

REGULAMIN

rozliczania dostarczanych mediów do lokali mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków w Kielcach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

PODSTAWA PRAWNA

1. Uchwała Nr XXXI/720/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zarząd Budynków w Kielcach i utworzenia jednostki budżetowej o nazwie Miejski Zarząd Budynków w Kielcach.
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dziennik Ustaw - rok 2020 poz. 2028 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269, 2271 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291),
5. Uchwała Nr X/71/2021 Międzygminnego Związku Wodociągów i Kanalizacji w Kielcach z dnia 14 grudnia 2021 r. Międzygminnego Związku Wodociągów i Kanalizacji w Kielcach w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U.2002 nr 8 poz. 70)
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2068)
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7.01.2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. Nr 5 poz. 29).
9. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 27.10.2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U. Nr 209 z dnia 13.11.2007 r.)
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późn. zm.

§ 1

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** – Miejski Zarząd Budynków w Kielcach
2. **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. **Osoba używająca lokalu** – osoby wykonujące pracę w lokalu na jakiegokolwiek podstawie prawnej, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu użytkowego przyjętym przez Zarządcę.
5. **Osoby zamieszkujące** – osoby przebywające w lokalu z zamiarem stałego pobytu (niezależnie od zameldowania) realizujące swoje podstawowe funkcje życiowe w tym lokalu.
6. **Dostawa mediów i innych świadczeń** - należy rozumieć:
 - a) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - b) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (ccw.),
 - c) dostawę energii cieplnej przeznaczonej zarówno do podgrzania zimnej wody i ogrzania lokalu,
 - d) dostawę zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (zw.),
 - e) dostawę gazu do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji gazowej),
 - f) dostawę energii elektrycznej do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej),

7. **Powierzchnia grzewcza** – powierzchnia użytkowa lokali w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz powierzchnia wchodząca w skład lokali (np. łazienka, wc itp.) nawet jeśli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników., oraz powierzchnia części wspólnej, która jest ogrzewana, zgodnie z powierzchnią grzewczą zawartą w umowie najmu.
8. **Podlicznik** – indywidualne urządzenia pomiarowe monitorujące zużycie np. wody, energii elektrycznej w danym lokalu
9. **Lokal nieopomiarowany** – lokal nie posiadający podlicznika np. wody, energii elektrycznej lub posiadający podlicznik np. wadliwy, niewłaściwie zamontowany, bez ważnej cechy legalizacyjnej
10. **Właściciel** – Gmina Kielce na rzecz której działa Miejski Zarząd Budynków
11. **Oplaty niezależne od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy mediów i innych świadczeń wymienionych w ust. 6, które uiszczane są przez użytkowników lokali w formie miesięcznej zaliczki na poczet kosztów ich dostawy.
12. **Podmiot zarządzający daną nieruchomością** – Zarządca inny niż Miejski Zarząd Budynków wykonujący czynności administrowania/zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Wspólnot Mieszkaniowych
13. **Wspólnota Mieszkaniowa** - ogół właścicieli w tym min. osób prywatnych i Gminy Kielce, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.

§ 2

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali użytkowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków w Kielcach niezależnie od rodzaju wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaju dostarczanych mediów.
2. Koszty mediów i świadczeń obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów i świadczeń uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i świadczeń dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i innych świadczeń dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach:
 - a) po I kwartale, nie później niż do 30 września następującego po nim roku kalendarzowego,
 - b) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków, media i inne świadczenia będą rozliczane w terminie do 2 miesięcy od dnia otrzymania od podmiotu zarządzającego daną nieruchomością (budynku) informacji o wysokości kosztów podlegających rozliczeniu.Powyższe terminy mogą ulec zmianie w uzasadnionych przypadkach.

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet opłat niezależnych od właściciela miesięczne zaliczki w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększonym o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmian cen określonych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów,
 - b) uchwał lub innych decyzji wspólnot mieszkaniowych,
 - c) jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi, które to różnice powodują powstawanie po stronie najemców dużych niedopłat lub nadpłat.
Średnia norma zużycia wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających podliczników przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej przez Zarządcę na podstawie analizy zużycia wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego.
 - d) w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek najemcy,

3. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela powstaje z dniem zawarcia umowy najmu i protokolarnego przekazania lokalu do użytkowania, jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela ustaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez Zarządcę.
5. Użytkownicy lokali posiadających podliczniki odpowiedzialni są za zachowanie ich w należyтым stanie, w szczególności za ochronę przed uszkodzeniem, zniszczeniem, ingerencją mającą wpływ na nieprawidłowe odczyty i funkcjonowanie
6. Użytkownicy lokali posiadający podliczniki ponoszą koszty związane z ich eksploatacją tj. wymianą , naprawą , plombowaniem za wyjątkiem użytkowników lokali gdzie: zamontowane są wodomierze z odczytem zdalnym/radiowym i/lub w chwili przejęcia lokalu w protokole zdawczo-odbiorczym była zawarta informacja o wyposażeniu lokalu w wodomierz.
7. Podliczniki podlegają legalizacji bądź wymianie zgodnie z terminami określonymi w przepisach.
8. Zgodnie z obowiązującymi przepisami legalizacje przeprowadzane są w specjalnych punktach utworzonych na mocy decyzji Prezesa Głównego Urzędu Miar.
9. Odpowiedzialność organizacji legalizacji bądź wymiany podlicznika (nie dotyczy wodomierzy z odczytem zdalnym/radiowym) spoczywa na użytkowniku, który jest również zobowiązany do poinformowania Zarządcy o przeprowadzonej wymianie celem oplombowania podlicznika.

§ 4

1. Nadpłata, która powstaje w wyniku rozliczenia opłat niezależnych, zaksięgowana na koncie lokalu wykupionego na pisemny wniosek podlega zwrotowi przelewem na konto wskazane przez byłego najemcę.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do Zarządcy. W przypadku braku zaległości nadpłaty powstałe z rozliczenia zostaną zaliczone na poczet przyszłych okresów płatniczych.
3. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza zgodnie z terminem zapłaty wystawionym na Zawiadomieniu o rozliczeniu mediów.
4. W indywidualnych przypadkach na pisemny wniosek najemcy, Zarządca może wyznaczyć inny termin zapłaty niedopłaty lub dokonać rozłożenia na raty.
5. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów opłat niezależnych od właściciela należy wnosić na piśmie w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego użytkownika i nowym zasiedleniu przez innego użytkownika, zamianie lokalu, Zarządca dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w podlicznik. W przypadku braku podliczników rozliczenie następować będzie w oparciu o wartości średnie wyliczone dla całego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu z uwzględnieniem zgłoszonej ilości osób zamieszkujących, po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 6

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dostarczone do poszczególnych nieruchomości stanowiących własność Gminy Kielce, Skarbu Państwa i innych pozostających w Zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków.
2. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzanie ścieków składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i/lub odbiorcę ścieków w okresie rozliczeniowym
3. Koszty całkowite dostawy wody do nieruchomości pomniejsza się o szacunkowy koszt zużycia wody na cele porządkowe części wspólnych budynku, o szacunkowy koszt wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych oraz o szacunkowy koszt wynikający z awarii instalacji wewnętrznej nie przeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali, o ile nie powstała z ich winy.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w oparciu o:
 - a) liczbę osób zamieszkałych w lokalu
 - b) wskazania podlicznika zamontowanego w/dla lokalu
5. Rozliczanie lokalu na podstawie podlicznika dopuszczalne jest w przypadku gdy spełnione są łącznie następujące warunki:
 - a) zużycie wody z każdego punktu czerpalnego jest prawidłowo rejestrowane przez podlicznik,
 - b) montaż został wykonany prawidłowo zgodnie zaleceniami producenta,
 - c) posiada aktualne świadectwo legalizacji i jest sprawny
 - d) przedstawiciel Zarządcy dokonał sprawdzenia spełnienia określonych powyżej warunków technicznych i zabezpieczył wodomierz plombą z jednoczesnym spisaniem numeru fabrycznego podlicznika wraz z numerem plomby.
6. W przypadku braku spełnienia, któregoś z warunków określonych w § 6 pkt 5 ppkt. a-d, lokal może zostać potraktowany jako niewyposażony w podlicznik i zostanie rozliczony jako lokal nieopomiarowany.
7. W szczególnych przypadkach stwierdzenia niesprawności podlicznika z przyczyn niezależnych od użytkownika dopuszcza się przyjęcie metody rozliczenia jako lokal opomiarowany z założeniem, że zużycie w okresie rozliczanym było równe średniemu zużyciu jak w poprzednich okresach z uwzględnieniem zmian ilości osób zamieszkujących.

§ 7

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym

1. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych ustala się mnożąc średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu nieopomiarowanym (W_0) przez ilość osób zamieszkujących w tym lokalu (O_1),
2. Średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu nieopomiarowanym (W_0) ustala się dzieląc całkowitą ilość wody zużytą w lokalach nieopomiarowanych przez ilość wszystkich osób zamieszkujących w tych lokalach wg wzoru:

- wzór dla budynków częściowo opomiarowanych

$$W_0 = (WG - \sum W_1 - E - I - A) / \sum O_1$$

- wzór dla budynków nieopomiarowanych

$$W_0 = (WG - E - I - A) / \sum O_1$$

gdzie:

W₀ – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m³),

WG - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m³),

∑W₁ - suma zużyć wody wykazana na podlicznikach w budynku (nieruchomości),

E - ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,

I - ilość zużytej wody przez obcych wykonawców,

A - ilość utraconej wody w wyniku awarii

∑O₁ - suma osób nie posiadających wodomierzy indywidualnych zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalane jest średnie zużycie.

3. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).

4. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody zgodnie z fakturami z wyjątkiem sytuacji, gdy ilość wywiezionych nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych jest mniejsza od ilości zużytej wody. W takim przypadku przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków jest zgodna z ilością wynikającą z faktury za wywóz nieczystości płynnych.

5. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$\mathbf{Kw} = \mathbf{W_0} \times \mathbf{\sum O_1} \times \mathbf{C}$$

gdzie:

Kw - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

W₀ – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m³),

∑O₁ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,

C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1m³ (zł/m³).

6. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie okresu rozliczeniowego - rozlicza się częściowo wg średniego zużycia na osobę, a częściowo wg wskazań podlicznika - oblicza się wg wzoru:

$$\mathbf{Kw_{01}} = [(\mathbf{W_0} \times \mathbf{\sum O_1}) + \mathbf{W_1}] \times \mathbf{C}$$

gdzie:

Kw₀₁ - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu opomiarowanego w trakcie okresu rozliczeniowego (zł),

W₀ - średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m³),

∑O₁ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym, do momentu rozpoczęcia rozliczania na podstawie wodomierza,

C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1m³ (zł/m³)

W₁ - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza od momentu rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza .

7. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku w którym część lokali jest wyposażona w podliczniki wody rozlicza się wg wzoru:

$$\mathbf{Kw_1} = \mathbf{W_1} \times \mathbf{C}$$

gdzie:

Kw₁ - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych

C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³),

W_1 - zużycie wody ustalone wg wskazań podliczników w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym (m³).

$$Kw_0 = Kw_g - Kw_1$$

gdzie:

Kw_0 – koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych (zł)

Kw_g -koszt całkowity dostawy wody i odprowadzania ścieków z faktur w okresie rozliczeniowym (zł)

Kw_1 - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych (zł)

8. W uzasadnionych przypadkach Zarządca dopuszcza rozliczenie różnic do 10% na lokale opomiarowane i nieopomiarowane: gdzie do zużycia w lokalach opomiarowanych do zużycia licznikowego, a w przypadku lokali nieopomiarowanych do wysokości pobranej zaliczki - zostanie doliczona różnica proporcjonalna do zużycia.

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie pełnego opomiarowania lokali

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu podliczników zainstalowanych w lokalu.
2. W przypadku uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia odczytów podliczników wody w terminie do 7 dni od dnia, w którym został o tym poinformowany telefonicznie bądź pisemnie.
3. W razie nie dostarczenia odczytów podlicznika wody do rozliczenia, może zostać ono sporządzone na podstawie średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych bądź może zostać sporządzone w oparciu o symulację zużycia wody. Od takiego rozliczenia nie będą uwzględniane reklamacje, a ewentualna korekta może zostać dokonana przy następnym rozliczeniu pod warunkiem dokonania odczytu podlicznika.
4. Podliczników z modułem radiowym dokonuje się zdalnie. Odczyt drogą radiową stanowi podstawę rozliczenia.
5. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest odczyt bezpośrednio z podlicznika.
6. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków może zostać dokonane jak dla lokalu nie wyposażonego w podlicznik wody tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany w przypadku:
 - a) stwierdzenia faktu poboru wody poza podlicznikiem wody, uszkodzeniem podliczników lub plomby, nieprawidłowego funkcjonowania podliczników, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru,
 - b) stwierdzenie nieprawidłowego opomiarowania lokalu,
 - c) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania podliczników wody posiadających ważną legalizację,
 - d) utraty cech legalizacyjnych dla podlicznika
7. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
8. Różnicę wynoszącą do 10%, pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań podliczników (pomniejszone o zużycie wody wykazane na innych opomiarowanych ujęciach wody do celów eksploatacyjnych) – rozlicza się na wszystkich użytkowników proporcjonalnie do zużycia wykazanych na poszczególnych podlicznikach, wg następującego wzoru:

$$P_n = \frac{W_1 (WG - \sum W_1)}{\sum W_1}$$

gdzie:

P_n – strata przypadająca na wodomierz – tzw. podział niedoborów/nadwyżek (m³),

W₁ - zużycie wody wykazane na podliczniku (m³),

WG - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m³),

∑W₁- suma zużyć wody wykazanych na podlicznikach (m³).

7. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w podlicznik/i w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_{w1} = (W_1 + P_n) \times C$$

gdzie:

K_{w1} - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³),

W₁ - zużycie wody ustalone wg wskazań podlicznika w okresie rozliczeniowym (m³),

P_n - strata przypadająca na podlicznik (m³).

Lub

$$K_{w1} = W_1 \times C_g$$

gdzie:

K_{w1} - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

W₁ - zużycie wody ustalone wg wskazań podlicznika w okresie rozliczeniowym (m³),

C_g - cena wody i odprowadzenia ścieków do rozliczenia różnic (zł/m³) wyliczona wg. wzoru:

$$C_g = \frac{WG / \sum W_1}{C}$$

gdzie:

WG - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym w okresie rozliczeniowym (m³),

∑W₁- suma zużyć wody wykazanych na podlicznikach w okresie rozliczeniowym (m³).

C - cena wody i odprowadzenia ścieków obowiązująca w okresie rozliczeniowym (zł/m³),

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ Z MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ LUB KOTŁOWNI LOKALNYCH

§ 9

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z dostawą ciepła lub wytworzeniem ciepła dla nieruchomości, wynikające z faktur lub innych dokumentów. Obejmują one następujące składniki:

- a) opłaty za zamówioną moc cieplną (MW) – płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
- b) opłaty za ciepło (GJ) – płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
- c) opłaty stałe za usługę przesyłową (MW) - płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
- d) opłaty zmienne za usługi przesyłowe (GJ) - płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
- e) opłaty za wodę grzewczą do uzupełnienia jej ubytku w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania (zł/m³),
- f) koszty dostawy gazu,
- g) koszty zużytego materiału na cele opału.
- h) koszty obsługi kotłowni lub wymiennika
- i) kosztów energii elektrycznej zużytej do obsługi kotłowni lub węzła
- j) kosztów emisji spalin

2. W stosunku do budynków, do których dostarczana jest energia cieplna zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej i dostawca energii nie określił jaka część kosztów dotyczy centralnego ogrzewania, a jaka podgrzania zimnej wody użytkowej, ogólny koszt energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) będzie dzielony w proporcji przyjętej przez Zarządcę.

3. Powyższe koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:

- powierzchnie grzewczą lokali,
- wskazania ciepłomierzy indywidualnych – w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi,
- wskazania urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów meteorologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

4. Koszty zakupu ciepła dotyczące podgrzania zimnej wody rozlicza się stosując metody wykorzystujące:

- liczbę osób zamieszkałych w lokalu
- wskazania podlicznika ciepłej wody w lokalu.

5. W przypadku zamontowanych układów pomiarowych koszt centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody ustala się na podstawie wskazań głównych ciepłomierzy i wodomierzy.

6. Wszystkie koszty dzielone są przez sumę głównych ciepłomierzy, zaś koszt ciepłej wody stanowi ilość wynikająca z GJ na głównym liczniku ciepłej wody.

7. Wszystkie koszty dzielone są przez sumę głównych ciepłomierzy, zaś koszt centralnego ogrzewania stanowi ilość wynikająca z GJ na głównym liczniku c.o.. Koszty stałe stanowią 50% kosztów, zaś kolejne 50% stanowi podstawę do wyliczenia kosztów zmiennych.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach ciepłomierzy indywidualnych, zaworów termostatycznych lub plomb.

2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarządcą.

§ 11

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przy zastosowaniu metody wykorzystującej powierzchnię lokali

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania jest sumą kosztów wynikających z faktur lub innych dokumentów z okresu rozliczeniowego, jakim obciążył nieruchomość dostawca ciepła oraz opłaty pochodne.
2. Poprzez opłaty pochodne rozumiemy koszty zakupu energii elektrycznej, wody do uzupełnienia zładu, emisji spalin, obsługi węzła/kotłowni, inne.
3. W przypadku dostawy ciepła z własnych źródeł i instalacji cieplnych rozliczeniu podlegają bezpośrednio koszty wyprodukowania ciepła, takie jak: zakup np. oleju, gazu itp. oraz opłat pochodnych.
4. Podstawą rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą.
5. Zmiana powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym przyjmowana jest od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.
6. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i przypadających na dany lokal kosztów ogrzewania dokonuje się zgodnie z poniższymi wzorami:

$$\mathbf{COm^2 = Cco / \Sigma Pco}$$

gdzie:

COm² – koszt ogrzewania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

Cco - całkowite koszty centralnego ogrzewania

ΣPco – suma powierzchni grzewczy w budynku

$$\mathbf{Cl = Pco \times COm^2}$$

gdzie:

Cl - koszt centralnego ogrzewania przypadający na lokal w ciągu okresu rozliczeniowego

Pco - powierzchnia grzewcza lokalu

COm² – koszt ogrzewania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

§ 12

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali opomiarowanych

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze uzależnione jest od sposobu opomiarowania:
 - w przypadku lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze rozliczenie będzie dokonane poprzez podzielenie wynikającego z faktur kosztu całkowitego centralnego ogrzewania przez sumę zużycia indywidualnych ciepłomierzy zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathbf{Cj = Cco / \Sigma CO_1}$$

gdzie:

Cj – koszt jednostkowy

Cco – koszt całkowity centralnego ogrzewania wynikający z faktur oraz opłat pochodnych

ΣCO₁ – suma zużycia GJ z indywidualnych ciepłomierzy

$$\mathbf{Cl = Cj \times ZCO_1}$$

gdzie:

CI- koszt centralnego ogrzewania przypadający na lokal w ciągu roku rozliczeniowego

Cj- koszt jednostkowy

ZCO₁ – zużycie wynikające z indywidualnego ciepłomierza w danym lokalu.

2. Różnica zużycia wynikająca z odczytów licznika głównego i indywidualnych ciepłomierzy – strata może być doliczana do każdego lokalu proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy indywidualnych przypisanych do lokalu.

3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu, Zarządca może dokonać rozliczenia według średniego zużycia z max. 2 poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmian mających znaczący wpływ na zużycie ciepła w tych okresach.

4. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony Zarządcy, że część indywidualnych ciepłomierzy stanowiących ponad 20 % wszystkich urządzeń w całym budynku jest wadliwa, lub wskazuje fałszywe wskazania bądź wskazania ich budzą istotne wątpliwości rozliczenie budynku zostanie dokonane wg. powierzchni grzewczej lokali, a nie odczytów indywidualnych ciepłomierzy. W przypadku, gdy powyższe zastrzeżenia będą dotyczyły 20% lub mniejszej ilości wszystkich urządzeń indywidualnych w budynku - lokale, których to dotyczy będą rozliczane według średniego zużycia z lat ubiegłych.

5. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony Zarządcy faktu uszkodzenia z winy lokatora:

- uszkodzenia urządzeń pomiarowych w lokalu ,
- uszkodzenia na nich plomb,
- zdemontowania lub wymiany bez zgody Zarządcy grzejników lub urządzeń pomiarowych w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany będzie ponieść wszelkie koszty związane z naprawą, plombowaniem, wymianą urządzeń.
- w w/w przypadkach koszt rozliczenia centralnego ogrzewania będzie obliczany wg wskazań licznika o największym zużyciu ciepła w budynku, powiększonym o 20%.

§ 13

Rozliczanie kosztów podgrzania wody dla lokali opomiarowanych

1. Rozliczanie kosztów podgrzania wody dla lokali wyposażonych w podliczniki uzależnione jest od sposobu opomiarowania:

- w przypadku lokali wyposażonych w podliczniki rozliczenie będzie dokonane poprzez podzielenie wynikającego z wszystkich kosztów potrzebnych do wytworzenia podgrzania wody przez sumę zużycia indywidualnych podliczników zgodnie z poniższym wzorem:

$$CCW_j = Ccw / \Sigma C_1$$

gdzie:

CCW_j – koszt jednostkowy

Ccw – koszt całkowity podgrzania wody wynikający z faktur oraz opłat pochodnych

ΣC₁ – suma zużycia GJ/m³ z indywidualnych ciepłomierzy/podliczniki wody

$$Cccwl = CCW_j \times ZCCW_1$$

gdzie:

Cccwl- koszt podgrzania wody przypadający na lokal w ciągu roku rozliczeniowego

CCW_j- koszt jednostkowy

ZCCW₁ – zużycie wynikające z ciepłomierza w danym lokalu.

2. Różnica zużycia wynikająca z odczytów licznika głównego i indywidualnych – strata będzie doliczana do każdego lokalu proporcjonalnie do wskazań podliczników przypisanych do lokalu.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu bądź nie dostarczenia odczytu podlicznika wody do rozliczenia, może zostać ono sporządzone na podstawie średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych bądź w oparciu o symulację zużycia wody. Od takiego rozliczenia nie będą uwzględniane reklamacje, a ewentualna korekta zostanie dokonana przy następnym rozliczeniu pod warunkiem dokonania odczytu podlicznika.
4. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony MZB, że część podliczników tj. ponad 20 % wszystkich urządzeń indywidualnych w całym budynku jest wadliwa, lub wskazuje fałszywe wskazania bądź wskazania ich budzą istotne wątpliwości, rozliczenie budynku może zostać dokonane według średniego zużycia z max. 2 poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmian mających znaczący wpływ na zużycie wody w tych okresach.
5. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony MZB faktu uszkodzenia z winy lokatora:
 - uszkodzenia urządzeń pomiarowych w lokalu ,
 - uszkodzenia na nich plomb,
 - zdemontowania lub wymiany bez zgody MZB urządzeń pomiarowych w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany będzie ponieść wszelkie koszty związane z naprawą, plombowaniem, wymianą urządzeń.
 - w w/w przypadkach koszt rozliczenia podgrzania wody będzie obliczany wg wskazań licznika o największym zużyciu w budynku powiększonym o 20%.
6. Do kosztu podgrzania 1 m³ wody doliczany jest koszt 1 m³ dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DO NIERUCHOMOŚCI (w przypadku zbiorczej dostawy gazu do budynku)

§ 14

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych, do których dostarczany jest gaz ze zbiorczej instalacji gazowej.
2. Rzeczywiste koszty gazu obciążające budynek rozliczane będą w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w nieruchomości dla lokali nieopomiarowanych
3. Koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu nieopomiarowanego w przeliczeniu na osobę ustala się wg wzoru:

$$G_{lo} = KG / \sum O_1$$

gdzie:

- G_{lo}** - koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os),
KG - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
∑O₁ - suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie rozliczeniowym,

4. Koszt dostawy gazu w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$G_l = \sum O_1 \times G_{lo_1}$$

gdzie:

- G_l** - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
∑O₁ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
G_{lo₁} - koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os).

V. **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY PRĄDU DO LOKALI**
(w przypadku zbiorczej dostawy prądu do budynku)

§ 15

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali użytkowych, do których dostarczany jest prąd ze zbiorczej instalacji elektrycznej.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek rozliczane będą na podstawie wskazań **podliczników** lub w przypadku lokali nieopomiarowanych rozliczenia kosztów dokonuje się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali bądź na zasadach innych określonych w zawartych umowach najmu.
3. Użytkownik lokalu posiadający podlicznik odpowiada za utrzymanie go w należytym stanie.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podliczników lub plomb, nieprawidłowego podliczników, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru, rozliczenie kosztów dostawy energii elektrycznej dokonuje się jak dla lokalu niewyposażonego w licznik indywidualny tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.
5. Koszt dostawy energii elektrycznej do lokalu nieopomiarowanego rozlicza się według wzoru:

$$\mathbf{K_{em^2} = K_{ee} / \Sigma P_e}$$

gdzie:

K_{em²} – koszt energii elektrycznej przypadający na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
K_{ee} - całkowite koszty energii elektrycznej
ΣP_e – suma powierzchni użytkowej w budynku

$$\mathbf{K_{el} = P_e \times K_{em^2}}$$

gdzie:

K_{el} - koszt energii elektrycznej przypadający na lokal w ciągu okresu rozliczeniowego
P_e - powierzchnia użytkowa lokalu
K_{em²} – koszt energii elektrycznej przypadający na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu

6. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej lokali wyposażonych w podliczniki rozlicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathbf{K_{je} = K_{ee} / \Sigma K_{e1}}$$

gdzie:

K_{je} – koszt jednostkowy
K_{ee} – koszt całkowity energii elektrycznej wynikający z faktur oraz opłat pochodnych
ΣK_{e1} – suma zużycia KWh z indywidualnych podliczników

$$\mathbf{K_{el} = K_{je} \times ZK_{e1}}$$

gdzie:

K_{el} - koszt energii elektrycznej przypadający na lokal w ciągu okresu rozliczeniowego
K_{je} - koszt jednostkowy
ZK_{e1} – zużycie wynikające z podlicznika dla danego lokalu.