

REGULAMIN ROZLICZENIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

PODSTAWY PRAWNE

Regulamin rozliczania dostawy mediów do lokali we wspólnotach mieszkaniowych – dalej zwany Regulaminem – opracowano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności:

1. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
2. Ustawę Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (t.j.:Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
3. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 757 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
5. Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2063 z późn. zm.),
6. Zarządzenie nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 28 sierpnia 1995 r. w sprawie wprowadzenia przepisów metrologicznych o licznikach do wody (wodomierzach) (Dz. Urz. Miar i Pobiernictwa nr 19, poz. 101, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości danej Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenie kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości.

§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Właściciel/użytkownik – właściciel, najemca lokalu lub inna osoba użytkująca lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności, lub umowa najmu.
2. Administrator – Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Sokołowie Podlaskim.
3. C.O – centralne ogrzewanie
4. C.W – ciepła woda
5. Z.W – zimna woda
6. Okres rozliczeniowy – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
7. Dostawa mediów – należy rozumieć dostawę:

- a) energii cieplnej do celów ogrzania lokalu i podgrzania zimnej wody dostarczonej do lokalu (c.o. i c.w.),
 - b) zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzania ścieków (z.w.)
 - c) energii elektrycznej do budynku.
- 8. Rozliczający – należy przez to rozumieć Administratora
 - 9. Lokal – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie użytkowane przez indywidualnego użytkownika.
 - 10. Urządzenia pomiarowe – należy przez to rozumieć wodomierz główny na budynku lub zespole budynków stanowiący punkt rozliczeniowy z dostawcą; wodomierz lokalowy spełniający funkcję podzielnika kosztów dostawy wody i odbioru ścieków z lokalu.

§ 3

- 1. Właściciel lub Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Administratora lub Wspólnoty comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do swych lokali oraz do części wspólnych.
- 2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
- 3. Nowe wysokości zaliczkowych opłat (cen jednostkowych) za dostawę mediów do nieruchomości (budynku) wprowadzane będą przez Administratora z mocą obowiązywania od pierwszego dnia miesiąca następnego po dacie wprowadzenia zmiany, z wyłączeniem wody zimnej wprowadzanej przez dostawcę.
- 4. Średnia norma zużycia wody ciepłej i zimnej dla lokali nieposiadających wodomierzy przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej na osobę przez Administratora, na podstawie analizy zużyć wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych analizą, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy ryczałtowej w ciągu okresu rozliczeniowego.
- 5. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
- 6. Za dzień wpłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Administratora lub Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 4

- 1. Rozliczenie następuje po zakończonym roku obrachunkowym. Wyjątkiem jest rozliczenie zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
- 2. Nadpłata z rozliczenia zostaje w pierwszej kolejności zaliczona na poczet zaległych opłat za lokal bądź jeżeli takowe nie występują, zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal. Nadpłata może zostać zwrócona na wniosek Właściciela na podany przez niego numer rachunku bankowego.
- 3. Niedopłatę Właściciel uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu **30 dni od daty doręczenia rozliczenia**.
- 4. W przypadku niedotrzymania postanowień zawartych w § 3 ust. 1 i 5 oraz § 4 ust. 3 Administrator ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

ROZDZIAŁ 2

ZASADY ROZLICZEŃ DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO BUDYNKÓW ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI W LOKALACH

§ 5

Postanowienia ogólne

1. Koszty ciepła dostarczanego do budynków obejmują:
 - a) koszty opłat stałych oraz opłat abonamentowych związanych z dostawą energii cieplnej do budynku,
 - b) koszty energii cieplnej, wytworzenia lub zakupu,
 - c) koszty dostawy i przesyłu energii cieplnej
2. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane wg. punktów rozliczeniowych z dostawcą ciepła oraz wg urządzeń pomiarowych lokalowych tj. ciepłomierzy lokalowych, wodomierzy i podzielników kosztów z bezpośrednim odbiorcą ciepła w lokalu, z uwzględnieniem ryczałtowych opłat za c.o. i c.w. w przypadku braku tych urządzeń.
3. Koszty dostarczanego ciepła do budynku pokrywane są przez wszystkich odbiorców ciepła w danym budynku.

§ 6

Zasady ustalania opłat za dostawę ciepła do lokali

Opłaty za dostawę ciepła do lokalu obejmują:

1. **Opłatę stałą** - związaną z kosztami stałymi dostawy ciepła, płatną przez cały rok w zł/m^2 pow. uż. lokalu miesięcznie.
2. **Opłatę zmienną c.o.** - związaną z kosztami energii cieplnej oraz kosztami zakupu i przesyłu ciepła do lokalu do celów centralnego ogrzewania, w tym:
 - a) Dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe – **opomiarowanych**,
Opłatę zaliczkową za ogrzewanie lokalu - w zł/m^2 pow. uż. lokalu miesięcznie, płatną w sezonie grzewczym
 - b) Dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe – **nieopomiarowanych**,
Opłatę zaliczkową (ryczałtową) za ogrzewanie lokalu - w zł/m^2 pow. uż. lokalu miesięcznie, płatną w sezonie grzewczym
3. **Opłatę zmienną c.w.** - związaną z kosztami energii cieplnej oraz kosztami zakupu i przesyłu ciepła do lokalu do celów ciepłej wody w tym:
 - a) Dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe /wodomierze/ – **opomiarowanych**,
Opłatę za podgrzewanie wody - w zł/m^3 zużytej ciepłej wody.
 - b) Dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe – **nieopomiarowanych**,
Opłatę ryczałtową za podgrzewanie wody - w zł/osobę miesięcznie.
4. Wysokość opłaty stałej ustalana jest na podstawie:
 - a) zapotrzebowania mocy cieplnej dla danego budynku
 - b) aktualnych cen za moc zamówioną i opłaty abonamentowej
5. Opłaty za dostarczane ciepło do celów c.o. i c.w. do lokali są ustalone na podstawie:
 - a) zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym
 - b) prognozowanych zmian warunków dostawy ciepła
 - c) aktualnych cen energii cieplnej oraz kosztów dostawy i przesyłu ciepła
6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów /np. podwyżka cen ciepła/, Administrator może dokonać korekty stawek opłat za dostawę ciepła do lokali.

7. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu płatne są łącznie z opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
8. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Administrator zawiadomi Właścicieli lokali pisemnie.

§ 7

Zasady rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach.

1. Koszty dostawy ciepła do lokali rozliczane są w cyklu rocznym.
2. Podstawę rozliczenia kosztów dostarczonej energii cieplnej do celów c.o. i c.w. stanowią:
 - a) wskazania ciepłomierzy zainstalowanych na odgałęzieniach instalacji c.o. do poszczególnych lokali
 - b) wskazania podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem odpowiednich współczynników korygujących
 - c) wskazania wodomierzy ciepłej wody dla poszczególnych lokali
3. W przypadku uszkodzenia lub braku możliwości odczytania:
 - a) Licznika ciepła lokalowego - przypisane zostanie mu zużycie ciepła proporcjonalnie do zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem różnic pogodowych dla poszczególnych okresów
 - b) Pojedynczego podzielnika ciepła w lokalu - przypisuje się mu średni odczyt z budynku
 - c) Wodomierza - przypisuje się mu zużycie ryczałtowe jak dla lokali nieopomiarowanych
4. W przypadku:
 - uszkodzenia w lokalu więcej niż jednego podzielnika,
 - braku możliwości odczytania podzielników w danym lokalu,
 - wystąpienia lokalu nieopomiarowanego (bez podzielników) w budynku opomiarowanym, koszty ciepła dla tych lokali będą wyliczane w oparciu o średni koszt ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej danego budynku (węzła cieplnego) powiększony o 50% i odniesionego do powierzchni lokalu.
5. W przypadku odczytu 2-letniego (tj. lokalu, który w poprzednim okresie był rozliczony zgodnie z § 7 pkt. 4 .) do rozliczenia przyjmuje się średni koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej budynku odniesiony do powierzchni lokalu
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu przez właściciela lub Najemcę. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i rozliczenia się ze Wspólnotą Mieszkaniową.
7. W przypadku nabycia mieszkania w drodze spadku bądź darowizny w ciągu okresu rozliczeniowego, rozliczenie za użytą energię ciepłą dokonuje się z nowym Właścicielem lub Najemcą obejmującym lokal.
8. W przypadku sprzedaży mieszkania lub dobrowolnej zamiany mieszkania w ciągu okresu rozliczeniowego, rozliczenie za użytą energię ciepłą dokonuje się na podstawie odczytu z urządzeń pomiarowych do dnia sprzedaży lub zamiany mieszkania. Każdy z Właścicieli lub Najemców – zarówno poprzedni, jak i nowy – ponosi koszty zużytej energii cieplnej proporcjonalnie do okresu, w którym mieszkał w danym mieszkaniu, na podstawie odczytu z urządzeń pomiarowych.

§ 8

Odczyty urządzeń pomiarowych oraz wymiana fiolek

1. Odczyty dokonywane są wg. ustalonego harmonogramu.
O terminie odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych użytkownik powiadomiony będzie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na klatce schodowej.

2. Właściciele lub Najemcy zobowiązani są udostępnić i umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych /odsunąć kanapy, fotele, usunąć zabudowy grzejników itp./
3. W wyznaczonym terminie odczytu mieszkanie musi być udostępnione w całym przedziale czasowym. Jeżeli jest to termin przed i popołudniu to mieszkanie należy udostępnić w jednym z tych terminów.
4. W przypadku nieobecności lokatora w pierwszym terminie zostanie wyznaczony dodatkowy odczyt w ciągu 2 tygodni od daty pierwszego terminu odczytów.
5. Na życzenie lokatora może być wykonany dodatkowy odczyt poza w/w terminami, lecz jest on odpłatny i również musi odbyć się w najpóźniej w ciągu 2 tygodni po pierwszym terminie.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA DOSTAWĘ WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW Z BUDYNKÓW ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ PONIESIONYCH KOSZTÓW Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI W LOKALACH

§ 9

Postanowienia ogólne

1. Niniejsze zasady obejmują:

- a) Ustalenie wysokości ryczałtów, wymiaru opłat za dostawę wody i odbiór ścieków oraz rozliczenia tych kosztów w budynkach z lokalami nieopomiarowanymi, jak również w budynkach z pomieszczeniami służącymi do wspólnego użytkowania jak: wspólne łazienki, wspólne WC (w tym suche ubikacje i szamba), wspólne punkty poboru wody.
- b) Ustalenie wysokości ryczałtów, wymiaru opłat za dostawę wody i odbiór ścieków, rozliczenia tych kosztów w budynkach z lokalami opomiarowanymi lub w systemie mieszanym.

§ 10

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji,
 - b) umożliwiać swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 - c) niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do Administratora,
 - d) umożliwiać, na żądanie Administratora dokonanie odczytów kontrolnych,
 - e) po okresie legalizacji wodomierzy udostępnić lokal w celu wymiany wodomierza,
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, Administrator powiadomi odpowiednie organy ścigania.
 3. Właściciel lokalu zobowiązany jest do utrzymania dostępu do wodomierza. Jakikolwiek zabudowy należy wykonać w taki sposób aby nie utrudniać wymiany wodomierza. W zabudowie musi pozostać dostęp do wodomierza i swobodnego odkręcenia śrubunków.
 4. Właściciel lokalu w przypadku wymiany lub montażu nowego wodomierza w razie konieczności wykonania prac rozbiórkowych oraz odtworzeniowych (spowodowanych zabudowami, zbyt małymi otworami rewizyjnymi itp.), zobowiązany jest do wykonania ich na własny koszt.

USTALENIE WYMIARU RYCZAŁTÓW I OPŁAT ZALICZKOWYCH

§ 11

Budynki z lokalami nieopomiarowanymi

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy, lub upłynął okres legalizacji wodomierza.
2. Ilość wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym wyliczana jest na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się ryczałtowo jako sumę 10 m³ zimnej wody plus 5 m³ ciepłej wody na 1 mieszkańca w skali miesiąca.
4. Koszt zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków dla lokalu nieopomiarowanego ustala się poprzez sumę 10 m³ zimnej wody plus 5 m³ ciepłej wody na 1 mieszkańca w skali miesiąca pomnożoną przez ilość osób w lokalu mieszkalnym. Do lokali nieopomiarowanych będzie doliczana różnica stanowiąca sumę zużytej wody na podstawie odczytów wodomierzy cząstkowych a licznikiem głównym.
5. Miesięczna opłata ryczałtowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków obejmuje ryczałt miesięczny stanowiący sumę 10 [m³/osobę zimnej wody] plus 5 [m³/osobę ciepłej wody] mnożony przez cenę wody i odprowadzenia ścieków wg dostawcy oraz mnożony przez ilość osób w lokalu.

§ 12

Budynki z lokalami opomiarowanymi

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal, w którym zostały zainstalowane wodomierze.
2. Rozliczenie lokali użytkowych odbywa się wyłącznie na podstawie wskazań wodomierzy.
2. Miesięczna zaliczkowa opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków obejmuje cenę wody i odprowadzenia ścieków wg dostawcy pomnożoną przez ilość wody pobranej przez lokal w danym miesiącu.

ZASADY ROCZNEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW Z BUDYNKU

§ 13

Budynki z lokalami opomiarowanymi oraz mieszane (część lokali nieopomiarowana)

1. Roczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków następuje poprzez ustalenie wysokości różnicy (jednostkowej) do dopłaty lub zwrotu wyrażonej w zł/m³.
2. Jednostkowa wysokość dopłaty lub zwrotu w zł/m³ obejmuje poniesione koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków z budynku w rozliczonym roku (wg obciążeń dostawcy) [zł/rok] pomniejszone o sumę naliczonych należności za pobraną wodę i odprowadzone ścieki z lokali w budynku w rozliczonym roku i podzielone przez ilość pobranej wody przez wszystkie lokale (wodomierze + ryczałty) w rozliczonym roku [m³].

§ 14

Wyliczenie należności do dopłaty lub zwrotu za lokal [zł/rok]

1. Należność do dopłaty lub zwrotu za lokal wynikająca z rozliczenia [zł/rok] obejmuje jednostkową wysokość dopłaty lub zwrotu [zł/m³] pomnożoną przez ilość wody pobranej przez lokal (na podstawie wodomierza lokalowego lub ustalonego ryczałtu) w rozliczanym roku.

ROZDZIAŁ 4

REGULAMIN ROZLICZEŃ DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO BUDYNKÓW I ZASADY ROZLICZEŃ Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI W LOKALACH

§ 15

Postanowienia ogólne

1. Zasady ustalania opłat zaliczkowych i rozliczeń kosztów dostarczonej do budynku energii elektrycznej do celów ogólnych tj.: oświetlenia klatek schodowych, piwnic, strychów, pom. węzłów cieplnych, innych pomieszczeń ogólnego użytku, oświetlenia zewnętrznego oraz zasilania instalacji i urządzeń elektrycznych niezbędnych do funkcjonowania budynku (windy, pompy cyrkulacyjne, klimatyzatory, wentylatory, itp. – dotyczy wszystkich lokali w budynku).
2. Licznik główny dostawcy energii elektrycznej do budynku stanowi punkt rozliczeniowy z dostawcą.
3. Koszty dostarczanej energii elektrycznej do celów ogólnych pokrywane są przez użytkowników wszystkich lokali w budynku.

§ 16

Zasady ustalania wymiaru opłat za dostawę energii elektrycznej

1. Stawka i zaliczkowa opłata za dostawę energii elektrycznej do celów ogólnych
 - a) Stawka zaliczkowej opłaty miesięcznej za energię do celów ogólnych obejmuje koszty roczne dostarczonej energii elektrycznej do budynku podzielone przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku i przez 12 miesięcy.
 - b) Opłata zaliczkowa miesięczna przypadająca na lokal obejmuje stawkę zaliczkowa opłaty miesięcznej [zł/m²] pomnożoną przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

§ 17

Zasady rocznego rozliczania kosztów dostawy energii elektrycznej do celów ogólnych w budynku

1. Ustalenie wysokości różnicy (jednostkowej) do dopłaty lub zwrotu [zł/m²] obejmuje koszty roczne dostarczonej energii elektrycznej do budynku, pomniejszone o sumę naliczonych zaliczkowych należności za energię elektryczną do celów ogólnych w poprzednim roku i podzielone przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.
2. Wyliczenie należności do dopłaty lub zwrotu [zł/rok] obejmuje jednostkową wysokość dopłaty lub zwrotu [zł/m²], pomnożoną przez powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu.

