

Załącznik
do Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nr
.../2023 z dnia 2023 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
DOSTARCZENIA MEDIÓW
ORAZ USTALENIA WYSOKOŚCI
OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE
ODPADAMI KOMUNALNYMI NA
DANY ROK W BUDYNKACH
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
POŁOŻONYM PRZY UL.
W SZCZECINIE

Szczecin, 2023 rok

WSTĘP

1. Niniejszym Regulaminem ustala się zasady rozliczania kosztów dostarczenia mediów do lokali oraz ustalania wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok kalendarzowy do budynków stanowiących własność Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. w Szczecinie.
2. Pojęcia stosowane w niniejszym regulaminie:
 - a) właściciel budynku lub zespołu budynków – wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. w Szczecinie,
 - b) wodomierz zbiorczy – wodomierz mierzący ilość wody dostarczanej do danego budynku lub zespołu budynków bez względu na jego miejsca zainstalowania (budynek lub studnia wodomierzowa), służący ustaleniu wysokości kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla danego budynku lub zespołu budynków ponoszonych na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.
 - c) woda niezbilansowana – różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego nieruchomości lub zespołu budynków, według którego właściciel budynku lub zespołu budynków rozlicza się ze ZWiK, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych w tym budynku lub zespole budynków,
 - d) urządzenie służące do podziału kosztów wody i odprowadzenia ścieków – wodomierz indywidualny zainstalowany na instalacji wewnętrznej danego lokalu lub w szachcie instalacyjnym poza lokalem, mierzący zużycie wody przez jego użytkowników,
 - e) zbiorczy licznik ciepła – licznik ciepła mierzący ilość ciepła dostarczaną do danego budynku lub zespołu budynków na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody bez względu na jego miejsca zainstalowania (węzeł cieplny lub podwęzeł cieplny), służący ustaleniu wysokości kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody dla danego budynku lub zespołu budynków ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła,
 - f) urządzenie służące do podziału kosztów energii cieplnej – ciepłomierz lub przepływomierz zainstalowany na instalacji wewnętrznej danego lokalu lub w szachcie instalacyjnym poza nim, podzielnik zainstalowany na grzejniku w lokalu,
 - g) użytkownik lokalu – właściciel lokalu, najemca lub osoba korzystająca z lokalu,
 - h) ZWiK – Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o..
3. Koszty zużycia mediów dostarczanych do budynku lub zespołu budynków stanowią uiszczone przez właściciela nieruchomości budynkowych należności na rzecz dostawców poszczególnych mediów.
4. Właściciele lokali zobowiązani są do regularnego, zaliczkowego wnoszenia opłat na poczet kosztów zużycia następujących mediów:
 - a. kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
 - b. kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania zimnej wody użytkowej
 - c. kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokalu.

Zaliczki na poczet kosztów zużycia wyżej wymienionych mediów i świadczonych usług należy wносить z góry do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z opłatami z tytułu najmu lub użytkowania lokalu.

5. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok ustalana jest zgodnie z obowiązującymi postanowieniami „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin”, w związku z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Właściciele lokali zobowiązani są do regularnego wnoszenia miesięcznej raty w wysokości 1/12 rocznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym roku. Ratę opłaty należy wносить z góry do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z zaliczkami na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Rozdział I

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW



1. Koszty z tytułu dostawy wody i/lub odprowadzania ścieków stanowią opłaty ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową na rzecz podmiotów realizujących dostawę wody oraz odprowadzenia ścieków lub odbiór nieczystości płynnych w oparciu o wystawiane faktury. Na koszty te składa się opłata abonamentowa, koszty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz inne koszty, jeżeli takie zostaną wprowadzone przez podmioty, o których mowa w zdaniu pierwszym. Ilość wody dostarczonej do budynku lub zespołu budynków ustala się zgodnie ze wskazaniami wodomierza zbiorczego, a ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody, z wyjątkiem nieruchomości opisanych w punkcie 2.
2. Dla nieruchomości, w obrębie których znajdują się opomiarowane ujęcia wody bezpowrotnie zużytej, ilość odprowadzanych ścieków będzie pomniejszona o ilość zużycia takiej wody, a rozliczenie kosztów jej dostarczenia będą regulowały odrębne ustalenia z odbiorcą tej wody.
3. Koszty, o których mowa w punktach od 1 do 2 podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w sposób określony w punktach od 5 do 12.
4. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się w okresach półrocznych, tj. za okres:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku,
 - od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
5. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
6. W przypadku lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody sieciowej, dla potrzeb podziału kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, przyjęta zostanie suma zużycia wykazanego przez wodomierz zimnej wody i wodomierz ciepłej wody.

7. Koszty opłaty abonamentowej oraz innych opłat, o których mowa w punkcie 1, rozlicza się na poszczególne lokale podłączone do danego wodomierza zbiorczego (przyłącza). Koszty te dzielone będą na wszystkie lokale w danej nieruchomości lub zespole budynków podłączone do danego wodomierza zbiorczego (przyłącza) i będą obciążały każdy lokal w takiej samej wysokości, według następującego wzoru:

$$\text{koszty przypadające na 1 lokal} = (\text{opłata abonamentowa} + \text{inne opłaty}) : \text{liczba lokali ogółem}$$

8. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym poniesione na rzecz zewnętrznych dostawców wody i podmiotów świadczących usługi związane z wywozem ścieków, pomniejszone o koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez wykonawców realizujących roboty remontowe w budynku lub zespole budynków, powiększone lub zmniejszone o uznane reklamacje dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, koszty wody związane z awarią na instalacji wodnej oraz o rozliczone koszty dotyczące lokali, które zostały zdane jako wolne w trakcie okresu rozliczeniowego. Rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o ceny obowiązujące w ZWiK.
9. Ilość zużytej wody przez użytkowników w danej nieruchomości albo zespole budynków stanowi:
- dla lokali opomiarowanych w indywidualne wodomierze – suma zużyć wykazana zgodnie ze wskazaniami wodomierzy zimnej i ciepłej wody według stanu na koniec danego okresu rozliczeniowego,
 - dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych w indywidualne wodomierze – zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody przypadającej na 1 osobę, zależnie od ilości osób zamieszkałych oraz dni ich zamieszkiwania w danym lokalu oraz instalacji, w które jest dany lokal wyposażony. Przeciętną normę zużycia wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu przyjmuje się w wysokości zgodnej z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Oznacza to, że przeciętna norma zużycia wody dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu nieopomiarowanym powiększona dwukrotnie wynosi:
 - 3,6 m³ na miesiąc - w lokalu wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną i ubikację bez łazienki,
 - 6,0 m³ na miesiąc - w lokalu wyposażonym w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, ubikację, łazienkę oraz lokalne źródło podgrzania wody (piecyk węglowy, gazowy, elektryczny, bojler).
 - dla lokali użytkowych nieopomiarowanych tj. lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy, zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody w zależności od rodzaju prowadzonej działalności. Normę zużycia w lokalu użytkowym zgodnie z rodzajem prowadzonej w nim działalności przyjmuje się w wysokości zgodnej z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,
 - dla lokali oddanych w najem w zamian za remont, w których nie ma zainstalowanego wodomierza lub wodomierzy – ustala się ryczałt zużycia wody i odprowadzania ścieków w wysokości 7 m³ miesięcznie.
10. W przypadku gdy w danym lokalu zainstalowano wodomierz indywidualny, ale jego użytkownicy korzystającą z nieopomiarowanego pomieszczenia toalety znajdującej się poza loka-

lem, ustala się dodatkowy ryczałt zużycia zimnej wody dla 1 osoby w wysokości 1 m³ miesięcznie.

11. W przypadku jeżeli w nieruchomości lub zespole budynków wszystkie lokale są opomiarowane, ilość zużytej wody niezbilansowanej w danym okresie rozliczeniowym będzie rozliczana odrębnie na wszystkie lokale proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań każdego wodomierza indywidualnego. Jeżeli tak ustalona ilość wody będzie wynosiła więcej niż 15% sumy zużyć wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych, przed rozliczeniem tej różnicy należy podjąć czynności związane z ustaleniem przyczyn wysokości tej różnicy.
12. W przypadku jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale nieopomiarowane, ilość wody niezbilansowanej będzie rozliczana na lokale nieopomiarowane. Przeciętna norma zużycia wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu nieopomiarowanym zostanie powiększona, ale nie może przekroczyć 12 m³ na osobę zamieszkującą w danym lokalu miesięcznie. Pozostała ilość wody wynikająca z tej różnicy rozliczona zostanie proporcjonalnie do zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza indywidualnego oraz ustalonej wysokości zużycia w przypadku lokali nieopomiarowanych.
13. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla danego lokalu obliczone w sposób określony w punkcie 8 – 12 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek dla tego lokalu w okresie objętym rozliczeniem kosztów.
14. W przypadku powstania:
 - a) niedopłaty, najemca lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej zapłaty w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
lub
 - b) nadpłaty, kwota ta wykazana zostanie na koncie wpłat najemcy lub użytkownika lokalu po stronie należności i zmniejszy jego należności.
15. W danym okresie rozliczeniowym, w przypadku:
 - a) nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza indywidualnego w trakcie okresu rozliczeniowego w sposób uniemożliwiający dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań,
 - b) naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu,
 - c) dokonania ingerencji w wodomierz, dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza w sposób uniemożliwiający stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
 - d) ujawnienia nielegalnego poboru wody,
 - e) uniemożliwienia wymiany wodomierza w ramach jego legalizacji,
 - f) nie dokonania legalizacji wodomierza będącego własnością najemcy, użytkownika lub właściciela lokalu,jako zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków przyjęta zostanie wysokość zużycia według zasad określonych w punkcie 9 litera b) i c) czyli jak dla lokali nieopomiarowanych w wodomierze indywidualne. Jeżeli ustana przyczyna, o których mowa w punktach od a) do f), rozliczenie kosztów w kolejnych okresach rozliczeniowych dokonywane będzie według zasad obowiązujących dla lokali opomiarowanych w wodomierze indywidualne.

16. W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie celem dokonania odczytu wodomierza indywidualnego, uniemożliwienia dokonania jego odczytu w inny sposób niż brak dostępu, nie przekazania informacji o stanie wskazań wodomierza w inny dostępny sposób (tj. przekazanie informacji pisemnie, telefonicznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres biuro@stbs.pl lub osobiście) jako zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków w pierwszym okresie rozliczeniowym przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego wynikające ze wskazań wodomierza indywidualnego. W przypadku powtórzenia się sytuacji czyli w kolejnych okresach rozliczeniowych jako zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków przyjmuje się zużycie wody według zasad określonych w punkcie 9 litera b) i c) czyli jak dla lokali nieopomiarowanych.
17. W sytuacji, o której mowa w punkcie 16, nie później niż w drugim okresie rozliczeniowym od ostatniego odczytu, jeżeli umożliwia zostanie dokonanie odczytu wodomierza indywidualnego lub przekazana zostanie informacja o stanie wskazań tego wodomierza w inny dostępny sposób, rozliczenie będzie wykonane w oparciu o stan wskazań wodomierza i będzie obejmowało okres do ostatniej daty jego odczytu lub przekazania informacji o stanie jego wskazań.
18. W przypadku, gdy okres ten będzie dłuższy niż dwa okresy rozliczeniowe (czyli okres ten wyniesie więcej niż 12 miesięcy), stan wskazań wodomierza indywidualnego z ostatniej daty jego odczytu będzie stanowił stan początkowy dla potrzeb rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym, w którym dokonano odczytu wodomierza lub została przekazana informacja o stanie jego wskazań. Oznaczać to będzie, że przyjęte zużycie wody według zasad określonych w punkcie 9 litera b) i c) czyli jak dla lokali nieopomiarowanych nie będzie podlegało ponownemu rozliczeniu według zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza indywidualnego.
19. W celach kontrolnych stanu wskazań wodomierza właściciel lokalu zobowiązany jest umożliwić dokonanie jego odczytu co najmniej raz na cztery okresy rozliczeniowe (czyli co najmniej raz na 24 miesiące).
20. W sytuacji, gdy w okresie rozliczeniowym lokal zostanie zwolniony i przekazany w stanie wolnym od osób i rzeczy, rozliczenie opłat za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków wykonane zostanie według stanu na dzień sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego tego lokalu, w którym podane zostały stany wodomierzy. Rozliczenie to będzie rozliczeniem ostatecznym. Niedopuszczalne jest ponowne dokonywanie rozliczenia tych opłat, w tym szczególnie z uwagi na rozliczenie opłat dla danej nieruchomości z uwagi na przyjęty okres rozliczeniowy, z wyjątkiem sytuacji, których nie można było przewidzieć w dacie wykonania rozliczenia ostatecznego dla tego lokalu.
21. W przypadku zmiany właściciela lokalu, najemcy lub jego użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez wody przez kolejnego właściciela, najemcę lub użytkownika wykonuje się według następujących zasad:
 - a) w przypadku lokali opomiarowanych w oparciu o stan wskazań wodomierza indywidualnego podany w protokole przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowi stan początkowy dla okresu rozliczeniowego liczonego od daty przejęcia lokalu do daty końcowej tego okresu,

- b) w przypadku lokali nieopomiarowanych według zapisów określonych w punkcie 9 litera b) i c) za okres od daty przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym do daty końcowej danego okresu rozliczeniowego.
22. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków zarządca nieruchomości wspólnej zobowiązany jest dostarczyć każdorazowo do lokalu lub w inne miejsce wskazane pisemnie przez właściciela, najemcę lub użytkownika lokalu.
 23. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów i zaliczek na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków winny być wnoszone w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec wydłużeniu, na uzasadniony wniosek najemcy lub użytkownika lokalu.
 24. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością właściciela, najemcy lub użytkownika obowiązek potwierdzenia wadliwego działania wodomierza ciąży na właścicielu urządzenia pomiarowego. Koszty ewentualnej wymiany wodomierza i jego ekspertyzy ponosi jego właściciel. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż 1 rok. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez właściciela lokalu, najemcę lub jego użytkownika z pisemnym wnioskiem, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.
 25. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków na następny okres rozliczeniowy jest ustalana na podstawie faktycznego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym oraz aktualnie obowiązującej cenie w ZWiK.
 26. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia we własnym zakresie przez najemcę lub użytkownika lokalu wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
 27. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu liczników do czasu jej rozpatrzenia nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w ustalonej wysokości.
 28. Koszty uznanej, zasadnej reklamacji złożonej przez najemcę lub użytkownika lokalu, wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym, reklamowanym a skorygowanym rozliczeniem będą rozliczone w kosztach dostawy wody i odprowadzenia ścieków w następnym okresie rozliczeniowym.
 29. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku:
 - a) ze zmianą ceny jednostkowej 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
 - b) z potrzebą korekty zaplanowanego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty w wyniku dokonania rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

30. Każdy właściciel lokalu, najemca lub jego użytkownik ma możliwość założenia wodomierza w lokalu. W tym celu należy pisemnie wystąpić do zarządcy lub administratora nieruchomości o uzyskanie warunków na założenie indywidualnego wodomierza.
31. Założenie indywidualnego wodomierza jest możliwe pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- należy zakupić i zamontować na własny koszt wodomierz posiadający legalizację,
 - wodomierz winien być tak zamontowany, żeby obejmował wszystkie ujęcia wody w lokalu, w sposób umożliwiający założenie na nim plombę oraz umożliwienie swobodnego dokonania jego odczytów.
32. Wykonane prace należy zgłosić u zarządcy nieruchomości w celu założenia plombę oraz dokonania odczytu wstępnego.
33. Istnieje możliwość opomiarowania pomieszczeń wspólnych w lokalach wspólnych oraz pomieszczeń poza lokalami, w których znajdują się ujęcia wody. Warunkiem opomiarowania wspólnych ujęć wody jest opomiarowanie wszystkich ujęć we wszystkich lokalach korzystających z danego ujęcia. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków będzie odbywać się następująco:

$$\text{zużycie wody ze wspólnych ujęć wody dla 1 lokalu} = \frac{\text{suma wskazań wodomierzy}}{\text{ilość zamieszkujących osób we wszystkich lokalach}} \times \text{ilość osób w danym lokalu}$$

Rozdział II

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ



1. Koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody, ustalone w oparciu o faktycznie poniesione koszty energii cieplnej dostarczonej do węzła cieplnego w oparciu o faktury dostawcy ciepła, obejmują sumę opłat:
 - 1.1. niezależnych od zużycia energii cieplnej - opłata stała, w tym opłatę:
 - a) za zamówioną moc cieplną;
 - b) stałą za usługi przesyłowe;
 - c) abonamentową;
 - d) za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych);
 - e) za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
 - 1.2. wynikających ze zużycia energii cieplnej - opłata zmienna, w tym:
 - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych;
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej.
2. Koszty wytworzenia ciepła obejmują sumę opłat:
 - 2.1. niezależnych od zużycia energii cieplnej - opłata stała, w tym :
 - a) koszt stały czynnika grzewczego (gazu);
 - b) amortyzację urządzeń znajdujących się w kotłowni;
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej;
 - d) koszty napraw i remontów.
 - 2.2. wynikających ze zużycia energii cieplnej - opłata zmienna, w tym:
 - a) koszt zmienny czynnika grzewczego (gazu);
 - b) koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni;
 - c) koszt wody i odprowadzenia ścieków na uzupełnienie zładu.

Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła (w kotłowni), obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub zespołe budynków.

3. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na podgrzanie wody użytkowej prowadzone będą z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych lub kotłowniach ciepłomierzy mierzących zużyłą ilość energii na potrzeby podgrzania wody. W przypadku ich awarii, wielkość zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody będzie określana na podstawie wskazań ciepłomierza wg średniego miesięcznego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody odbywa się w okresach półrocznych, tj. za okresy:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku;
 - od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
5. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
6. Koszt jednostkowy **zmienny** zużycia energii cieplnej na podgrzanie 1 m³ wody dla potrzeb ciepłej wody użytkowej dla budynku lub zespołu budynków ustala się według następującego wzoru:

koszt jednostkowy zmienny podgrzania 1 m³ wody dla budynku lub zespołu budynków =

koszty zmienne ogółem : ilość m³ zużytej ciepłej wody w budynku/w zespole budynków

7. Wysokość kosztu jednostkowego stałego przypadająca na dany lokal obliczana jest według następującego wzoru:

Koszty stałe przypadające na 1 lokal = koszty stałe przypadające na dany węzeł : liczba lokali ogółem

8. Koszty energii cieplnej zużytej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej dla danego lokalu stanowią sumę kosztu stałego przypadającego na dany lokal oraz iloczynu kosztu jednostkowego zmiennego podgrzania 1 m³ wody ustalonego w sposób opisany w punkcie 6 i zużycia wody dla danego lokalu ustalonego na podstawie wskazania indywidualnego urządzenia pomiarowego zainstalowanego na potrzeby tego lokalu.
9. Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej dla danego lokalu obliczone w sposób określony w punktach od 6 do 8 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek, do wniesienia których najemca lub użytkownik lokalu był zobowiązany w danym okresie rozliczeniowym. W wyniku porównania powstaje:
 - a) niedopłata, do której uiszczenia zobowiązany jest najemca lub użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia
 - b) nadpłata, która wykazywana jest na koncie wpłat najemcy lub użytkownika lokalu po stronie należności (zmniejsza należności).
10. **Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych - niewyposażonych w urządzenia pomiarowe** ustala się normę zużycia ciepłej wody w wysokości 3 m³ na 1 osobę miesięcznie.
11. **W przypadku:**
 - a) stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody oraz jego uszkodzenie,

- b) naruszenie lub zerwanie plomb na wodomierzu,
- c) stwierdzenia dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza w sposób uniemożliwiający stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
- d) ujawnienia nielegalnego poboru wody,
- e) uniemożliwienia wymiany wodomierza w ramach jego legalizacji,
- f) nie dokonania legalizacji wodomierza będącego własnością użytkownika lub najemcy lokalu,

odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniały powyższe sytuacje koszty zużycia będą rozliczane według norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo przyjmuje się, że właściciel lokalu, najemca lub jego użytkownik ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

12. **W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe,** koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone wg zużycia z poprzedniego okresu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu, najemcy lub użytkownika lokalu rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody przez dotychczasowego właściciela lokalu, najemcę lub użytkownika zostaje wykonane na podstawie kosztów jednostkowych w ostatnim okresie rozliczeniowym:
- w oparciu o faktyczny stan wskazania wodomierza odnotowany w protokole zdawczo-odbiorczym lub protokole przejęcia lokalu;
 - w przypadku braku takiej informacji według wzoru:

$$\frac{\text{ilość dni zamieszkiwania w okresie rozliczeniowym}}{\text{średnie dzienne zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody}} \times$$

przy czym:

$$\frac{\text{średnie dzienne zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody}}{\text{całkowite zużycie w okresie rozliczeniowym}} = \frac{\text{ilość dni w okresie rozliczeniowym}}{\text{ilość dni w okresie rozliczeniowym}}$$

14. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej zarządcą nieruchomości wspólnej zobowiązany jest dostarczyć każdorazowo do lokalu lub w inne miejsce wskazane pisemnie przez właściciela, najemcę lub użytkownika lokalu.
15. Reklamacje dotyczące rozliczenia ciepłej wody użytkowej winny być wnoszone w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
16. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością właściciela, najemcy lub użytkownika obowiązek potwierdzenia wadliwego działania wodomierza ciąży na właścicielu urządzenia pomiarowego. Koszty ewentualnej wymiany wodomierza i jego ekspertyzy ponosi jego właściciel. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż 1 rok. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez właściciela lokalu, najemcę lub jego użytkownika z pisemnym wnioskiem, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.

17. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej za dany okres rozliczeniowy.
18. Wysokość nowej zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej na następny okres rozliczeniowy ustalana jest z uwzględnieniem planowanych zmian wysokości cen dostarczanej energii cieplnej przez dostawcę wynikającej z zatwierdzonej przez właściwy urząd taryf cenowych.
19. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej we własnym zakresie przez najemcę lub użytkownika lokalu.
20. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierzy nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz płacenia bieżących zaliczek na dotychczasowym poziomie do czasu jej rozpatrzenia.
21. Koszty uznanej, zasadnej reklamacji złożonej przez właściciela, najemcę lub użytkownika lokalu, wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym, reklamowanym a skorygowanym rozliczeniem, będą doliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
22. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku ze:
 - a) zmianą cen energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody dokonaną w oparciu o odpowiednie przepisy prawa;
 - b) potrzebą korekty zaplanowanego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty w wyniku dokonania rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozdział III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA



1. Koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, ustalane w oparciu o faktycznie poniesione koszty energii cieplnej dostarczonej do węzła cieplnego w oparciu o faktury dostawcy ciepła, obejmujące sumę:
 - 1.1. **opłat stałych** - niezależnych od zużycia energii cieplnej:
 - a) za zamówioną moc cieplną;
 - b) za usługi przesyłowe;
 - c) opłatę abonamentową;
 - d) za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych;
 - e) za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
 - 1.2. **opłat zmiennych** - wynikających ze zużycia energii cieplnej:
 - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła.
2. Koszty wytworzenia ciepła na potrzeby ogrzewania w budynkach podłączonych do indywidualnych kotłowni obejmują sumę:
 - 2.1. **opłat stałych** - niezależnych od zużycia energii cieplnej, tj. kosztów:
 - a) stałych czynnika grzewczego;
 - b) amortyzację kotłowni;
 - c) bieżącej obsługi serwisowej;
 - d) napraw i remontów kotłowni.
 - 2.2. **opłat zmiennych** - wynikające ze zużycia energii cieplnej, tj. kosztów:
 - a) zmiennych czynnika grzewczego;
 - b) energii elektrycznej na rzecz kotłowni;
 - c) wody na uzupełnienie zładu.

Koszty wytworzenia ciepła dostarczonego do budynku lub zespołu budynków albo jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w danym budynku lub zespole budynków.

3. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania odbywa się w okresach ustalonych dla poszczególnych budynków lub zespołu budynków przez zarządcę nieruchomości wspólnej nie dłuższych niż 12 miesięcy. Informacja dotycząca okresów rozliczeniowych przekazywana użytkownikom lokali w kierowanej do nich korespondencji.
4. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.

5. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

- 5.1. Dla każdego okresu rozliczeniowego ustala się wysokość maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu.
- 5.2. Maksymalną wysokość kosztu zmiennego zakupu ciepła, wylicza się jako koszt zużycia ciepła na dany lokal wynikający z możliwości technologicznych dostawy ciepła do lokalu.
- 5.3. W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, minimalną wysokość kosztu zmiennego zakupu ciepła, wylicza się jako koszt zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu niezbędnego do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższych.
- 5.4. Przy wyliczaniu maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalach, uwzględnia się następujące parametry :
 - a) moc nominalną grzejników zainstalowanych w budynku określoną dla projektowych/obliczeniowych parametrów czynnika grzejnego lub zapotrzebowane ciepło dla lokalu;
 - b) obliczeniową/projektowaną temperaturę wewnętrzną ogrzewanego pomieszczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub Normy PN-EN 12831 albo innymi obowiązującymi przepisami;
 - c) średnią temperaturę zewnętrzną w sezonie grzewczym w okresie rozliczeniowym;
 - d) obliczeniową temperaturę zewnętrzną wg PN- 82/B-02403 lub Normy PN-EN12831;
 - e) cenę za energię ciepłą według obowiązującej taryfy;
 - f) powierzchnię budynku, zespołu budynków oraz położonych w nich lokali.

6. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH

- 6.1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową oraz niniejszym Regulaminem.
- 6.2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych według poniższego podziału kosztów dostawcy:

- 6.2.1. **opłata stała** - dzielona będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przyłączonych do danego węzła cieplnego;
- 6.2.2. **opłata zmienna** - dzielona będzie na:
- koszty zużycia zmienne** - dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, wynikających z typu i mocy grzejników; **tabela współczynników wyrównawczych stanowi załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu,
 - koszty wspólne stałe** - dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
- 6.2.3. Podział opłat zmiennych ustalany będzie każdorazowo podczas wykonania rozliczenia, w takiej proporcji, by spełnione zostały następujące warunki:
- koszty wspólne stałe żadnego lokalu nie mogą być mniejsze niż iloczyn powierzchni danego lokalu i minimalnego kosztu zakupu ciepła,
 - w żadnym z lokali koszty zużycia zmienne ciepła według podzielników nie mogą być większe od maksymalnego kosztu zakupu ciepła dla tego lokalu, przeliczonego proporcjonalnie do wskazań podzielników.
 - koszty wspólne stałe przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (np. grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (np. piony grzewcze, gałązki, itp).
- 6.3. Współczynnik wyrównawczy przyjmuje się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych jego pomieszczeń.
7. Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony punkcie 8 niniejszego regulaminu.

8. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA - ROZLICZANIE ZAMIENNE

- 8.1. Przy rozliczeniu kosztów w okresie rocznym dla lokali, w przypadku:
- nie zgłoszenia uszkodzenia w trakcie okresu rozliczeniowego urządzenia służącego pomiarowi uniemożliwiającego dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań;
 - naruszenia lub zerwania plomby;
 - dokonania ingerencji w urządzenie służące pomiarowi dokonania samowolnych przeróbek instalacji lub demontażu urządzenia służącego do pomiaru, co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia energii;
 - ujawnienia nielegalnego poboru energii;
 - uniemożliwienia dokonania odczytów urządzeń służących pomiarowi;
 - uniemożliwienia wymiany urządzeń służących pomiarowi;
 - uszkodzenia mechanicznego urządzeń służących pomiarowi;
 - próby zmiany położenia urządzeń służących pomiarowi;
 - zdemontowania grzejnika lub jego zastąpienie innym typem;
 - zjęcia urządzenia służącego pomiarowi z grzejnika;
 - próby ingerencji w elektroniczny system urządzenia służącego pomiarowi;
 - nie dokonania legalizacji urządzenia przez użytkownika lub najemcę lokalu,

m) nie udostępnienia przez użytkownika lokalu do odczytu urządzenia służącego pomiarowi lub dokonania ich sprawdzenia,
przyjmuje się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości wyliczonej zgodnie z następującymi zasadami:

- **koszty stałe** - opłata i koszty stałe oraz koszty stałe wspólne - na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem, o których mowa w punkcie 6.2.;
- **koszty zmienne** - w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

8.1.1. W przypadku gdy grzejniki zostały zdemontowane za zgodą zarządcy nieruchomości wspólnej, wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane za okres od ostatniego udokumentowanego odczytu do momentu demontażu grzejnika, przyjmując średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

8.1.2. W przypadku gdy grzejniki zdemontowane zostały bez zgody zarządcy nieruchomości wspólną zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

8.1.3. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. obejmujących zamontowane grzejniki i uzgodnionych z zarządcą nieruchomości wspólnej dokonane zostaną międzyodczyty i przemontowanie podzielników. Koszt poniesie użytkownik lokalu, w którym dokonano ww. czynności w wysokości tożsamej jaką poniesie Wspólnota Mieszkaniowa.

8.1.4. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą zgodnie z odczytami podzielnika kosztów.

9. Zasady opisane w punktach od 6 do 8 obejmują rozliczenia za sezon grzewczy 2022/2023.

10. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIEOPOMIAROWANYCH

10.1. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się dzieląc koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w punkcie 1 niniejszego Rozdziału, przez powierzchnię wszystkich lokali podłączonych do danego węzła cieplnego.

10.2. Koszty zużycia energii cieplnej dla ogrzania lokalu stanowią iloczyn sumy powierzchni pomieszczeń lokalu, i kosztu centralnego ogrzewania przypadającego na 1 m² powierzchni.

- 10.3. W przypadku gdy lokale znajdujące się w budynku lub zespole budynków posiadają różne wysokości to koszty centralnego ogrzewania przypadające na 1 m³ kubatury lokalu ustala się dzieląc koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w punkcie 1 niniejszego Rozdziału, przez kubaturę wszystkich lokali podłączonych do danego węzła cieplnego.
- 10.4. Koszty zużycia energii cieplnej dla ogrzania lokalu stanowią iloczyn sumy kubatury każdego lokalu, i kosztu centralnego ogrzewania przypadającego na 1 m³ powierzchni.
11. Koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokalu obliczone w sposób określony w punkcie 6, 8 i 10 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek, do wniesienia których użytkownik lokalu był zobowiązany w danym okresie rozliczeniowym. W wyniku porównania powstaje:
- niedopłata, do której uiszczenia zobowiązany jest użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia
 - nadpłata, która wykazywana jest na koncie wpłat użytkownika lokalu po stronie należności (z mniejszą jego należności)
12. Właścicielom, najemcom lub użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone dla potrzeb centralnego ogrzewania, jeżeli z powodu wadliwego działania wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach oraz obowiązujących polskich normach.
13. Wysokość bonifikaty, o której mowa w punkcie 12, za każdą rozpoczętą dobę od dnia zgłoszenia zarządcy nieruchomości wspólną stanowi równowartość:
- jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 stopni Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 stopnie Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej.
14. Warunkiem uzyskania bonifikaty jest protokół sporządzony przez pracownika zarządcy nieruchomości wspólną potwierdzający nieprawidłowe działanie instalacji centralnego ogrzewania lub niskiej temperatury w użytkowanym lokalu.
15. W przypadku zmiany właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania przez dotychczasowego użytkownika zostaje wykonane na podstawie kosztów jednostkowych w ostatnim okresie rozliczeniowym:
- w oparciu o faktyczne wskazanie urządzenia służącego pomiarowi zużycia energii cieplnej odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym lub protokole przejęcia lokalu,
 - w przypadku braku takiej informacji rozliczenie odbywa się według tabeli tzw. stopniodni, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego Regulaminu, proporcjonalnie do ilości dni zamieszkiwania.
16. W przypadku zmiany właściciela lokalu, najemcy lub jego użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego w trakcie danego okresu rozliczeniowego, dokonane zostanie rozliczenie za okres od początku tego okresu rozliczeniowego do daty zdania lokalu na podstawie kosztów jednostkowych z ostatniego okresu rozliczeniowego. Kwota, która będzie wynikała z tego rozliczenia pomniejszy koszty tego okresu rozliczeniowego.

17. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania zarządca nieruchomości wspólnej zobowiązany jest dostarczyć każdorazowo do lokalu mieszkalnego lub w inne miejsce wskazane przez użytkownika lokalu.
18. Reklamacje dotyczące rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania winny być wnoszone w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia.
9. 19. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań urządzeń pomiarowych, na pisemny wniosek właściciela lokalu, najemcy lub jego użytkownika, zarządca nieruchomości w terminie 30 dni dokona wymiany urządzeń, a zdemontowane urządzenia zostaną przekazane do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu koszty wymiany i ekspertyzy ponosi wspólnota mieszkaniowa, zaś w przypadku gdy z ekspertyzy wynikać będzie, że urządzenia działały prawidłowo koszty te ponosi właściciel lokalu, najemca lub jego użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań urządzeń stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż rok.
20. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej oraz dostawą dla potrzeb centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy.
21. Wysokość nowej zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustalana jest z uwzględnieniem planowanych zmian wysokości cen dostarczanej przez dostawcę energii cieplnej.
22. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
23. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu urządzeń służących pomiarowi zużycia nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz płacenia bieżących zaliczek na dotychczasowym poziomie do czasu jej rozpatrzenia.
24. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym a skorygowanym rozliczeniem po uznaniu zasadnej reklamacji będą doliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
25. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku ze:
 - a) zmianą cen dostawy energii cieplnej przez dostawcę ciepła;
 - b) potrzebą korekty przyjętej na kolejny okres rozliczeniowy wysokości zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty po dokonaniu rozliczenia za dany okres .

Rozdział IV

ZASADY USTALENIA WYSOKOŚCI OPŁATY ROCZNEJ ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI



1. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków stanowiących własność wspólnoty mieszkaniowej w danym roku jest tożsama z wysokością opłaty podanej na ten rok w "Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej".
2. Wysokość opłaty określanej w deklaracji za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok jest określana na podstawie ilości zużytej wody w poprzednim roku w danym budynku lub zespole budynków ustalonej na podstawie wskazań wodomierza zbiorczego danego budynku lub zespołu budynków.
3. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych lokali mieszkalnych położonych w budynku lub zespole budynków na dany rok wynika z podziału opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w punkcie 2, proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym w roku poprzednim.
4. Jednostkowa opłata za 1m³ zużytej wody dla danego lokalu mieszkalnego stanowi iloraz zadeklarowanej na dany rok opłaty za lokale mieszkalne w „Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej” i ilości zużytej wody we wszystkich lokalach mieszkalnych w danym budynku lub zespole budynków w roku poprzednim, według następującego wzoru:

$$\begin{array}{l} \textit{jednostkowa opłata} \\ \textit{za 1m}^3 \textit{ zużytej} \\ \textit{wody w lokalach} \\ \textit{mieszkalnych na} \\ \textit{dany rok} \end{array} = \begin{array}{l} \textit{opłata za gospoda-} \\ \textit{rowanie odpada-} \\ \textit{mi komunalnymi} \\ \textit{określona w de-} \\ \textit{klaracji na dany} \\ \textit{rok} \end{array} : \begin{array}{l} \textit{ilości (suma) zużytej wody we} \\ \textit{wszystkich lokalach mieszkalnych} \\ \textit{w roku poprzednim} \end{array}$$

5. Opłata roczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn ilości zużytej wody w danym lokalu w roku ubiegłym i jednostkowej opłaty za 1m³ zużytej wody w danym budynku lub zespole budynków na dany rok:

$$\text{opłata roczna dla danego lokalu} = \frac{\text{ilość zużytej wody w danym lokalu w roku ubiegłym}}{\text{jednostkowa opłata za 1m}^3 \text{ zużytej wody w lokalach mieszkalnych na dany rok}} \times$$

6. Roczna opłata przypadająca na dany lokal dzielona jest na 12 równych, miesięcznych rat płatnych przez najemcę lub użytkownika lokalu wraz z pozostałymi opłatami z tytułu najmu lub użytkowania lokalu w okresie od 1 lutego danego roku do 31 stycznia roku następnego. Opłata ta nie podlega rozliczeniu.
7. W przypadku gdy w trakcie danego roku wystąpi obowiązek wniesienia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków, w ciągu danego roku może zostać ustalona nowa wysokość opłaty dla danego lokalu mieszkalnego, która uwzględni dodatkowe, poniesione koszty lub dodatkowy koszt wynikający z podwyższonej opłaty poniesionej w danym roku zostanie doliczony w kolejnym roku do opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
8. Dla niezamieszkałej części danego budynku lub zespołu budynków (lokale użytkowe) roczna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym roku ustalana jest jako iloczyn opłaty za wskazany w ostatniej złożonej deklaracji pojemnik z liczbą wywozów w tygodniu oraz liczbą tygodni w roku, której wysokość ustalona została zgodnie z postanowieniami Uchwały Rady Miasta Szczecin regulującej tę sprawę. Miesięczna opłata za gospodarowanie odpadami stanowi 1/12 opłaty rocznej.
9. Reklamacje dotyczące wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej na dany rok należy wносить w terminie 30 dni od daty otrzymania informacji o wysokości ustalonej opłaty
10. Zgłoszenie reklamacji, o której mowa w punkcie 9, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ustalonej wysokości na dany rok w okresie niezbędnym do rozpatrzenia.
11. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez użytkownika lokalu.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie danego roku, kolejny użytkownik lokalu wnosi opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości tożsamej jak poprzedni najemca lub użytkownik lokalu.

Rozdział V

PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI, NAJEMCÓW I ICH UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA MEDIÓW I GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI



1. Właściciel lokalu, najemca oraz jego użytkownik ma obowiązek:
 - a) użytkować urządzenia służące pomiarowi zużycia zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) udostępniać lokal w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany urządzenia służącego pomiarowi zużycia na każde wezwanie Szczecińskiego TBS lub podmiotu, któremu zlecono wykonanie tych czynności, posiadającego stosowne pełnomocnictwo,
 - c) zgłaszać niezwłocznie stwierdzenie uszkodzenia lub niesprawność urządzeń służących pomiarowi,
 - d) nie naruszać lub zrywać plomb,
 - e) zgłaszać niezwłocznie stwierdzony nielegalny pobór mediów,
 - f) niezwłocznego zgłaszania zmiany ilości osób zameldowanych lub faktycznie zamieszkujących w lokalu.

2. Zabrania się:
 - a) naruszania lub zrywania plomb,
 - b) dokonywania jakichkolwiek samowolnych przeróbek instalacji lub urządzeń służących pomiarowi, demontowania tych urządzeń lub podejmowania innych działań uniemożliwiających stwierdzenie sprawnego funkcjonowania instalacji i tych urządzeń.

3. Właściciel lokalu, najemca oraz jego użytkownik, który nie jest opomiarowany może wystąpić o zmniejszenie wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przypadku udokumentowanego niekorzystania lokalu, jeżeli okres ten trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące z zastrzeżeniem postanowień zapisów w punkcie 4. W przypadku zgłoszenia braku osób zamieszkujących w lokalu zaliczka na poczet kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków będzie naliczana jako przeciętna norma zużycia wody na 1 osobę w wysokości analogicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj. 1,8 m³ na miesiąc.

4. Podstawą do ubiegania się o zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 3, jest zaistnienie co najmniej jednej z poniższych okoliczności:
 - a) wyjazd poza miejsce zamieszkania;
 - b) odbywanie służby wojskowej;
 - c) pobyt w internatach, domach studenckich i na kwaterach prywatnych młodzieży uczącej się;
 - d) przebywanie na statkach;
 - e) pobyt w miejscach odosobnienia (więzieniach, aresztach, miejscach kwarantanny itp.);
 - f) pobyt w placówkach lecznictwa zamkniętego;
 - g) innych uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach.
5. Uprawnionym do rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w punkcie 4 i weryfikowania przesłanek do zwolnienia jest zarządca nieruchomości.
6. Warunkami do ubiegania się o zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 4, w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w tym punkcie są:
 - a) pisemne zgłoszenie i udokumentowanie faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy,
 - b) dopełnienie określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego poza stałym miejscem zamieszkania.
7. Czynności opisanych w punkcie 6 należy dokonać niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności je uzasadniających.
8. Zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 4, może zostać dokonane jedynie za okres od dnia dokonania czynności, o których mowa w punkcie 6.
9. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania zmiany ilości osób zameldowanych lub faktycznie zamieszkujących w lokalu dla potrzeb prawidłowego naliczania opłat oraz rozliczania kosztów dostarczania mediów.
10. W przypadku nie zgłoszenia faktycznie zamieszkujących osób w lokalu dopuszcza się przyjęcie, potwierdzonej przez użytkowników co najmniej 3 lokali mieszkalnych zamieszkujących w danej nieruchomości, informacji dotyczącej rzeczywistej ilości osób zamieszkujących w danym lokalu i obciążenia najemcy lub użytkownika lokalu za zużyte media na podstawie przekazanych danych.
11. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób korzystających z ww. usług stanowi podstawę odmowy zwrotu nadpłaconych zaliczek i dokonania korekty naliczeń.
12. Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy lub osób faktycznie zamieszkałych czy użytkujących lokal oraz brak zgłoszenia ustania przesłanek do zwolnienia z opłat na podstawie punktu 4 stanowi podstawę do:
 - a) obciążenia pełną należną kwotą z tytułu korzystania z usług określonych w punkcie 3 za cały okres rozliczeniowy ,
 - b) obciążenie ustawowymi odsetkami.
13. Wszelkie zmiany ilości osób przebywających w lokalu, mające wpływ na wymiar opłat z tytułu zaliczek za media dostarczone do lokalu winny być zgłaszane do Szczecińskiego TBS i będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.

14. W przypadku powstania nadpłaty, wynikającej z wniesienia w danym okresie rozliczeniowym zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub energii ciepłej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania wyższych niż ich faktyczny koszt dla danego lokalu, najemca lub użytkownik lokalu może rozliczyć powstałą nadpłatę poprzez odpowiednie pomniejszenie opłat lub zaliczek na poczet ww. kosztów wnoszonych po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia. Na pisemny wniosek właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu może nastąpić bezgotówkowa wypłata nadpłaty na wskazany numer konta bankowego wyłącznie w sytuacji gdy na koncie płatnika nie występują zaległości w opłatach. Wystąpienie zaległości w innych opłatach za lokal skutkuje zaliczeniem powstałej nadpłaty na ich poczet.
15. W przypadku powstania niedopłaty wynikającej z wniesienia w danym okresie rozliczeniowym zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub energii ciepłej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania niższych niż ich faktyczny koszt dla danego lokalu, niedopłatę należy uiścić w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
16. Właściciel lokalu, najemca oraz jego użytkownik nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów za dany okres i jednocześnie nie będzie dokonywane naliczenie odsetek w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia.
17. Odczytów wskazań urządzeń służących do pomiaru zainstalowanych dla poszczególnych lokali dokonują pracownicy Szczecińskiego TBS lub przedstawiciele podmiotu dokonującego rozliczenia mediów, działającego na zlecenie Szczecińskiego TBS. W czasie odczytów urządzenia służące do pomiaru muszą zostać udostępnione dla odczytujących bez przeszkód.
18. Odczytu dokonuje się w obecności najemcy, użytkownika lub uprawnionej do przebywania w lokalu osoby pełnoletniej, który winien podpisać zgodność naniesionych na kartotekę odczytów lub inny podobny dokument ze stanem faktycznym na dzień ich dokonania.
19. Odczytu wskazań wodomierza i rozliczenia zużytej wody dokonuje się z dokładnością do pełnego m³, przyjmując matematyczny sposób zaokrągleń.
20. O terminach odczytów urządzeń służących do pomiaru właściciele lokali, najemcy oraz ich użytkownicy zostaną poinformowani poprzez wywieszenia ogłoszenia na tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku braku możliwości obecności właściciela, najemcy, użytkownika lub uprawnionej do przebywania w lokalu osoby pełnoletniej, można przekazać odczyty urządzeń w inny dostępny sposób (tj. przekazać informację pisemnie, telefonicznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres biuro@stbs.pl lub osobiście), podając imię i nazwisko, adres, numer ewidencyjny – indeks, numer urządzenia, stan, datę odczytu, w terminie nie dłuższym niż do ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego. Przekazanie informacji o stanie wskazań urządzeń służących do pomiaru zużycia po tym okresie nie będzie przyjmowane do rozliczenia.
21. Podanie odczytów urządzeń służących do pomiaru zużycia w formie pisemnej lub telefonicznej może nastąpić maksymalnie czterokrotnie. Po tym okresie musi nastąpić bezpośrednie sprawdzenie odczytów przez Szczecińskie TBS lub przedstawiciela podmiotu dokonującego rozliczenia mediów, działającego na zlecenie Szczecińskiego TBS. Jeżeli właściciel, użytkownik

lub najemca lokalu uniemożliwi sprawdzenie odczytów podanych telefonicznie lub pisemnie za cztery kolejne okresy rozliczeniowe lub nie udostępni w tym okresie lokalu do dokonania odczytu, rozliczenie kosztów będzie dokonane jak dla lokali nieopomiarowanych.

22. Wszelkie zmiany zasad rozliczania mediów ustalonych niniejszym Regulaminem wymagają do swojej ważności formy pisemnej.
23. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przeciętnych norm zużycia wody stosowanych analogicznie dla potrzeb wykonywanych rozliczeń, zasad prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, prawa energetycznego, zasad gospodarowania odpadami oraz utrzymywania czystości i porządku w gminach.

WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE „R” DLA LOKALU ZE WZGLĘDU NA JEGO POŁOŻENIE W BUDYNKU PRZY INDYWIDUALNYM ROZLICZANIU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1	2	3	4
0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

Uwaga:

W przypadku lokali dwupoziomowych położonych na ostatnich kondygnacjach współczynnik wyrównawczy dla całej powierzchni użytkowej ustala się jako sumę współczynników dla poszczególnych kondygnacji podzielonej przez 2.

TABELA STOPNIODNI
wskazująca na udział zużycia ciepła
w poszczególnych miesiącach roku:

- Styczeń	- 0,183
- Luty	- 0,163
- Marzec	- 0,137
- Kwiecień	- 0,091
- Maj	- 0,026
- Czerwiec	- 0,000
- Lipiec	- 0,000
- Sierpień	- 0,000
- Wrzesień	- 0,022
- Październik	- 0,074
- Listopad	- 0,138
- Grudzień	- 0,166