

REGULAMIN

rozliczania kosztów mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz 858 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz 886),
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz 70),
- 4) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz 1069 z późn. zm.),
- 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).

I. ZASADY OGÓLNE

1. Rozliczeniu przez ZGM podlegają wszystkie koszty związane z dostawą mediów (wody zimnej i ciepłej, odprowadzenia i wywozu ścieków, energii cieplnej, gazu oraz energii elektrycznej na cele centralnego ogrzewania) do lokali zarządzanych przez ZGM w szczególności:
 - 1) naliczane przez dostawców mediów,
 - 2) wynikające z eksploatacji własnych źródeł ciepła oraz sieci przesyłowych i węzłów cieplnych,
 - 3) inne związane z dostawą mediów do Użytkownika lokalu, poniesione przez Wynajmującego.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) „Użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:

- a) lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.),
 - b) najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z ZGM umowę najmu lokalu użytkowego,
 - c) osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Gminy, na podstawie umowy o remont lokalu, bądź faktycznie zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - d) dzierżawcę lub innego posiadacza terenu, budynku lub lokalu, jeżeli dostarczane są do niego media rozliczane przez ZGM,
 - e) Wynajmującego w odniesieniu do pustostanu,
- 2) „lokalu” należy przez to rozumieć pomieszczenie lub zespół pomieszczeń zajmowanych przez użytkownika lokalu bez względu na sposób wykorzystania,
- 3) „lokalu opomiarowanym” należy przez to rozumieć lokal, w którym opomiarowane są wszystkie punkty odbioru danego medium, a urządzenia pomiarowe posiadają łącznie:
- a) ważną legalizacją Głównego Urzędu Miar,
 - b) dopuszczenie do eksploatacji (atest) na terenie Polski wydany przez uprawniony do tego organ lub jednostkę,
 - c) oplombowanie urządzenia wykonane przez producenta,
 - d) oplombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne Zakładu.

Lokalem nieopomiarowanym jest lokal nie spełniający któregokolwiek z powyższych warunków.

- 4) „powierzchni grzewczej” należy przez to rozumieć aktualną powierzchnię użytkową zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Wynajmującego, pomniejszoną o powierzchnię nieogrzewaną tj. pomieszczenia pozbawione jakichkolwiek źródeł ciepła, niepołożone w obrębie ogrzewanego lokalu i nieogrzewane pośrednio; definicję stosuje się odpowiednio do „kubatury grzewczej”,
- 5) „urządzeniem pomiarowym” należy przez to rozumieć wodomierz zimnej lub ciepłej wody, licznik ciepła, podzielnik kosztów ciepła, licznik energii elektrycznej oraz nakładki do odczytu radiowego,
- 6) „Wynajmującym” należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku,

- 7) „Zarządcy” należy przez to rozumieć zarządcę nieruchomości wspólnej działającego na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej lub inne osoby działające na zlecenie wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności związanych z rozliczeniem mediów.
3. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
4. Na poczet kosztów określonych w pkt. 1 Użytkownicy lokali uiszczają opłaty w formie miesięcznych zaliczek, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, lub w terminach przewidzianych w fakturze.
5. Zaliczki ustalane są przez Wynajmującego w sposób pozwalający na pokrycie przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym okresie rozliczeniowym, przy czym zmiana wysokości zaliczek może nastąpić w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Dla lokali nieopomiarowanych miesięczna zaliczka za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków („naliczeniowa norma zużycia”) wynosi 6m^3 dla jednej osoby miesięcznie dla lokali wyposażonych w łazienkę i 3m^3 dla jednej osoby miesięcznie, w lokalach niewyposażonych w łazienkę, a zaliczka za dostawę ciepłej wody („naliczeniowa norma zużycia”) wynosi 3m^3 dla jednej osoby miesięcznie.
7. Zaliczki określone w pkt. 4 są rozliczane w stosunku do rzeczywistych kosztów dostawy mediów do nieruchomości na koniec danego okresu rozliczeniowego.
8. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwidoczniona w kartotece będzie rozdysponowana wg następujących zasad:
 - 1) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
 - 2) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za korzystanie z lokalu lecz nie później niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania wyników rozliczenia,
 - 3) użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.
9. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec ZGM, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego niezasadzonego zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
10. Zmiana wysokości zaliczek na media możliwa jest na podstawie:
 - 1) pisemnego, uzasadnionego wniosku Użytkownika lokalu i obowiązuje ona od początku miesiąca następującego po miesiącu w którym złożono pismo,
 - 2) rozliczenia mediów za dany okres – celem dopasowania wartości zaliczek do wysokości zużycia za rozliczony okres,

3) zmiany cen w taryfach stosowanych przez dostawców mediów.

O zmianach normy zużycia i wysokości nowej zaliczki za media informuje się Użytkownika lokalu.

11. Wynajmujący dokonuje rozliczeń za okresy (okres rozliczeniowy):
 - 1) trzymiesięczny – dla dostawy wody (cieplej i zimnej) i odprowadzania ścieków,
 - 2) roczny – dla kosztów centralnego ogrzewania (od 1 lipca do 30 czerwca).
12. W uzasadnionych przypadkach okresy i terminy rozliczeń mogą ulec zmianie, o czym Wynajmujący informuje w formie ogłoszenia w budynku.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

13. Użytkownicy zobowiązani są udostępnić lokale Wynajmującemu celem przeprowadzenia przeglądów, odczytów, montażu i legalizacji urządzeń pomiarowych, przeglądów instalacji i plombowania urządzeń pomiarowych.
14. Użytkownicy zobowiązani są do dbałości o instalacje i urządzenia pomiarowe; w szczególności dotyczy to urządzeń, które stanowią własność Wynajmującego lub wspólnoty mieszkaniowej.
15. Zabrania się bez uzgodnienia z Wynajmującym demontażu i ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodnokanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.
16. Użytkownicy winni zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu wszystkie przypadki awarii lub nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych.
17. Użytkownicy zobowiązani są do wymiany bądź legalizacji liczników wody w terminach przewidzianych przez przepisy prawa we własnym zakresie i na własny koszt, jeżeli urządzenia pomiarowe stanowią ich własność. W pozostałym zakresie wymianę bądź legalizację przeprowadza Wynajmujący lub Zarządca.
18. Użytkownik zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu lub Zarządcy zamiar wymiany urządzenia pomiarowego przed jego demontażem.
19. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są bezwzględnie do niezwłocznego podawania Wynajmującemu zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, a użytkownicy lokali użytkowych zmiany profilu prowadzonej działalności. Zmiany w liczbie mieszkańców lokalu wynikające z okresowego opuszczenia lokalu w celach wypoczynkowych, leczniczych lub nieprzebywanie w lokalu w okresie krótszym niż dwa miesiące, a także niezamieszkanie w lokalu w okresie części każdego tygodnia lub

miesiąca nie powodują zmiany w ilości osób w ewidencji i nie mają wpływu na rozliczenie kosztów w tym zakresie.

20. Odczytu wskazań wodomierzy lokalowych wody ciepłej i zimnej dokonuje przedstawiciel ZGM na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego, w terminach określonych każdorazowo na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych w budynkach.
21. Dopuszcza się również możliwość dokonywania odczytów wskazań wodomierzy w lokalu przez użytkownika lokalu i przekazywanie ich stanów do ZGM telefonicznie lub e-mailowo w terminie do 5 dnia miesiąca następującego po ostatnim miesiącu przyjętego okresu rozliczeniowego, z zastrzeżeniem o którym mowa w pkt. 22.
22. Przynajmniej raz do roku odczyt musi być przeprowadzony przez pracownika ZGM, jeśli takiego odczytu nie przeprowadzono lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany, (nie dotyczy to przypadku urządzeń pomiarowych odczytywanych drogą radiową).
23. Lokal może być rozliczony z pominięciem wskazań urządzeń pomiarowych wg zasad opisanych w pkt. 6 regulaminu w przypadku:
 - 1) niedopuszczenia Wynajmującego lub Zarządcy do montażu, wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych,
 - 2) stwierdzenia braku lub uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,
 - 3) stwierdzenia braku lub przejściowego demontażu nakładki radiowej,
 - 4) stwierdzenia braku cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych,
 - 5) stwierdzenia ingerencji (m.in. poprzez ingerencję mechaniczną, oddziaływanie polem magnetycznym) w normalne funkcjonowanie urządzeń pomiarowych,
 - 6) stwierdzenia nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych,
 - 7) samowolnego demontażu lub podłączenia się do instalacji dostarczającej media z pominięciem urządzeń pomiarowych,
 - 8) nieprzekazania Wynajmującemu lub Zarządcy w terminie odczytu liczników i utrudnienia lub niedopuszczenia do przeprowadzenia odczytów.
24. W przypadku wystąpienia awarii instalacji w lokalu, Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu szacunkowym kosztem wynikłej straty, także w przypadku występowania w lokalu urządzeń pomiarowych, jeżeli strata mogła nie zostać zarejestrowana przez urządzenia pomiarowe.

III. SZCZEGÓLNE REGULACJE dot. BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

25. W budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu rozliczenia mediów stosuje się regulaminy obowiązujące w danej wspólnocie.
26. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa w uchwale określiła klasę dokładności jaką powinny spełniać urządzenia pomiarowe montowane we wspólnocie, to każde urządzenie pomiarowe montowane w lokalu powinno być zgodne z tymi ustaleniami.
27. Zabrania się bez uzgodnienia z Wynajmującym i Zarządcą demontażu lub ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodnokanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej.
28. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić demontaż (wymianę) urządzeń pomiarowych Zarządcy wspólnoty mieszkaniowej, który jako jedyny jest upoważniony do ich zaplombowania.
29. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić lokale zarówno Wynajmującemu jak i Zarządcy celem przeprowadzenia: przeglądów, odczytów, montażu, legalizacji i plombowań urządzeń pomiarowych oraz przeglądów instalacji.
30. Kupno lokalu przez najemcę w trakcie okresu rozliczeniowego nie wstrzymuje rozliczenia mediów przez Wynajmującego za okres kiedy pozostawał on użytkownikiem lokalu.

IV. ROZLICZENIE DOSTAW WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

31. Koszty dostaw wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w niżej określony sposób.
32. W budynkach gdzie opomiarowane są wszystkie punkty poboru, w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych, różnicę rozlicza się proporcjonalnie do wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych.
33. W budynkach gdzie opomiarowana jest część punktów poboru, w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wszystkich indywidualnych urządzeń pomiarowych i wartości ustalonych „naliczeniowych norm zużycia” – w m³, różnicę rozlicza się na Użytkowników proporcjonalnie do wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych i ustalonych wartości „naliczeniowych norm zużycia”.
34. W budynkach nieopomiarowanych koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się proporcjonalnie do ustalonych wartości „naliczeniowych norm zużycia”.

35. Opłata abonamentowa naliczana przez Dostawcę wody zostaje rozliczona na każdy lokal w budynku, po równo i uiszczana jest wraz z miesięczną zaliczką.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA

36. Koszty dostaw ciepła rozlicza się w niżej określony sposób.
37. Koszty dostaw ciepła do budynku rozliczane są na użytkowników wg:
- 1) powierzchni grzewczej (metoda podstawowa dla budynków bez indywidualnych urządzeń pomiarowych),
 - 2) kubatury grzewczej (metoda podstawowa dla budynków bez indywidualnych urządzeń pomiarowych w przypadku istotnych różnic pomiędzy wysokością poszczególnych lokali w budynku),
 - 3) w oparciu o wskazania podzielników kosztów (metoda podstawowa dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów),
 - 4) w oparciu o wskazania liczników ciepła (metoda podstawowa dla budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła).
38. Do kosztów dostawy ciepła zalicza się:
- 1) dla budynków zasilanych z sieci miejskiej:
 - a) **koszty stałe**, określane w comiesięcznych fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła, na które składają się:
 - opłata za moc zamówioną (zł/MW),
 - opłata stała za usługi przesyłowe (zł/MW),
 - b) **koszt utrzymania wymiennikowi**,
 - c) **koszty zmienne** określane podobnie jak koszty stałe, na które składają się:
 - opłata za zakupioną energię cieplną (zł/GJ),
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe (zł/GJ),
 - 2) dla budynków zasilanych z indywidualnej kotłowni gazowej:
 - a) **wszystkie koszty dostarczenia gazu** (opłata za zużyty gaz, opłaty stałe) jakimi ZGM został obciążony w trakcie okresu rozliczeniowego przez PGNiG,
 - b) **koszt serwisu kotłowni**,
 - 3) dla budynków zasilanych z indywidualnej kotłowni węglowej:
 - a) **koszt zużytego w trakcie okresu rozliczeniowego opału**,
 - b) **koszt obsługi kotłowni**.

39. Rozliczenie kosztów wg powierzchni grzewczej polega na podzieleniu kosztów dostaw ciepła przez sumę powierzchni grzewczych lokali w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego pomnożeniu otrzymanej stawki za metr kwadratowy przez sumę metrów zajmowanych przez użytkownika w ciągu okresu rozliczeniowego (powierzchnia grzewcza x liczba miesięcy zajmowania lokalu).
40. Rozliczenie kosztów wg kubatury polega na podzieleniu kosztów dostaw ciepła przez sumę kubatur grzewczych lokali w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego i pomnożeniu otrzymanej stawki za metr sześcienny przez sumę metrów sześcienny zajmowanych przez Użytkownika w ciągu okresu rozliczeniowego (kubatura grzewcza x liczba miesięcy zajmowania lokalu).
41. Rozliczenie kosztów w budynkach wyposażonych w podzielniki jest dokonywana na następujących zasadach:
- 1) **koszty stałe, koszt utrzymania wymiennikowni oraz 30% kosztów zmiennych** rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych ogrzewanych lokali mieszkalnych i użytkowych. Ta część opłat pokrywa koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych, a także pomieszczeń pozbawionych możliwości regulowania temperatury np. łazienek i przedpokojów ogrzewanych z pionów grzejnych,
 - 2) **pozostałe 70% kosztów zmiennych** dzieli się przez sumę wskazań na podzielnikach i po ich skorygowaniu współczynnikami redukcyjnymi uwzględniającymi wielkość grzejnika i jego wydajność energetyczną oraz współczynnikami uwzględniającymi usytuowanie lokalu (lokal skrajny, najwyższe piętro, parter, lokal nad piwnicą nie ogrzewaną itp.) określa się kwotę na jednostkę zredukowaną do indywidualnego naliczenia wartości zużytego ciepła składającego się na koszt zmienny,
 - 3) we wspólnotach mieszkaniowych, w których dotychczas podjęto uchwały w sprawie procentowego podziału kosztów stałych i zmiennych dopuszcza się rozliczenie według uchwalonych zasad,
 - 4) w przypadku braku wskazań odczytu podzielników kosztów lub wystąpienia okoliczności innych o charakterze określonym w pkt. 23 leżących po stronie Użytkownika, koszty ogrzewania lokalu ustala się na podstawie największego zużycia ciepła w budynku przypadającego na 1m² powierzchni lokalu opomiarowanego.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

(c.w.u)

42. Do kosztów podgrzania ciepłej wody zalicza się:
- 1) **koszty stałe**, określane w comiesięcznych fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła, na które składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną (zł/MW),
 - b) opłata stała za usługi przesyłowe (zł/MW),
 - 2) **koszty zmienne** określane podobnie jak koszty stałe, na które składają się:
 - a) opłata za zakupioną energię cieplną (zł/GJ),
 - b) opłata zmienna za usługi przesyłowe (zł/GJ).
43. Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody polega na podzieleniu kosztów dostaw ciepła wykorzystanego do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym przez sumę wskazań wszystkich indywidualnych urządzeń pomiarowych oraz wartości ustalonych „rozliczeniowych norm zużycia” – w m³ i pomnożeniu otrzymanej stawki przez ilość zużytej w danym lokalu ciepłej wody okresu rozliczeniowego.

VII. REKLAMACJE

44. Reklamację dotyczącą kosztów rozliczenia mediów należy składać w siedzibie ZGM w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
45. Reklamację w przedmiocie montażu i funkcjonowania urządzeń pomiarowych stanowiących własność Wynajmującego, należy zgłaszać w terminie 5 dni od daty montażu lub stwierdzenia nieprawidłowości działania w ADM.
46. Reklamacje rozpatrywane będą przez ZGM w terminie 30 dni od daty jej wniesienia w przypadku budynków komunalnych i 60 dni w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych.
47. Uwzględnienie wniesionej reklamacji powoduje zmianę rozliczenia wobec wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Zarządzenie Nr 14a/2014
DYREKTORA
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

z dnia 30 czerwca 2014 r.

w sprawie: wprowadzenia „Regulaminu rozliczania kosztów mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku”.

Działając na podstawie § 5. ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku, przyjętego Uchwałą Nr 812/LVII/2010 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przyjęcia statutu jednostki organizacyjnej Miasta - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku,

zarządzam, co następuje:

§ 1.

Wprowadzić Regulamin rozliczania kosztów mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zobowiązać Administrację Domów Mieszkalnych Nr I i II oraz Dział Rozliczeń ze Wspólnotami Mieszkaniowymi do rozliczania kosztów w oparciu o postanowienia regulaminu o którym mowa w § 1. od dnia 1 lipca 2014 r.

§ 3.

Regulamin o którym mowa w § 1 podać do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Administracji Domów Mieszkalnych Nr I i II oraz na stronie internetowej ZGM w Rybniku.

§ 4.

Traci moc Zarządzenie Nr 2/2008 Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku z dnia 31 stycznia 2008 r.

§ 5.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.