

Uchwała nr 04/2013
Właścicieli lokali w nieruchomości „15b” w Warszawie
z dnia 20.01.2013 r.
w sprawie przyjęcia Regulaminu Rozliczania Mediów

Działając na podstawie art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 22 ust. 3, pkt 8 i 10, art. 29 ust. 1, art. 30 ust. 1, pkt 1 Ustawy o własności lokali, Prawa energetycznego, Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz innych Rozporządzeń i przepisów, Właściciele postanawiają:

- § 1. Przyjąć Regulamin Rozliczania Mediów stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Przestrzegać zapisów zawartych w Regulaminie Rozliczania Mediów.
- § 3. Informować Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej o zmianie ilości osób przebywających w ich lokalach oraz o zmianie wykorzystywania lokalu na cele niemieszkalne.
- § 4. Zobowiązać Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do dostarczenia wszystkim Właścicielom lokali Regulaminu Rozliczania Mediów oraz do pobrania od właścicieli lokali oświadczenia o przyjęciu Regulaminu zawierającego także informacje wymienione w § 3 Uchwały.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2013 roku.

Stwierdzamy, że uchwała została podjęta/niepodjęta* - udziałów
na zebraniu*; częściowo na zebraniu i częściowo w drodze indywidualnego zbierania
głosów* przez Zarząd Wspólnoty w dniu roku

Protokolant zebrania:

Przewodniczący zebrania:

.....
(data, podpis)

.....
(data, podpis)

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....
(data, podpis)

.....
(data, podpis)

.....
(data, podpis)

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 04/2013

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r.nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r (Dz. U. Z 1997r. Nr.54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (tekst jednolity DzU z 2006r. Nr 123, poz. 858).

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali w nieruchomości, wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej „15b”. Garaż jest samodzielnym lokalem użytkowym.
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. i c.w.u.),
 - wodomierz zimnej wody do podgrzania c.w.u.,
 - wodomierz na dopuszczenie zimnej wody do c.o.,
 - dwa wodomierze główne zimnej wody (równoległe o różnicowanej czułości),
 - indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody zamontowane na punktach czerpalnych do lokali (wodomierze lokalowe) i w części wspólnej,
 - indywidualne ciepłomierze do lokali (ciepłomierze lokalowe),
 - radiowy system monitorująco-odczytowy.
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 Zarząd WM na podstawie zużyć w poprzednich okresach rozliczeniowych, istotnej zmiany cen lub na podstawie indywidualnej prośby Właściciela lokalu zaakceptowanej przez

Zarząd WM. Łączne zaliczki powinny przewyższać poniesione koszty o 15% do 30%, na wypadek trudności płatniczych Właścicieli.

6. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej 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.
6. Zarząd 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.
7. Właścicielowi lokalu za zwłokę w uiszczaniu zaliczek będą naliczone odsetki ustawowe, jeżeli nieuzasadniona zwłoka będzie wynosiła **co najmniej dwa okresy płatności**. Zapłacone odsetki zostaną przeznaczone na fundusz na koszty remontowe.
8. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
9. Właściciele są zobowiązani do udostępniania swoich lokali w celach instalowania, wymiany, odczytu i legalizacji wodomierzy. Koszty ponosi Wspólnota Mieszkaniowa z funduszu na koszty remontowe. **Co pięć lat jest obowiązkowa legalizacja urządzeń pomiarowych.**
10. Właściciel lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarząd lub Administratora o dostrzeżonych uszkodzeniach w instalacjach centralnego ogrzewania i w wodnokanalizacyjnych oraz o uszkodzeniach urządzeń pomiarowych. Zarząd jest zobowiązany do wykonywania co najmniej czterech kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych rocznie.
11. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Właściciela w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody Zarządu.
12. W przypadku zawinionego uszkodzenia urządzeń pomiarowych przez Właściciela, Właściciel zostanie obciążony kosztami naprawy lub wymiany uszkodzonego urządzenia i jego legalizacji.
13. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu urządzenia pomiarowego z winy Właściciela (§ 2, pkt. 9, 11 i 12) rozliczenia kosztów dokonuje się w oparciu o **maksymalny jednostkowy koszt zużycia mediów dla lokalu** w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
14. 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.
15. 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.
16. Właściciel lokalu zobowiązany jest do złożenia **oświadczenia o ilości osób przebywających w jego lokalu oraz o sposobie wykorzystywania lokalu na cele inne niż mieszkalne.**
17. Wywóz nieczystości stałych rozliczany jest według ilości osób przebywających w lokalu.

18. 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.
19. 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.
20. Podstawę do rozliczenia poniesionych kosztów za zużyte 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.
21. 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 ciepłomierza c.o. i głównego ciepłomierza c.w.u. - **koszt 1 GJ na c.o.;**
 - b) ustalamy, zgodnie z **§ 2, pkt 13 i 14**, 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 18.**
 - **koszt całkowity zużycia ciepła na c.w.u.:**

- a) koszt całkowity zużycia ciepła na c.w.u. dzielimy przez wskazanie głównego wodomierza ciepłej wody użytkowej – **koszt ciepła na podgrzania 1 m³ wody**;
 - b) ustalamy, zgodnie z **§ 2, pkt 13 i 14**, 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 18**.
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 dwóch wodomierzy głównych – **koszt 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków**.
4. Ilość ścieków pomniejszona jest o stan wodomierza ogrodowego.
5. Ustalamy, zgodnie z **§ 2, pkt 13 i 14**, 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 18**.
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 faktur odbiorcy (usługodawcy).
2. Koszt wywozu nieczystości dzieli się na ilość zgłoszonych osób w nieruchomości – **koszt wywozu na jednego mieszkańca**.
3. W przypadku stwierdzenia błędnego podania przez Właściciela ilości osób przebywających w jego lokalu, **przyjmuje się do obliczeń 5 osób** (bez względu na wielkość lokalu).
4. Obliczony koszt wywozu nieczystości jest proporcjonalny do ilości osób przebywających w lokalu.
5. Wywóz gabarytów odbywa się na koszt ich właściciela, w terminie uzgodnionym z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 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 Zarządu opartej na niniejszym Regulaminie.
3. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia zaliczek nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
4. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu Zarząd lub Firma Zarządzająca nieruchomością koryguje rozliczenie na podstawie danych z nowego odczytu. Jeżeli stwierdzona zostanie nieprawidłowość pracy urządzenia, to zużycie określa się wg **§ 2, pkt 14**.

§ 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/Administradora 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,
 - powiadamiać Administratora lub Zarząd Wspólnoty o wadach i uszkodzeniach urządzeń pomiarowych.

Odbiorca oświadcza, że znane mu są zasady rozliczeń kosztów mediów zużytych w jego lokalu i zapoznał się z obowiązującym w tym zakresie „REGULAMINEM ROZLICZANIA MEDIÓW”

Ilość osób przebywających w lokalu

Lokal jest wykorzystywany na cele mieszkalne (niemieszkalne).

Podpisy:

1.

DATA:

2.