

Regulamin rozliczania kosztów dostaw mediów w budynkach stanowiących zasób lokalowy Gminy Wołomin

Celem regulaminu jest ustalenie zasad postępowania dla lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego Gminy Wołomin, administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Wołominie, przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych, kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania budynków, podgrzania zimnej wody oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r poz. 1910).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2020 r poz. 833).
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r poz. 2028).
4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r poz. 1439).
5. Przepisy wykonawcze i akty prawa miejscowego wydane na podstawie wskazanych wyżej ustaw

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:
 - 1) lokalu opomiarowanym – należy przez to rozumieć lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe służące do rozliczenia kosztów ogrzewania, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w roku rozliczeniowym,
 - 2) okresie rozliczeniowym należy przez to rozumieć okres 12 miesięcy liczony od 1 stycznia do 31 grudnia,
 - 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub stanowiący pożytek z części wspólnej budynku,
 - 4) indywidualnym odbiorcy w lokalu lub użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę prawną lub fizyczną posiadającą lub nie posiadającą tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w dalszej części nazywanego użytkownikiem.
 - 5) Administratorze – należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Komunalne Spółkę z o. o. w Wołominie, które administruje budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin,
 - 6) wodomierzu głównym należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym,
 - 7) wodomierzu lokalowym – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w lokalu zainstalowany u indywidualnego odbiorcy w lokalu lub poza lokalem, a nie będący wodomierzem głównym,
 - 8) urządzeniu/przyrządzie pomiarowym – należy przez to rozumieć licznik lub podlicznik, posiadający ważne cechy legalizacyjne,
 - 9) urządzeniu regulacyjnym- należy przez to rozumieć zawór i głowicę termostatyczną,
 - 10) ściekach bytowych – należy przez to rozumieć ścieki z budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, osiedli mieszkaniowych i terenów usługowych, powstające w szczególności, w wyniku ludzkiego metabolizmu oraz funkcjonowania gospodarstw domowych,
 - 11) powierzchni grzewczej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, w którym znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, (np.: przedpokój, łazienka, ubikacja, schowki itp.) nawet, jeżeli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników.
2. Wysokość kosztów ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z budynku, określa się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę mediów.
3. Wysokość kosztów wywozu nieczystości stałych określa się zgodnie z właściwą Uchwałą Rady Miejskiej.
4. Koszty ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z budynku oraz wywozu nieczystości stałych pokrywane są w całości przez użytkowników lokali korzystających z mediów
5. Administrator ustala wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawę wody i odprowadzanie ścieków bytowych oraz wywóz nieczystości stałych wynikających z kosztów, o których mowa w ust. 2 i 3.
6. Opłaty zaliczkowe pobierane są przez 12 miesięcy trwania okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku rozliczeń miesięcznych nie pobiera się zaliczek.

§ 3

Postanowienia szczegółowe

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych, oraz głowic termostatycznych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub nieprawidłowego wskazania, jest on obowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Dziale Technicznym Administratora. W przypadku uszkodzenia urządzeń regulacyjnych lub pomiarowych, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik.

2. Urządzenia pomiarowe zamontowane w lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych.
3. Obowiązek wynikający z ust. 2 polegający na legalizacji lub wymianie urządzeń pomiarowych należy do użytkownika lokalu, który ponosi koszt legalizacji lub wymiany urządzenia pomiarowego. Legalizacji lub wymiany urządzenia pomiarowego dokonuje się przed upływem daty ważności legalizacji. Wymienione urządzenia pomiarowe wymagają zgłoszenia do Administratora i podlegają oplombowaniu przez osobę uprawnioną przez Administratora na koszt użytkownika lokalu.
4. Niedopełnienie obowiązku wynikającego z ust. 2-3 skutkować będzie rozliczeniem lokalu tak jak lokalu nieopomiarowanego.
5. Termin odczytów zostaje ustalony przez Administratora i jest dokonywany co najmniej raz w roku.
6. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności kontrolnych powinna posiadać identyfikator ze zdjęciem wydany przez Administratora upoważniający do prowadzenia ww. czynności.
7. Do kosztów dostawy mediów, nie dolicza się kosztów wynikających z wynagrodzenia za wykonanie rozliczeń świadczeń.

§ 4

Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania

1. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali na potrzeby centralnego ogrzewania:
 - a) całkowita ilość ciepła zużytego w budynku lub grupie budynków przynależnych do danego węzła cieplnego lub lokalnego źródła ciepła mierzona jest przez właściwy licznik ciepła,
 - b) koszt zużytego ciepła jest powiększany o opłaty naliczone przez dostawcę (np.: opłata abonamentowa, za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe) oraz pomniejszany o koszt podgrzania zimnej wody użytkowej (gdy dotyczy),
 - c) w przypadku braku możliwości pomiaru ilości ciepła przypadającego na podgrzanie wody użytkowej, koszty ciepła na podgrzanie wody użytkowej rozlicza się uwzględniając koszt średniego zużycia w okresach letnich.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania budynków z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej jest:
 - a) m² powierzchni grzewczej lokali lub ilości lokali- w odniesieniu do kosztów stałych zużycia ciepła,
 - b) GJ lub jednostki rozliczeniowe – w odniesieniu do kosztów zmiennych zużycia ciepła.
3. W przypadku braku urządzeń pomiarowych dotyczących ogrzewania w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku, koszty ogrzewania budynku oblicza się wg powierzchni grzewczej lokali.
4. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ogrzewania lokali ustalane są na podstawie kosztów zużycia ciepła w poprzednich okresach rozliczeniowych, prognozy zmiany cen energii cieplnej oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych.
5. Suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w niniejszym Regulaminie.
6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej, analiza porównawcza kosztów i zaliczek), Administrator może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali.⁷ W przypadku zainteresowania indywidualnym opomiarowaniem lokalu poprzez montaż właściwego licznika konieczny jest kontakt z Działem Technicznym Administratora w celu doprecyzowania kosztu i terminu montażu.

§ 5

Zasady rozliczeń kosztów podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych

1. Rozliczenia, o których mowa w niniejszym Regulaminie, dokonuje się na podstawie odczytu stanu wodomierza głównego oraz stanów wodomierzy lokalowych wody zimnej i ciepłej przypisanych do lokalu.
2. Rozliczanie kosztów podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych nie zobowiązuje Administratora do zawierania odrębnych umów rozliczeniowych z indywidualnymi odbiorcami w lokalach lub częściach wspólnych budynku.
3. Użytkownik lokalu każdorazowo, przy odczycie z rzeczywistości przez Administratora, pisemnie potwierdza dokonanie odczytów oraz sprawdzenie stanu plomb założonych na wodomierzach lokalowych. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, stwierdzeniu uszkodzenia wodomierza i naruszenia plomb przez użytkownika lub braku ważnych cech legalizacyjnych, po dokonaniu odczytu rozliczenie nastąpi jak lokalu nieopomiarowanego.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lokalowego rozliczenie nastąpi szacunkowo, przyjmując średnie zużycie jak w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych, ustalone wskazaniem wodomierzy lokalowych w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dla przyszłego okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą opłaty zaliczkowe zgodnie z normatywem zużycia dla danego budynku, wynikającym ze średniej arytmetycznej ponoszonych kosztów z tytułu podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych za poprzedni okres rozliczeniowy, wyrażonym w m³ na osobę.
7. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła dla celów podgrzania zimnej wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej,

dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, analiza porównawcza kosztów i zaliczek), Administrator, może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów.

8. Koszt zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w lokalach opomiarowanych, w przypadku niedokonania odczytu z winy użytkownika, oblicza się szacunkowo, przyjmując średnie zużycie jak w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. Koszt wynikający z różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego a sumą odczytów wodomierzy lokalowych oraz zużycia normatywnego w lokalach nieopomiarowanych i częściach wspólnych budynku, rozlicza się proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób lub zużycia/naliczeń w okresie rozliczeniowym.
10. Koszt wynikający z różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy lokalowych, rozlicza się proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób lub zużycia/naliczeń w okresie rozliczeniowym.
11. W przypadku, gdy dostawca wody nie odsprzedaje w ramach indywidualnych umów z użytkownikami całkowitych kosztów wody i ścieków w budynku, koszt ten podlega rozliczeniu na użytkowników lokali w budynku, proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób lub zużycia/naliczeń w okresie rozliczeniowym.
12. Wodomierze lokalowe zamontowane w indywidualnych lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Głównego Urzędu Miar w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych.
13. Obowiązek wynikający z ust. 12 polega na wymianie wodomierzy lokalowych na urządzenia posiadające ważną legalizację, na wszystkich ujęciach wody w lokalu, jak również na ujęciu wody przeznaczonej do podlewania ogródków. Koszty wymiany wodomierzy lokalowych pokrywa użytkownik lokalu. Legalizacji lub wymiany wodomierzy lokalowych dokonuje się przed upływem daty ważności legalizacji. Wymienione wodomierze lokalowe podlegają oplombowaniu przez Administratora na koszt użytkownika lokalu.
14. Niedopełnienie obowiązku wynikającego z ust. 12 skutkować będzie rozliczeniem lokalu tak, jak lokalu nieopomiarowanego.
15. W przypadku zainteresowania indywidualnym opomiarowaniem lokalu poprzez montaż właściwego licznika prosimy o kontakt z Działem Technicznym Administratora w celu doprecyzowania kosztu i terminu montażu.

§ 6

Odczyty i warunki rozliczenia

1. Wskazania liczników ciepła uzyskane przez Administratora stanowią podstawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
2. W przypadku zmiany użytkowników, koszty ogrzewania obciążają poszczególnych użytkowników według wskazania międzyodczytowego (w przypadku, gdy użytkownik zamówi i opłaci koszt dodatkowego odczytu) lub na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu podpisanego przez obie strony umowy.
3. W przypadku przejęcia lokalu nieopomiarowanego przez nowego użytkownika, w budynku, w którym pozostałe lokale są opomiarowane, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, użytkownik wnosi od dnia przejęcia lokalu (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym) opłaty w formie zaliczkowej ustalone przez Administratora oraz zobowiązany jest do zainstalowania opomiarowania zużycia mediów.
4. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych, dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody w części wspólnej w budynku opomiarowanym lub nieopomiarowanym jest kosztem użytkowników lokali w budynku i rozliczany jest proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób lub do zużycia/naliczeń w okresie rozliczeniowym (dotyczy dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych) oraz powierzchni grzewczej lokalu (dotyczy dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody).
5. W przypadku, gdy dostawca ciepła nie odsprzedaje w ramach indywidualnych umów z użytkownikami całkowitych kosztów energii cieplnej do budynku, koszt ten podlega rozliczeniu na użytkowników lokali w budynku nieopomiarowanym, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu.
6. Jeżeli dany lokal w budynku nie jest przyłączony do centralnej instalacji cieplnej, wówczas użytkownik lokalu może ponosić koszty stałe ciepła oraz koszt energii cieplnej w części wspólnej budynku.
7. Koszty dostawy mediów do niezasiedlonych opomiarowanych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlania obciążają właściciela lokalu.
8. Rozliczenie kosztów zużycia mediów nastąpi przed upływem 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego:
 - 1) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub z zachowaniem terminu przy najbliższej opłacie czynszu,
 - 2) w przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności lub zaproponować inną formę jej rozliczenia,

- 3) wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Administratora w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń; po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane,
 - 4) pierwsze indywidualne rozliczenie nastąpi po upływie pełnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali w przypadku:
- 1) demontażu, uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów energii cieplnej przez użytkownika oraz braku użytkownika w wyznaczonym terminie odczytów – Administrator dokona rozliczenia za dany okres rozliczeniowy, stosując opłatę wynikającą ze średniego kosztu centralnego ogrzewania budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu, pomnożonego przez współczynnik 1,5,
 - 2) stwierdzenia śladów manipulacji (ślady naruszenie plomb) przy urządzeniach pomiarowych – osoba odczytująca odstępuje od odczytów, dokonując stosownego zapisu na dokumencie odczytowym i zawiadamia jednocześnie Administratora o powyższym fakcie; lokal zostanie wówczas rozliczony przy zastosowaniu opłaty wynikającej ze średniego kosztu centralnego ogrzewania budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu, pomnożonego przez współczynnik 1,5,
 - 3) braku możliwości wejścia do lokalu, lokal zostanie rozliczony przy zastosowaniu opłaty wynikającej ze średniego kosztu centralnego ogrzewania budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu, pomnożonego przez współczynnik 1,5,
 - 4) w przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów energii cieplnej nie z winy użytkownika lokalu, wówczas koszt ciepła rozliczony zostanie w oparciu o średni koszt centralnego ogrzewania w budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej lokalu pomnożonego przez współczynnik 1,5.
10. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane tylko za zgodą Administratora i winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 1 września danego roku.

§ 7

Zasady rozliczeń kosztów energii elektrycznej, gazu

1. Koszt całkowity energii elektrycznej i gazu dostarczanych dla potrzeb pomieszczeń wspólnych i gazu dla potrzeb wszystkich lokali, jeżeli brak jest liczników indywidualnych ustalany jest na podstawie faktur brutto VAT.
2. Koszt całkowity energii elektrycznej może być rozliczony poprzez podzielenie przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali korzystających z pomieszczenia wspólnego oraz mnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.
3. Koszt całkowity gazu dzielony jest przez łączną liczbę osób zamieszkałych we wszystkich lokalach, lub w przypadku braku aktualnych oświadczeń dotyczących ilości zamieszkałych osób poprzez podzielenie przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali korzystających z pomieszczeń oraz mnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

§ 8

Zasady gospodarowania odpadami

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane będą według zasad określonych stosowną Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Brak segregacji odpadów komunalnych na danej nieruchomości skutkować będzie zastosowaniem stawki opłaty wynikającej z powyższej Uchwały i rozliczony proporcjonalnie do bieżących naliczeń.
2. Odpady wielkogabarytowe należy składować na danej nieruchomości najwcześniej na 3 dni przed terminem wyznaczonym przez firmę odpowiedzialną za odbiór i wywóz odpadów z terenu Gminy Wołomin.
3. W przypadku konieczności wywozu z danej nieruchomości dodatkowych odpadów wielkogabarytowych w terminie innym niż wyznaczyła firma odpowiedzialna za odbiór i wywóz odpadów z terenu Gminy Wołomin, Administrator może zlecić dokonanie wywozu ww. odpadów na koszt użytkowników lokali w danej nieruchomości. Koszt dodatkowego wywozu odpadów wielkogabarytowych rozliczony zostanie na poszczególne lokale w nieruchomości.
4. W przypadku ustalenia osoby odpowiedzialnej za składowanie odpadów wielkogabarytowych w terminie innym, niż wyznaczyła firma odpowiedzialna za odbiór i wywóz odpadów z terenu Gminy Wołomin, koszt ich usunięcia obciąży wyłącznie osobę odpowiedzialną za składowanie odpadów.
5. Odpady budowlane i rozbiórkowe winny być składowane i przekazywane do podmiotu uprawnionego lub posiadającego zezwolenie na transport odpadów na własny koszt użytkownika lokalu.

§ 9

Postanowienia końcowe

W przypadku braku możliwości zastosowania zasad rozliczania mediów określonych w niniejszym Regulaminie wynikającym z warunków technicznych danego budynku lub lokalu, Administrator może zastosować indywidualną metodę rozliczania mediów uwzględniającą zasady współżycia społecznego i zapewniającą optymalny i sprawiedliwy podział kosztów.