnej lokalu i ceny kosztu dostawy ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni nieruchomości zastosowanej w ostatnim zatwierdzonym rozliczeniu kosztów C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła.

- f) Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy ciepła, w tym opłat za podgrzanie wody, opłat za centralne ogrzewanie, opłat stałych i strat ciepła będą naliczane za każdy lokal niezależnie od faktu czy jest on użytkowany.
- 3) Sposób określania zużycia ciepła:
- a) Określenie kosztu podgrzania wody zużytej w lokalu.
 - i) Koszt podgrzania wody dla lokalu ustala się jako iloczyn ceny (c-PW) za podgrzanie 1m³ wody i ilości zużycia ciepłej wody w lokalu w okresie rozliczeniowym. Przy czym ilość zużytej ciepłej wody w lokalu ustala się w sposób opisany wyżej w par.2 pt. 3.
 - b) Określenie kosztu centralnego ogrzewania dla lokalu.
 - i) Koszt centralnego ogrzewania dla lokalu ustala się jako iloczyn ceny (c-CO) i ilości ciepła (wyrażonej w GJ) dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym. Przy czym ilość zużytego ciepła w lokalu ustala się następująco:
 - (1) Jako zużycia wyliczonego na podstawie odczytów lokalowych liczników centralnego ogrzewania (CO).
 - (2) W sytuacji stwierdzenia awarii danego lokalowego urządzenia pomiarowego lub zaistnienia uzasadnionego podejrzenia, że urządzenie pomiarowe działa wadliwie,
 - a) W pierwszej kolejności stosuje się ryczałt w wysokości identycznej ze zużyciem z okresu rozliczeniowego bezpośrednio poprzedzającego rozliczany okres. Pod warunkiem, że w poprzednim okresie zużycie wyliczone było na podstawie rzeczywistego odczytu i nie było kwestionowane.
 - b) W przypadku braku rzeczywistego odczytu z okresu bezpośrednio poprzedzającego rozliczany okres stosuje się ryczałt średniego zużycia tj. w lokalach, w których nie odczytano liczników CO przypisuje się ryczałt wyliczony w sposób: powierzchnia grzewcza lokalu razy średnia cena ogrzania 1m² powierzchni w nieruchomości.
 - (3) W sytuacji braku dostępu do danego urządzenia pomiarowego znajdującego się w lokalu w celu dokonania jego odczytu, konserwacji, wymiany lub legalizacji, a także w przypadku stwierdzenia naruszenia plomb lub znaków zabezpieczających przed ingerencją w urządzenie - w lokalach w których nie odczytano liczników CO przypisuje się ryczałt wyliczony w sposób: powierzchnia grzewcza lokalu razy średnia cena ogrzania 1m² powierzchni w nieruchomości razy współczynnik 1,5 .
 - c) Określenie kosztów stałych dostawy ciepła.
 - i) Koszty stałe dostawy ciepła dla lokalu ustala się jako iloczyn ceny (c-KS) i powierzchni użytkowej lokalu.
 - d) Określenie kosztów C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła.
 - i) Koszty C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła dla lokalu ustala się jako iloczyn ceny (c-SC) i powierzchni użytkowej lokalu.
- 4) Rozliczenie kosztu dostawy ciepła dla lokalu odbywa się w następujący sposób:

- a) Koszt podgrzania wody rozliczany jest z zaliczką na podgrzanie wody. Od sumy zaliczek podgrzanie wody zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczonego dla lokalu kosztu podgrzania wody użytkowej.
- b) Koszt centralnego ogrzewania lokalu rozliczany jest z zaliczką centralne ogrzewanie. Od sumy zaliczek centralne ogrzewanie zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczonego dla lokalu kosztu centralnego ogrzewania z zastosowaniem przepisów mówiących o współczynniku korygującym ze względu na położenie lokalu w bryle budynku.
- c) Koszty stałe dostawy ciepła koszty rozliczane są z zaliczką koszty stałe dostawy ciepła. Od sumy zaliczek koszty stałe dostawy ciepła zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczona z iloczynu powierzchni użytkowej lokalu (w m²) i ceny (c-KS).
- d) Koszt C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła rozliczany jest z zaliczką koszty C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła. Od sumy zaliczek koszty C.O. powierzchni wspólnych i strat dostawy ciepła zebranych w okresie rozliczanym odejmowana jest wartość wyliczona z iloczynu powierzchni użytkowej lokalu (w m²) i ceny (c-SC).

§ 4 Terminy rozliczeń

Określenie terminów związanych z rozliczaniem mediów

- 1) Odczyt lokalowych wodomierzy i ciepłomierzy ustala się na dwa razy do roku w terminach: na dzień 30 czerwca i na dzień 31 grudnia.
- 2) Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła ustala się na dwa razy do roku w terminach: na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Rozliczenie ma być wykonane i dostarczone właścicielom lokali odpowiednio: rozliczenie wykonane na dzień 31 grudnia do 31 marca roku następnego, rozliczenie wykonane na dzień 30 czerwca do 30 września roku rozliczenia.
- 3) Ustala się rozliczenie kosztów wody do podlewania raz do roku w terminie na dzień 31 grudnia. Rozliczenie ma być wykonane i dostarczone właścicielom lokali do 31 marca roku następnego.

§ 5 Pozostałe regulacje

Pozostałe ustalenia związane z rozliczaniem wody i odbioru ścieków oraz z rozliczaniem ciepła

- 1) Ustala się, że rozliczanie kosztów wody i odbioru ścieków odbywa się globalnie dla całej wspólnoty – to medium jest rozliczane bez rozbicia na poszczególne budynki.
- 2) Ustala się, że rozliczanie kosztów dostawy ciepła odbywa się w rozbiciu na poszczególne budynki wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 3) Ustala się, że współczynniki redukcyjne położenia lokalu w bryle budynku, o których mowa w art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego, są wyliczone i ustalone dla każdego lokalu na podstawie metody wyliczeniowej.
- 4) Utrzymanie urządzeń pomiarowych i reklamacje odczytów liczników
 - a) Naprawy, legalizacje, wymiany i inne czynności zmierzające do utrzymania urządzeń pomiarowych we właściwym stanie technicznym wykonywane są na koszt i staraniem Wspólnoty Mieszkaniowej, wyłącznie poprzez uprawnione przez nią osoby.
 - b) Właściciel lokalu winien niezwłocznie powiadomić administrację lub Zarząd Wspólnoty, o zauważonej awarii lub nieprawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych.
 - c) W przypadku, gdy właściciel lokalu kwestionuje poprawność działania urządzeń pomiarowych Wspólnota Mieszkaniowa, na pisemny wniosek tego właściciela zleca uprawnionej firmie sprawdzenie prawidłowości działania urządzeń pomiarowych. Jeżeli działanie urządzeń pomiarowych okaże się prawidłowe, to koszt w/w sprawdzenia w całości pokrywa właściciel kwestionujący poprawność działania urządzeń.
 - d) Urządzenia pomiarowe mogą być odczytywane jedynie przez osobę upoważnioną przez Zarząd Wspólnoty.
- 5) Rozliczanie lokali w przypadku zmiany właściciela w trakcie okresu rozliczeniowego
 - a) Za poinformowanie nowych nabywców lokalu o zasadach rozliczenia ciepła i wody obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej odpowiada właściciel zbywający lokal.
 - b) W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego koszty mediów mogą być rozliczone na każdego z właścicieli z osobna, jeżeli spełnione będą jednocześnie obydwa poniższe warunki:
 - i) do Zarządu Wspólnoty zostanie dostarczony protokół odczytów urządzeń pomiarowych podpisany przez dotychczasowego oraz nowego właściciela lokalu,
 - ii) zbywający lokal wpłaci na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej kaucję na pokrycie ewentualnej niedopłaty za media, których faktyczne zużycie może przekroczyć wysokość pobranych w tym okresie zaliczek na media. Wysokość kaucji ustala Zarząd Wspólnoty na podstawie zużycia mediów w latach ubiegłych. Kaucja podlega rozliczeniu po zamknięciu rozliczenia rocznego.
 - c) Jeżeli warunki opisane w ust. b powyżej nie zostaną spełnione łącznie, to całkowite koszty rozliczenia mediów obciążają właściciela lokalu, będącego właścicielem na dzień przeprowadzania rozliczenia.
 - d) Zaświadczenia o stanie rozliczeń pieniężnych ze Wspólnotą powinny zawierać informację o wniesieniu kaucji na rozliczenie ciepła i wody lub o jej braku.
- 6) Tryb składania i rozpatrywania reklamacji rozliczeń mediów.

- a) Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń Mediów powinny być wnoszone na piśmie do Administracji nieruchomości w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.
- b) W razie stwierdzenia uzasadnionych nieprawidłowości w rozliczeniu mediów właścicielowi lokalu wystawiana jest korekta rozliczenia. Dokument korygujący ma uwzględniać stan przed i po korekcie, a powstała kwota różnicy jest księgowana w okresie zgodnym z datą wystawianej korekty.

§ 6 Zakres informacji

Wykaz informacji, które ma otrzymać Członek Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z rozliczeniem mediów

- 1) Informacje związane z rozliczeniem mediów dotyczące budynku, w który znajduje się rozliczany lokal:
 - a) ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków
 - b) ilość ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - c) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
 - d) powierzchnię budynku,
 - e) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
 - f) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - g) koszty stałe zakupu ciepła,
 - h) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - i) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 - j) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali,
 - k) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - l) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - m) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
- 2) Informacje związane z rozliczeniem mediów dotyczące bezpośrednio rozliczanego lokalu:
 - a) ilość pobranej wody zarejestrowana przez wodomierze: ZW, CW, Polewaczka,
 - b) ilość pobranej wody wg ryczału – jeżeli występuje,
 - c) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - d) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
 - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,

- f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- h) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;