

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ APARTAMENTY SKARPA ul. Wołowskiego 2 w Pruszkowie, wprowadzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3/2017 z dnia 28.09.2017 r.

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r (z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (z późniejszymi zmianami).

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali w nieruchomości, wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Wołowskiego 2 w Pruszkowie – dokumentem poświadczającym prawo własności lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oraz pomieszczeń przynależnych, zwanymi dalej **Lokalami**, jest wypis z księgi wieczystej albo umowa notarialna kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.
2. Nieruchomość zasilana jest z miejskiej sieci wodociągowej i ciepłowniczej. Wyposażona jest w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, oraz w:
 - układ pomiarowy (ciepłomierz główny c.o.),
 - wodomierze główny zimnej wody,
 - indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody zamontowane na punktach czerpalnych do lokali (wodomierze lokalowe),
 - indywidualne ciepłomierze do lokali (ciepłomierze lokalowe).
3. Wymienione instalacje (częściowo) i urządzenia w § 2, pkt. 2 należą do nieruchomości wspólnej.
4. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę i odbiór mediów uiszczanych na rzecz sprzedawców, dostawców i usługodawców zewnętrznych.
5. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i podgrzania wody oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu znajdującego się w nieruchomości.
6. Rodzaje zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów oraz ich wysokość dla poszczególnych lokali ustala Zarządca na podstawie zużyć w poprzednich okresach rozliczeniowych, istotnej zmiany cen lub na podstawie indywidualnej prośby Właściciela lokalu. Łączne zaliczki powinny przewyższać poniesione koszty o 15% do 30%, na wypadek trudności płatniczych Właścicieli.
7. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wspólnoty comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu, równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. do 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
8. Zarządca zobowiązany jest do zawiadomienia Właścicieli lokali o zmianie wysokości comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów, na skutek wzrostu cen mediów, nie później niż 14 dni przed terminem płatności.
9. Właścicielowi lokalu za zwłokę w uiszczaniu zaliczek będą naliczone odsetki ustawowe, jeżeli nieuzasadniona zwłoka będzie wynosiła co najmniej dwa okresy płatności.
10. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
11. Właściciele są zobowiązani do udostępniania swoich lokali w celach instalowania, wymiany, odczytu i legalizacji wodomierzy. Koszty ponosi Wspólnota z funduszu na koszty remontowe. Co pięć lat jest obowiązkowa legalizacja urządzeń pomiarowych.
12. Właściciel lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach w instalacjach centralnego ogrzewania i w wodno-kanalizacyjnych oraz o uszkodzeniach urządzeń pomiarowych. Zarządca jest zobowiązany do wykonywania co najmniej dwóch kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych rocznie.
13. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Właściciela w instalację c.o., zw lub c.w.u. bez zgody Zarządcy.
14. W przypadku zawinionego uszkodzenia urządzeń pomiarowych przez Właściciela lokalu, Właściciel zostanie obciążony kosztami naprawy lub wymiany uszkodzonego urządzenia i jego legalizacji.
15. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu urządzenia pomiarowego z winy Właściciela, rozliczenia kosztów dokonuje się w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zużycia mediów dla lokalu w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.

16. W przypadku eksploatacyjnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego rozliczenie dokonuje się w oparciu o średnioroczny koszt zużycia mediów dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Urządzenie pomiarowe uszkodzone bez winy użytkownika zostanie naprawione ze środków funduszu na koszty remontowe.
17. W przypadku zmiany Właściciela lokalu, rozliczenia następują między sprzedającym i kupującym według ich wzajemnych uzgodnień, po zamknięciu okresu rozliczeniowego i ustaleniu stawek kosztów poszczególnych mediów.
18. Właściciel lokalu zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o ilości osób przebywających w jego lokalu oraz o sposobie wykorzystywania lokalu na cele inne niż mieszkalne.
19. Wywóz nieczystości stałych rozliczany jest według ilości osób przebywających w lokalu.
20. Różnica pomiędzy zużyciem mediów według liczników głównych a sumą zużycia według liczników lokalowych, będzie rozliczana na poszczególnych Właścicieli lokali zgodnie z ich udziałem w nieruchomości wspólnej.
21. Rozliczenia kosztów mediów wykonywane jest raz w roku na dzień 31 grudnia. O wynikach rozliczenia Właściciele lokali są powiadamiani pisemnie w terminie do 31 marca roku następnego w formie sprawozdania finansowego Wspólnoty oraz rozliczeń indywidualnych.
22. Podstawę do rozliczenia poniesionych kosztów za zużycie mediów stanowią otrzymane w okresie rozliczeniowym:
 - faktury sprzedawcy i usługodawcy,
 - protokoły z odczytów urządzeń pomiarowych,
 - zasady przyjęte w niniejszym Regulaminie,
 - oświadczenia Właścicieli lokali o ilości osób przebywających w lokalach i sposobie wykorzystywania lokali.
23. Różnica powstała w wyniku rozliczenia zaliczek uiszczanych przez Właściciela lokalu, a poniesionymi kosztami za zużyte media regulowana będzie następująco:
 - niedopłatę Właściciel lokalu wnosi przy najbliższej wpłacie zaliczki przypadającej po otrzymaniu rozliczenia,
 - nadpłata powinna być odliczona przez Właściciela lokalu przy najbliższej wpłacie zaliczki na poczet kosztów zarządzania,
 - na wniosek Właściciela lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na uregulowanie należności w ratach,
 - na żądanie Właściciela lokalu Zarząd wypłaca nadpłatę Właścicielowi,
 - Właściciel lokalu nie może rościć sobie praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.

§ 3

Zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.

1. Koszt całkowity ciepła (c.o. i c.w.u.) – koszt wynikający z faktur dostawcy (wszystkie koszty) dzielimy na:
 - koszty zużycia – rozliczane na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (wszystkich wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach i w części wspólnej nieruchomości),
 - koszty stałe – rozliczane według udziałów Właścicieli lokali w nieruchomości.
2. Koszty zużycia:
 - koszt całkowity zużycia ciepła na c.o.:
 - a. koszt całkowity zużycia na c.o. dzielimy przez różnicę zużycia ciepła według wskazań głównego ciepłomierz c.o. minus koszty c.w.u. ustalone poniżej;
 - b. ustalamy zgodnie z § 2, pkt. 15 i 16, ilość zużycia ciepła (GJ) dla lokali, w których były awarie ciepłomierzy;
 - c. różnicę pomiędzy kosztem całkowitym zużycia ciepła na c.o., a sumą kosztów ciepła zużytego na c.o. obliczoną według wskazań zużycia ciepłomierzy lokalowych i ustalonych w pkt b, rozliczamy zgodnie z § 2, pkt. 20.
 - koszt całkowity zużycia ciepła na c.w.u.:
 - a. koszt podgrzania 1 m³ wody do temperatury 40°C – z użyciem ciepła dostarczanego przez PGNiG Termika S.A.
 - przy instalacji nowej lub po modernizacji ustala się na poziomie zużycia minimalnej ilości energii potrzebnej do ogrzania 1 m³ i wynosi 0,30 GJ/m³,
 - przy instalacji ponad 10 letniej ustala się na poziomie zużycia średniej ilości energii potrzebnej do ogrzania 1 m³ i wynosi 0,40 GJ/m³,
 - przy instalacji ponad 20 letniej na poziomie zużycia maksymalnej ilości energii potrzebnej do ogrzania 1 m³, tj. 0,50 GJ/m³;

- b. ustalamy zgodnie z § 2, pkt. 15 i 16, ilość zużycia ciepłej wody użytkowej dla lokali (punktów czerpalnych), w których były awarie wodomierzy ciepłej wody;
 - c. różnicę pomiędzy kosztem całkowitym zużycia ciepła na c.w.u., a sumą kosztów ciepła zużytego na podgrzanie c.w.u. obliczoną według wskazań zużycia wodomierzy lokalowych ciepłej wody i ustalonych w pkt. b, rozliczamy zgodnie z § 2, pkt. 20.
3. Obliczona wysokość kosztów zużycia ciepła na c.o. i na podgrzanie c.w.u. w lokalu jest proporcjonalna do zarejestrowanego zużycia przez ciepłomierz i wodomierz lokalowy.

§ 4

Zasady rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikają z faktur dostawcy.
2. Ilość zużytej wody stanowi suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
3. Koszt dzielimy na sumę wskazań wodomierza głównego – koszt 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków.
4. Ilość ścieków pomniejszona jest o stan ewentualnych wodomierzy ogrodowych.
5. Ustalamy zgodnie z § 2, pkt. 15 i 16, ilość zużycia wody i ścieków dla lokali (punktów czerpalnych), w których były awarie wodomierzy.
6. Koszt wody zużytej w lokalu i odprowadzania ścieków oblicza się na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych (suma wskazań zimnej i ciepłej wody) lub zgodnie z ustaleniem w § 4, pkt. 5, mnożąc przez koszt 1 m³.
7. Różnicę pomiędzy kosztem dostawy wody i odprowadzania ścieków, a sumą kosztów wody i odprowadzania ścieków obliczoną według wskazań wodomierzy lokalowych i ustalonych w pkt. 5, rozliczamy zgodnie z § 2, pkt. 20.
8. Obliczony koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokalu jest proporcjonalny do zarejestrowanego zużycia przez wodomierze lokalowe.

§ 5

Zasady rozliczenia kosztów wywozu śmieci i gabarytów

1. Koszt wywozu nieczystości wynika z Uchwały Miasta – deklaracja składana przez Zarządcę zgodna ze zgłoszoną ilością osób do zamieszkania lub zgłoszonych przez właścicieli lokali użytkowych ilości pojemników.
2. W przypadku stwierdzenia błędnego podania przez Właściciela ilości osób przebywających w jego lokalu, przyjmuje się do obliczeń 5 osób (bez względu na wielkość lokalu). W przypadku lokali użytkowych brak zgłoszenia będzie skutkował naliczeniem opłaty od minimalnej ilości pojemników wymaganej przez Urząd Miasta.
3. Obliczony koszt wywozu nieczystości jest proporcjonalny do ilości osób przebywających w lokalu i ilości zgłoszonych pojemników w lokalach niemieszkalnych.

§ 6

Tryb składania i rozpatrywania reklamacji

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone na piśmie w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Właścicielom i najemcom uchybiającym powyższemu terminowi, bądź postanowieniom zawartym w Regulaminie, nie przysługuje odwołanie lub zaskarżenie decyzji Zarządcy opartej na niniejszym Regulaminie.
3. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia zaliczek nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
4. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu Zarządca koryguje rozliczenie na podstawie danych z nowego odczytu. Jeżeli stwierdzona zostanie nieprawidłowość pracy urządzenia, to zużycie określa się wg § 2, pkt. 16.

§ 7

Dopuszczalne odchylenia od wskazań wraz z ich rozliczeniem

1. Różnica wskazań pomiędzy głównym urządzeniem pomiarowym, a sumą urządzeń pomiarowych lokalowych przekraczająca 15% jest traktowana jako sytuacja nadzwyczajna. Wymaga ustalenia stanu technicznego urządzeń, które wskazują zużycie mniejsze niż 10% zużycia średniego uzyskanego podczas ostatniego odczytu.
2. W przypadku stwierdzenia wady technicznej urządzenia pomiarowego, przyjmuje się dla tego urządzenia wielkość zużycia na podstawie wskazania średniego za poprzedni okres rozliczeniowy lub uzyskanego podczas ostatniego odczytu.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Do obowiązków Zarządcy należy:
 - każdorazowe powiadomienie o zmianie cen oraz korygowanie opłat, naliczanie opłat oraz powiadamianie Właścicieli lokali o ich wysokości,
 - kontrola opłombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych i wykonywanie kontrolnych odczytów,
 - dokonanie okresowego rozliczenia.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania urządzeń pomiarowych nałożonych przez producenta urządzenia oraz instalatora,
 - zapewnienie dostępu do urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu lub naprawy,
 - sprawdzanie na bieżąco działania wodomierzy i ciepłomierza,
 - powiadamianie Zarządcy o wadach i uszkodzeniach urządzeń pomiarowych.