

Zarządzenie nr 26
Dyrektora Administracji Zasobów Mieszkaniowych
z dnia 30 grudnia 2011r.

W sprawie Regulaminu przeprowadzania rozliczeń kosztów mediów
w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Włocławek

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW MEDIÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
GMINY MIASTO WŁOCŁAWEK

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. z 2006r., Nr 89 poz. 625)
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r., Nr 31 poz. 266).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 roku , Nr 123, poz.858 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku, Nr 75 poz. 690).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 79 poz. 99).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 6 lutego 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi (Dz. U. 2008 Nr 28 poz. 165).
6. Umowy z dostawcami poszczególnych mediów.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ilekcć w Regulaminie jest mowa o:

1. AZM – należy przez to rozumieć Administrację Zasobów Mieszkaniowych we Włocławku.
2. Dyrektorze – należy przez to rozumieć Dyrektora Administracji Zasobów Mieszkaniowych we Włocławku.
3. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy (przeznaczony do działalności statutowej oraz do działalności gospodarczej).
4. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć najemcę lokalu, biorącego lokal do używania, osobę fizyczną lub osobę prawną używającą lokal bez tytułu prawnego.
5. budynku opomiarowanym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zamontowane są podzielniki kosztów.
6. budynku nieopomiarowanym – należy przez to rozumieć budynek, w którym nie ma podzielników kosztów.
7. lokalu opomiarowanym - należy przez to rozumieć lokal wyposażony w podzielniki na media.
8. lokalu nieopomiarowanym – należy przez to rozumieć lokal bez podzielników na media.
9. okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć okres dwunastu miesięcy danego roku - od 1 stycznia do 31 grudnia.

Rozdział I

Rozliczanie kosztów dostaw wody, odprowadzania ścieków oraz odczytów wodomierzy

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zainstalowane są urządzenia pomiarowe.
2. Wodomierze montuje AZM bądź wskazany Wykonawca oraz określa typ urządzenia i zasady jego montażu, zakłada plombę montażową oraz sporządza protokół podpisany przez upoważnionego pracownika bądź wykonawcę.

3. Zakupu i montażu wodomierzy może dokonać również najemca lub użytkownik lokalu we własnym zakresie na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów w jakiegokolwiek formie.
4. Zamontowane wodomierze należy zgłosić do AZM celem dokonania odbioru prawidłowości zamontowania i opłombowania.
5. W przypadku zamiaru montażu wodomierza na własny koszt lokator występuje o wydanie zgody przez AZM. Udzielając pisemnej zgody AZM wskazuje dopuszczalne typy wodomierzy oraz zasady montażu wodomierza.
6. Po dokonaniu montażu lokator występuje pisemnie o odbiór wodomierza.
7. Rozliczenia według wskazań wodomierza dokonywane będą od następnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano odbioru wodomierza.

§ 2

Użyte określenia oznaczają:

1. Cena wody: opłata pobierana za dostawę 1 m³ wody i odprowadzania ścieków w wysokości wynikającej z aktualnej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków ogłaszanej w formie komunikatu Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku.
2. Opłata ryczałtowa za wodę:
 - a. dla lokali mieszkalnych: opłata za 1 osobę miesięcznie z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków naliczana użytkownikom lokali nie wyposażonych w wodomierze, w wysokości zatwierdzonej przez AZM
 - b. dla lokali użytkowych i innych pomieszczeń: opłata z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków naliczana za 1 m² pow. użytkowej miesięcznie użytkownikom lokali nie wyposażonych w wodomierze indywidualne, w wysokości zatwierdzonej przez AZM

2. Odczyty

§ 3

1. Odczytu wskazań wodomierzy dokonuje osoba uprawniona przez AZM:
 - a) w lokalach mieszkalnych – raz w miesiącu.
 - b) w lokalach użytkowych i innych pomieszczeniach: raz w miesiącu.
2. W lokalach, w których zamontowane są wodomierze umożliwiające odczyt wskazań wodomierza poza lokalem (tj. wodomierze z odczytem radiowym, wodomierze elektroniczne oraz wodomierze zamontowane na klatkach schodowych) odczytu dokonuje się raz w miesiącu.
3. Użytkownik lokalu ma prawo w przypadku jego nieobecności w lokalu w terminie odczytu wodomierzy, za zgodą AZM zgłosić wskazania wodomierzy : osobiście, telefonicznie lub drogą elektroniczną.
4. Pracownik dokonujący odczytu wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeniach dokonuje odczytu wskazań wodomierzy i wskazania te przekazuje do AZM.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal osobie upoważnionej przez AZM celem dokonania odczytu oraz przeprowadzenia kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych.
6. Nieudostępnienie wodomierzy do odczytu w drugim terminie spowoduje naliczenie należności szacunkowo, w oparciu o średniodobowe zużycie w miesiącach poprzednich.

3. Zasady rozliczeń

§ 4

1. Opłatę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się następująco:
 - a. lokale mieszkalne
 - o w lokalach opomiarowanych: ilość m³ zużytej wody wynikającej ze wskazań wodomierza x cena wody,
 - o w lokalach nieopomiarowanych: ilość osób x taryfa x norma.

- b. lokale użytkowe
 - o w lokalach opomiarowanych: ilość m³ zużytej wody wynikającej ze wskazań wodomierza x cena wody,
 - o w lokalach nieopomiarowanych: ilość m² pow. użytkowej lokalu x taryfa x norma.
- 2. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez okres 6-ciu miesięcy zostanie naliczona należność w formie ryczałtu.
- 3. Za okres niesprawności wodomierza, opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków:
 - a. w przypadku niesprawności niezawinionej przez użytkownika lokalu: w wysokości wynikającej ze średniodobowego zużycia wody
 - b. w przypadku niesprawności zawinionej przez użytkownika: według opłaty ryczałtowej.
- 4. W przypadku uszkodzenia plomby legalizacyjnej lub montażowej, bądź stwierdzonego stosowania magnesu lub innych form celowego uszkodzenia wodomierzy, rozliczenie za dostawę wody i odprowadzenie ścieków następować będzie wg zasad określonych w § 4 ust. 1a i 1b niniejszego regulaminu przy czym:
 - a. zerwanie plomby legalizacyjnej, nakładki radiowej itp. wymaga dokonania legalizacji wymiany wodomierza na koszt użytkownika lokalu.
 - b. zerwanie plomby montażowej wymaga ponownego jej założenia na konto użytkownika lokalu,
 - c. stosowanie jakichkolwiek prób pominięcia wodomierza wymaga dokonania wymiany urządzenia na nowe na koszt użytkownika lokalu. Użytkownik zobowiązany będzie do uiszczenia kary umownej w wysokości dwukrotnej wartości kwoty wymiany urządzenia pomiarowego.
- 5. W razie stwierdzenia niesprawności wodomierza ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków ustala się w ilości równej średniemu poborowi w okresie 6 miesięcy.
- 6. W razie stwierdzenia zerwania plomby na wodomierzu lub wymontowania wodomierza – ilość pobranej wody z odprowadzeniem ścieków ustalona zostanie w wysokości trzykrotnej normy określonej w § 6.
- 7. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

4. Postępowanie reklamacyjne dotyczące niesprawności wodomierza

§ 5

1. W przypadkach, gdy: użytkownik zgłasza wadliwe działanie wodomierza (np. zbyt wysokie zużycie), a przeprowadzona kontrola nie potwierdza tego faktu, wodomierz może zostać przekazany do ekspertyzy.
2. Koszty demontażu wodomierzy, ekspertyzy i ponownego montażu wodomierzy obciążają:
 - a) AZM, jeżeli badanie wykaże, iż wodomierz wskazuje nieprawidłowo – nie dotyczy to przypadku, gdy wodomierz był montowany przez lokatora.
 - b) użytkownika, jeżeli ekspertyza potwierdzi prawidłowe funkcjonowanie wodomierza.
3. Na czas wyjaśnienia wątpliwości związanych z funkcjonowaniem wodomierza zostanie zamontowany inny wodomierz.
4. W momencie wymontowania wodomierza w celu przekazania go do ekspertyzy, użytkownik lokalu otrzymuje protokół zdawczo-odbiorczy.

5. Rozliczenie różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a naliczonymi z tego tytułu opłatami.

§ 6

1. Różnica wskazań powstała między kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a naliczonymi z tego tytułu opłatami rozliczona będzie w/g zasad ujętych w § 7.
2. Należnościami ustalonymi wg § 6 pkt. 1 AZM obciąża użytkowników lokali zasilanych z danego wodomierza głównego.
3. Rozliczeniu podlega również woda zużyta do podlewania terenów zielonych w budynkach w pełni opomiarowanych. Opłata za wodę zużyta do podlewania terenów zielonych rozliczana jest proporcjonalnie wg zasad ujętych w §7 Regulaminu, chyba że lokatorzy budynku przedłożą ewidencję korzystania z wody przez poszczególnych lokatorów. Do rozliczenia nie dolicza się kosztów odprowadzenia ścieków.
4. Raz w roku na koniec roku kalendarzowego tj. na dzień 31 grudnia wystawiany jest rachunek szacunkowy.

6. Zasady rozliczania różnicy wody zimnej i ścieków za rok kalendarzowy, celem pokrycia w/w różnicy przez użytkowników lokali.

§ 7

1. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
2. Rozliczeniu podlega różnica wynikająca ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych oraz sumy naliczonych zaliczek w lokalach nieopomiarowanych.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków odbywa się w następujący sposób:
 - a. W budynkach nieopomiarowanych – powstałe różnice zostaną rozliczone proporcjonalnie do ilości wszystkich osób zamieszkałych w budynku,
 - b. W budynkach opomiarowanych – powstałe różnice zostaną rozliczone stosownie do rzeczywistego zużycia według wskazań wodomierzy.
4. Różnice wynikłe z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w stosunku do wodomierza głównego, zostaną rozliczone proporcjonalnie jako udział wysokości zużycia wody w lokalu w stosunku do całkowitego zużycia w budynku.
5. Różnice wynikłe z sumy zaliczek przypisanych przez użytkowników lokali do kosztów zużycia wody i ścieków dla budynku, proporcjonalne według ilości osób w lokalu.
6. W budynkach częściowo opomiarowanych rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków odbywa się w następujący sposób:
 - a. W lokalach opomiarowanych – według wskazań wodomierzy,
 - b. W lokalach nieopomiarowanych – według ilości osób w lokalu w okresie rozliczeniowym.

7. Postanowienia końcowe rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz odczytów wodomierzy

§ 8

1. Bez zgody AZM nie wolno dokonywać demontażu i naprawy wodomierzy.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić niezwłocznie do AZM stwierdzoną nieprawidłowość wodomierzy.
3. Plomba może być zerwana tylko i wyłącznie przez osobę upoważnioną przez AZM.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się indywidualne umowy montażu wodomierzy.

**Rozdział II
Rozliczanie kosztów gazu**

§ 9

Postanowienia ogólne

1. Koszty dostawy gazu do budynków wyposażonych w jeden gazomierz główny uiszczane są zewnętrznemu dostawcy gazu.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. Użytkownicy zobowiązani są do bezzwłocznego zgłaszania w administracji budynku zmian ilości osób przebywających w lokalu.

§ 10

Ustalenie opłat

1. Zaliczka wnoszona jest przez użytkowników lokali nieopomiarowanych, w wysokości wynikającej z podzielenia zużytego gazu w danym budynku, za okres rozliczeniowy na poszczególne lokale według liczby osób przebywających w lokalach.
2. W lokalach opomiarowanych opłata jest ustalana: ilość m³ zużytego gazu wynikającej ze wskazań gazomierza x cena gazu,
3. Ewentualne nadwyżki i niedobory rozliczane będą po zakończeniu roku kalendarzowego i ustalone będą w formie nadpłat lub niedopłat.

4. W oparciu o powyższy bilans określana jest wysokość zaliczek opłat na następny okres rozliczeniowy.

Rozdział III
Rozliczanie kosztów energii elektrycznej zużywanej
do celów nie służących do wyłącznego użytku
poszczególnych użytkowników lokali

§ 11
Postanowienia ogólne

1. Rozliczeniu podlega energia elektryczna zużywana do oświetlenia części wspólnych tj: klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych.
2. Liczniki energii elektrycznej do celów ogólnych są własnością dostawcy energii elektrycznej.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy
4. Koszty dostawy energii obejmują opłaty uiszczane zewnętrznemu dostawcy energii elektrycznej.

§ 12
Zasady rozliczania

1. Podstawą do rozliczenia ilości zużytej energii elektrycznej są:
 - a. Pomiędzy AZM, a dostawcą energii zużytej do oświetlenia części wspólnej – wskazania liczników zainstalowanych na częściach budynku nie służących do wyłącznego użytku poszczególnych użytkowników lokali.
2. Koszty zużytej energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych są składnikami kosztów eksploatacji danego budynku, ustalanych w przeliczeniu na lokal w formie ryczałtu.
3. Rozliczenie na koniec okresu rozliczeniowego winno się zbilansować.
4. Ewentualny niedobór lub nadwyżka uwzględniane są przy kalkulowaniu wysokości odpisu na eksploatację na następny okres rozliczeniowy.

Rozdział IV
Rozliczanie kosztów utrzymania instalacji domofonowej

§ 13
Postanowienia ogólne

1. Koszty konserwacji domofonów obejmują opłaty uiszczane firmom zewnętrznym obsługującym te instalacje w poszczególnych budynkach.
2. W zakres tych kosztów wchodzi:
 - a. Konserwacja i drobne naprawy elementów instalacji domofonowej na odcinku do poszczególnych mieszkań,
 - b. Słuchawka i instalacja wewnątrz mieszkania.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy
4. Powyższe nie obejmuje instalacji wykonanych przez lokatorów i nie wnoszących opłat z tego tytułu AZM.

§ 14

Zasady rozliczania

1. Podstawą rozliczenia są:
 - a. pomiędzy AZM a firmą konserwacyjną:
 - ilość lokali w poszczególnych budynkach wyposażonych w instalację domofonową i cena konserwacji,
 - kosztorys powykonawczy na roboty nie objęte konserwacją obliczony w oparciu o wynegocjowane stawki na poszczególnych budynkach.
 - b. Pomędzy AZM a użytkownikiem lokalu:
 - opłata w formie ryczałtu.

Rozdział V

Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych

§ 15

Postanowienia ogólne

1. Koszty wywozu śmieci obejmują opłaty uiszczane zewnętrznym odbiorcom śmieci bytowych.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. Koszty za wywóz wszelkich nieczystości stałych wynikają z zawartych umów AZM.

§ 16

Zasady rozliczania kosztów

1. Koszty ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty składają się ze stawki za wywóz śmieci bytowych obliczanej poprzez podzielenie łącznych kosztów wywozu śmieci z faktur firm obsługujących zasoby Gminne na poszczególnych nieruchomościach przez:
 - liczbę osób przebywających na danej nieruchomości w stosunku do lokali mieszkalnych,
 - powierzchnię użytkową bądź ryczałt w danej nieruchomości w stosunku do lokali użytkowych.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do bezzwłocznego zgłaszania AZM zmiany ilości osób przebywających w lokalu.
4. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na poczet kosztów wywozu nieczystości stałych.

§ 17

Wynik finansowy

1. Ewentualne nadwyżki i niedobory rozliczane będą po zakończonym roku kalendarzowym i ustalane będą w formie nadpłat lub niedopłat.
2. W oparciu o powyższy bilans określana jest wysokość zaliczek opłat na następny okres rozliczeniowy.

Rozdział VI

Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości płynnych

§ 18

Postanowienia ogólne

1. Koszty wywozu nieczystości płynnych obejmują:
2. Wybranie nieczystości płynnych
 - a. koszty wywozu nieczystości płynnych
 - b. koszty utylizacji nieczystości płynnychOkresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. Koszty za wywóz wszelkich nieczystości płynnych wynikają z zawartych przez AZM umów.
4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§ 19

Zasady rozliczania kosztów

1. Koszty ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty składają się z dwóch elementów:
 - a. kosztów wywozu nieczystości płynnych obliczanych poprzez podzielenie łącznych kosztów wywozu nieczystości z faktur firm obsługujących zasoby AZM na poszczególnych nieruchomościach poprzez:
 - liczbę osób przebywających na danej nieruchomości w stosunku do lokali mieszkalnych,
 - powierzchnię użytkową w danej nieruchomości w stosunku do lokali użytkowych.
 - b. Kosztów wywozu nieczystości płynnych obliczanych poprzez podzielenie łącznych kosztów wywozu nieczystości z faktur firm obsługujących zasoby AZM na poszczególnych nieruchomościach poprzez wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach pomnożony przez współczynnik 0,3.
3. Warunkiem koniecznym przy rozliczaniu kosztów według zasady wymienionej w §19 ust. 2 pkt. b) jest fakt posiadania przez budynek własnego wodomierza głównego oraz pełne opomiarowanie lokali w budynku.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do bezzwłocznego zgłaszania AZM zmiany ilości osób przebywających w lokalach.

§ 20

Wynik finansowy

1. Ewentualne nadwyżki i niedobory rozliczane będą po zakończeniu roku kalendarzowego i ustalone będą w formie nadpłat lub niedopłat.
2. W oparciu o powyższy bilans określana jest wysokość zaliczek opłat na następny okres rozliczeniowy.

Rozdział VII
Rozliczanie kosztów instalacji AZiRT

§ 21
Postanowienia ogólne

1. Koszty konserwacji instalacji AZiRT obejmują opłaty uiszczane firmom zewnętrznym obsługującym te instalacje w poszczególnych budynkach.
2. W zakres tych kosztów wchodzi:
 - a. konserwacja i drobne naprawy elementów instalacji AZiRT na odcinku do poszczególnych lokali,
 - b. gniazda i instalacja wewnątrz lokalu.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy
4. Powyższe nie obejmuje instalacji wykonanych przez lokatorów i nie wnoszących opłat z tego tytułu do AZM.

§ 22
Zasady rozliczania

1. Podstawą rozliczenia są:
 - a. pomiędzy AZM a firmą konserwacyjną:
 - o ilość lokali w poszczególnych budynkach wyposażonych w instalację AZiRT i wynegocjowana cena konserwacji,
2. Pomiędzy AZM a użytkownikiem lokalu:
 - a. opłata pobierana w formie ryczałtu wynikająca z umowy operatora sieci z AZM.

Rozdział VIII
Rozliczanie kosztów utrzymania wind

§ 23
Zasady rozliczania

1. Pomiędzy AZM a użytkownikiem lokalu ustalana jest opłata w formie zaliczki za korzystanie z podziałem na osoby.
2. Ewentualne nadwyżki i niedobory rozliczane będą na koniec roku kalendarzowego i ustalone będą w formie nadpłat lub niedopłat.
3. W oparciu o powyższy bilans określana jest wysokość zaliczek opłat na następny okres rozliczeniowy.
4. Zaliczki za korzystanie z wind nie są naliczane dla lokatorów zamieszkujących na parterze.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego AZM dokonuje raz w roku, w terminie do 30 września, rozliczenia kosztów poszczególnych mediów
2. Przy dokonywaniu rozliczeń kosztów mediów dopuszcza się stosowanie Regulaminów Wspólnot Mieszkaniowych w których Gmina Miasta Włocławek jest właścicielem lokali mieszkalnych.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów mediów należy składać pisemnie w terminie 14 dni do AZM.
4. AZM udziela odpowiedzi za zgłoszoną reklamację w terminie 30 dni.
5. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia kosztów mediów podlegają w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużenia czynszowego oraz opłat z czynszem związanym. Przy braku zadłużenia – zgodnie z dyspozycją lokatora nadpłata zaliczana jest na bieżący czynsz lub wypłacana lokatorowi.
6. Kwota do zapłaty wynikająca z powstałej niedopłaty winna być uregulowana w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Po tym terminie naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
7. Istnieje możliwość rozłożenia powstałej niedopłaty na raty
8. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 30.12.2011r.

DYREKTOR
Administracji Zasobów Mieszkaniowych
Jarosław Biegała

