

Regulamin rozliczeń

kosztów zużycia ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej oraz odbioru ścieków i poboru opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla użytkowników komunalnych lokali mieszkalnych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o.

§ 1

1. Podstawowe akty prawne stanowiące podstawę opracowania regulaminu:

- *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,*
- *ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne,*
- *ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,*
- *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,*
- *zarządzenie nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 28 sierpnia 1995 r. w sprawie wprowadzenia przepisów metrologicznych o licznikach do wody (wodomierzach),*
- *zarządzenie Prezydenta Miasta Zamość z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu korzystania z usług publicznych świadczonych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o.,*
- *uchwała nr XIX/238/2016 Rady Miasta Zamość z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość”.*

2. Podstawowe pojęcia:

- a) **użytkownik lokalu** - najemca, osoba posiadająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- b) **ilość osób w lokalu** - ilość osób przyjęta do rozliczeń kosztów przypadających na lokal i ujawniona zarządcy nieruchomości - wynajmującemu- w złożonym pisemnym oświadczeniu przez każdego z użytkowników lokali,
- c) **licznik budynkowy** - ciepłomierz budynkowy c.o. mierzący ilość ciepła dostarczonego do budynku dla potrzeb ogółu mieszkańców, wodomierz budynkowy mierzący ilość wody dostarczonej do budynku, licznik energii elektrycznej mierzący zużycie energii dla potrzeb pomieszczeń wspólnych nieruchomości, gazomierz budynkowy mierzący łączną ilość gazu zużytego przez wszystkich użytkowników lokali,
- d) **licznik lokalowy** - podzielnik kosztów c.o. do ustalenia kosztów każdego z lokali w celu rozliczenia obciążeń wynikających z faktur dostawcy, wodomierz lokalowy do pomiaru ilości wody zużytej w danym lokalu w celu rozliczenia kosztów wynikających z faktur dostawcy,
- e) **licznik indywidualny** - licznik mierzący zużycie (np. elektryczny, gazowy) wyłącznie dla danego lokalu na który użytkownik lokalu posiada indywidualną umowę bezpośrednio z dostawcą,
- f) **zaliczka** - opłata comiesięczna ustalona przez zarządcę nieruchomości dla każdego użytkownika lokalu, wnoszona na poczet kosztów zakupu ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych,
- g) **opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi** – stawka od osoby ustalana Uchwałą Rady Miasta Zamość,
- h) **ryczałt** – ustalona ilość zużycia wody i ścieków przypadająca na jedną osobę miesięcznie dla lokali nie posiadających wodomierzy lokalowych; przy rozliczaniu traktuje się odpowiednio jak zużycie wykazane przez licznik lokalowy,

- i) **okres rozliczeniowy** - przyjęty czas po upływie którego zarządca nieruchomości zobowiązany jest do rozliczenia ustalonych zaliczek i poniesionych kosztów,

przyjmuje się następujące okresy rozliczeniowe, o ile inne nie wynikają z zasad ustalonych przez dostawców mediów:

- dla c.o., energii elektrycznej i gazu: **jeden rok** liczony od **1 stycznia** do **31 grudnia**, rozliczenia łącznie z zaksięgowaniem indywidualnych wyników należy dokonać najpóźniej do końca pierwszego kwartału,
 - dla c.o. w budynkach gdzie założono podzielniki kosztów: **jeden rok** liczony od **1 maja** do **końca sezonu grzewczego** roku następnego, rozliczenia łącznie z zaksięgowaniem wyników należy dokonać najpóźniej przed rozpoczęciem nowego sezonu grzewczego,
 - dla wody i ścieków: **co 6 miesięcy** w terminach od **1 stycznia** do **30 czerwca** i od **1 lipca** do **31 grudnia**, rozliczenia należy dokonać najpóźniej do końca następnego kwartału po okresie rozliczeniowym,
- j) **faktura** - dokument wystawiany przez poszczególnych dostawców (ciepło, woda, ścieki, energia elektryczna, gaz, itp.),
- k) **różnica odczytu** - różnica za okres rozliczeniowy pomiędzy zużyciem wykazanym przez licznik budynkowy a sumą zużycia wykazanego przez liczniki lokalowe oraz ryczałty,
- l) **powierzchnia ogrzewana** budynku ogółem – suma powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku (wielkość ta nie obejmuje pow. ogrzewanej pomieszczeń wspólnych).

§ 2

Zaliczki (przedpłaty) na poczet rozliczenia

1. Zaliczki jako opłaty bieżące, wnoszone przez wszystkich użytkowników lokali, w comiesięcznych ratach, na poczet opłat niezależnych od właściciela lokalu i końcowego rozliczenia kosztów dostaw do lokalu energii, gazu, wody i odbioru ścieków są kalkulowane tak, aby różnice między ich sumą za okres rozliczeniowy a należnością wynikającą z rozliczenia poniesionych kosztów były możliwie niewielkie.
2. Zaliczki ustala zarządca nieruchomości w sposób obiektywny, uwzględniając rezultaty rozliczeń okresu poprzedniego oraz prognozowany wzrost kosztów dostaw.
3. O każdej zmianie wysokości zaliczki zarządca nieruchomości informuje wszystkich użytkowników lokali w terminie do końca miesiąca poprzedzającego wejście zmian, drogą doręczenia indywidualnych zawiadomień o nowej wysokości opłat.
4. Zaliczki są ustalane z tytułu kosztów:
 - dostaw c.o. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - dostaw wody i odbioru ścieków w m³ przypadających na 1 osobę w lokalu,
 - dostaw gazu i energii elektrycznej w kwocie zł przypadających na 1 osobę w nieruchomości,
 - wywozu nieczystości stałych w wysokości odpowiadającej iloczynowi opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i ilości osób w lokalu, z uwzględnieniem innych metod rozliczeń w zakresie rodzin wielodzietnych, wynikających z prawa miejscowego.

§ 3

Odczyty wskazań przyrządów pomiarowych

1. Liczniki budynkowe odczytywane są przez dostawcę.
2. Częstotliwość odczytu, w zależności od potrzeb, ustala dostawca. Najczęściej jest to:
 - dla wodomierzy: co m-c,
 - dla ciepłomierzy: co m-c w okresie grzewczym,

- dla energii elektrycznej i gazu: co miesiąc, raz na kilka miesięcy lub rzadziej, obowiązkowo co najmniej raz w roku.
3. W zespole odczytującym, o ile nie jest to odczyt zdalny, może uczestniczyć przedstawiciel zarządcy nieruchomości lub członek zarządu wspólnoty jeżeli w budynku istnieje wspólnota mieszkaniowa.
 4. Za sprawność i legalizację oraz okresową wymianę licznika budynkowego odpowiada dostawca. Zarządca nieruchomości, w imieniu odbiorcy, może kwestionować wskazania licznika i żądać sprawdzenia prawidłowości jego działania. Na pisemny wniosek odbiorcy, dostawca wymienia licznik na nowy a zdemontowany wysyła do badań laboratoryjnych w celu sprawdzenia jego sprawności i dokładności pomiaru.
 5. Jeżeli wynik badań potwierdzi błąd wskazań powyżej dopuszczalnych norm wówczas dostawca ponosi w całości koszt dokonanej wymiany licznika i jego badań oraz jest zobowiązany do uzgodnienia z zarządcą nieruchomości sposobu rozliczenia kosztów za kwestionowany przez odbiorcę okres wskazań licznika.
 6. Jeżeli wynik badań potwierdzi, że licznik działa prawidłowo a dokładność pomiaru mieści się w granicach norm, wówczas ww. koszty obciążają w całości wnioskodawcę na żądanie którego badania takie zostały zlecone.
 7. **Liczniki lokalowe odczytywane są przez zarządcę nieruchomości:**
 - wodomierze: co 6 m-cy tj. w III dekadzie: czerwca i grudnia,
 - wodomierze **ciepłej wody**: w zależności od potrzeb, mogą być odczytywane co kwartał tj. w III dekadzie: marca, czerwca, września i grudnia,
 - podzielniki kosztów c.o.: **raz w roku, po zakończeniu okresu grzewczego.**
 8. Zarządca nieruchomości prowadzi rejestr odczytów. W przypadku odczytu z natury, wpisaną wartość odczytu swoim podpisem potwierdza użytkownik lokalu. W przypadku odczytu zdalnego zarządca nieruchomości przechowuje odczyty w formie plików komputerowych przez okres 4 lat.
 9. O terminie odczytu podzielników kosztów c.o. zarządca nieruchomości powiadamia użytkowników lokali przez ogłoszenie wywieszone na tablicach informacyjnych z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
 10. W przypadku braku dostępu do lokalu, na wniosek użytkownika lokalu, może zostać wyznaczony dodatkowy termin odczytu. Brak odczytu do dnia 15 m-ca następującego po m-cu planowanego odczytu, upoważnia zarządcę nieruchomości do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub w wysokości odpowiadającej przyjętemu ryczałtowi.
 11. Do obowiązków użytkownika lokalu należy niezwłoczne powiadomienie zarządcy nieruchomości o stwierdzonej awarii, niesprawności lub uszkodzeniu licznika lokalowego.
 12. Za sprawność i okresową wymianę licznika lokalowego odpowiada użytkownik lokalu lub zarządca nieruchomości, jeżeli użytkownik drogą comiesięcznych przedpłat zlecił zarządcy okresową wymianę licznika.
 13. Każdy licznik lokalowy przyjęty do rozliczeń musi być sprawny, mieć ważną cechę legalizacyjną oraz plombę zarządcy nieruchomości. Brak któregokolwiek z ww. wymogów wyklucza licznik jako podstawę rozliczeń. Użytkownik lokalu zostaje wówczas rozliczony wg ryczałtu. Każda wymiana licznika lokalowego dokonywana we własnym zakresie przez użytkownika lokalu musi być poprzedzona zgłoszeniem do zarządcy nieruchomości, który dokona odczytu dotychczasowego licznika i zaplombuje nowy licznik przyjmując go jednocześnie do rozliczeń (nr ewidencyjny, stan początkowy, typ licznika).
 14. Zarządca nieruchomości dokonuje analizy wyników odczytu, ocenia ich wiarygodność i w przypadkach wątpliwych dokonuje dodatkowych odczytów kontrolnych w trakcie okresu rozliczeniowego.
 15. Osoby odczytujące nie mają prawa pobierania od użytkowników lokali żadnych opłat.

§ 4

Ryczałt

Jeżeli liczniki lokalowe nie zostały zainstalowane, uległy awarii, brak jest plomb legalizacyjnych lub plomb zarządcy nieruchomości, upłynął okres legalizacji licznika lub brak jest możliwości odczytu z przyczyn braku dostępu do lokalu, przyjmuje się do rozliczeń ryczałt w wysokości:

- 1) dla wody zimnej i ścieków: **6 m³** miesięcznie na każdą osobę w lokalu,
- 2) dla ciepłej wody i ścieków: **4 m³** miesięcznie na każdą osobę w lokalu,
- 3) dla centralnego ogrzewania w budynkach z podzielnikami kosztów: najwyższy koszt ogrzewania 1 m² pow. uzyskany dla lokali opomiarowanych pomnożony przez **wskaźnik 1,1** (tj. podwyższenie stawki o 10 %).

§ 5

Rozliczanie kosztów

1. Centralne ogrzewanie:

- 1) koszt całkowity zużycia ciepła dla potrzeb c.o. jest sumą kosztów wynikających z faktur za okres rozliczeniowy jakimi obciążył nieruchomość dostawca ciepła a w budynkach gdzie funkcjonują kotłownie lokalne, sumą kosztów zakupu opału oraz kosztów obsługi kotłowni,
- 2) koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału powierzchni ogrzewanej zajmowanego lokalu w sumie powierzchni ogrzewanej budynku ogółem,
- 3) jeżeli w budynku zainstalowane są podzielniki kosztów, koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału wskazań podzielników w lokalu użytkownika w sumie wskazań wszystkich podzielników zainstalowanych w budynku z uwzględnieniem udziału przypadającego na lokale nieopomiarowane oraz przyjęte współczynniki korekcyjne uwzględniające usytuowanie lokalu w budynku.

2. Zimna woda i ścieki oraz podgrzanie wody:

- 1) koszt całkowity dostaw jest sumą kosztów ze wszystkich faktur, jakimi w okresie rozliczeniowym, obciążył nieruchomość dostawca,
- 2) jeżeli w budynku nie ma liczników lokalowych, koszt całkowity dzielony jest przez łączną ilość osób zamieszkałych we wszystkich lokalach (z uwzględnieniem zmian ilości osób w trakcie okresu rozliczeniowego); koszt przypadający na każdego użytkownika zależy od ilości osób w lokalu; nie mają tu zastosowania ustalenia dot. ryczałtu,
- 3) jeżeli w budynku część lokali posiada liczniki lokalowe a część lokali pozostaje nieopomiarowana, zużycie dla lokali opomiarowanych odpowiada wskazaniom liczników lokalowych a zużycie dla lokali nieopomiarowanych odpowiada ustalonemu ryczałtowi. Koszt przypadający na każdego użytkownika lokalu ustala się tak, jak dla budynków w pełni opomiarowanych (patrz pkt 4),
- 4) jeżeli w budynku wszystkie lokale zostały opomiarowane dla pełnego rozliczenia kosztów, stosuje się wskaźnik rozliczeń określony przez stosunek ilości wody wykazanej przez licznik budynkowy do sumy wskazań liczników lokalowych; koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału zużycia wykazanego przez licznik lokalowy w sumie wskazań wszystkich liczników lokalowych w budynku,
- 5) w budynku gdzie oprócz lokali mieszkalnych, występują lokale użytkowe w których brak jest liczników lokalowych, rozliczenie kosztów przypadających na każdy z lokali nieopomiarowanych, następuje drogą weryfikacji i ustalenia nowej wysokości zaliczek, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów z uwzględnieniem proporcji zużycia wynikających z norm określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

3. Energia elektryczna, gaz, nieczystości stałe:

- 1) koszty całkowite energii elektrycznej dostarczanej dla potrzeb pomieszczeń wspólnych, gazu dla potrzeb pomieszczeń wspólnych i gazu dla potrzeb wszystkich lokali jeżeli brak jest liczników indywidualnych, ustalane są jako suma obciążeń z wszystkich faktur wystawionych w okresie rozliczeniowym przez poszczególnych dostawców,

- 2) koszt całkowity dzielony jest przez łączną ilość osób zamieszkałych we wszystkich lokalach (z uwzględnieniem zmian ilości osób w trakcie okresu rozliczeniowego); koszt przypadający na każdego użytkownika lokalu zależy od ilości osób w lokalu,
- 3) w budynkach, gdzie oprócz lokali mieszkalnych są lokale użytkowe i dokładny podział kosztów energii elektrycznej wykorzystywanej dla potrzeb pomieszczeń wspólnych, **nie jest możliwy**, rozliczenie kosztów przypadających na każdy z lokali następuje drogą weryfikacji i ustalenia nowych zaliczek w oparciu o analizę ponoszonych kosztów przy porównaniu kształtowania się tych kosztów w innych budynkach typowo mieszkalnych,
- 4) koszty wywozu nieczystości stałych ustalane i rozliczane są zgodnie ze stosownymi Uchwałami Rady Miasta Zamość regulującymi zasady świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych i określającymi wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Ustalenie ilości osób przyjętych do rozliczeń następuje na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu złożonego do zarządcy nieruchomości. Zmiana ilości osób możliwa jest wyłącznie drogą złożenia nowego oświadczenia i skutkuje, za wyjątkiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, najwcześniej z dniem jego złożenia. Zmiana ilości osób z datą wsteczną nie skutkuje zmianą rozliczeń za okres do dnia złożenia oświadczenia.
2. W przypadku opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi złożenie oświadczenia o zmianie ilości osób skutkuje zmianą wysokości opłaty za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.
3. Zużycie wody w pomieszczeniach wspólnego użytku jest całkowicie opomiarowane i traktowane, jak licznik lokalowy. Użytkownicy lokali zainteresowani korzystaniem z wody w pomieszczeniach wspólnych, spośród siebie wybierają użytkownika, który przejmuje obowiązek rozliczenia kosztów (tj. zarządca nieruchomości obciąża wskazanego użytkownika za zużycie a pozostali użytkownicy rozliczają się między sobą). W przypadku braku wskazania użytkownika, który podejmie się rozliczenia kosztów za użytą wodę i ścieki w pomieszczeniach wspólnych, zarządca nieruchomości likwiduje punkt poboru wody.
4. Koszty zużycia gazu w pomieszczeniach wspólnych, jeżeli zużycie jest opomiarowane, są rozliczane na zasadach określonych w ust. 3.
5. Doręczanie korespondencji:
Zawiadomienia o zmianie wysokości zaliczek za zajmowany lokal oraz zawiadomienia o wynikach rozliczeń, zarządca nieruchomości doręcza każdemu użytkownikowi lokalu, do indywidualnej pocztowej skrzynki odbiorczej. Zawiadomienie doręcza się z kilkudniowym wyprzedzeniem nie później jednak jak w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego wprowadzenie nowych zaliczek lub księgowanie rozliczeń zmieniających obciążenie użytkownika.
6. Przyjmuje się następujące terminy zmiany zaliczek:
 - 1) dla zaliczek z tytułu kosztów c.o.:
 - od dnia **1 października** (tj. początek okresu grzewczego) i od dnia **1 maja** (tj. po zakończeniu okresu grzewczego) dla lokali, gdzie stosowane są różnicowane zaliczki w okresie letnim i zimowym,
 - od dnia **1 maja** dla lokali, gdzie stosowane są zaliczki na podstawie jednej średniorocznej stawki,
 - 2) dla zaliczek z tytułu kosztów dostaw energii elektrycznej, gazu, wody i odbioru ścieków:
 - od dnia **1 maja**.
 Zawiadomienia o ww. zmianach zaliczek **doręczane są** użytkownikom lokali odpowiednio: w III dekadzie **kwietnia** i III dekadzie **września**.
7. W sytuacji opomiarowania zużycia wody w lokalu oraz zmiany ilości osób do rozliczeń kosztów, zaliczki mogą być zmienione w dowolnym momencie na indywidualny wniosek użytkownika lokalu.

8. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczek w innym terminie, niż wskazany w ust. 6, w przypadku **istotnej zmiany kosztów dostaw**. W takiej sytuacji zarządca nieruchomości przynajmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem dodatkowo informuje użytkowników lokali o zmianach, przez wywieszenie stosownej informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach.
9. Regulamin nie ma zastosowania w zakresie zawartych umów bezpośrednio z dostawcą, do użytkowników lokali rozliczających się indywidualnie na podstawie liczników.
10. W ciągu 14 dni od daty podpisania Zarządzenia w sprawie zatwierdzenia niniejszego Regulaminu przez Prezydenta Miasta Zamość, Regulamin zostanie doręczony do pocztowej skrzynki odbiorczej każdego użytkownika komunalnego lokalu mieszkalnego zarządzanego przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. Regulamin będzie wydawany każdemu nowemu użytkownikowi lokalu. Zostanie także umieszczony na stronie internetowej Spółki.
11. Z dniem 30 czerwca 2017 r., traci moc Regulamin rozliczeń kosztów zużycia ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej oraz odbioru ścieków i śmieci dla użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o., przyjęty Uchwałą Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. z dnia 29 grudnia 2006 r.

PREZYDENT MIASTA

Andrzej Wnuk