

Zarządzenie Nr 2 / 2008

Prezes Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

w sprawie: **zatwierdzenia regulaminów rozliczenia mediów w
nieruchomościach stanowiących własność Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp z o.o.**

§ 1

Z dniem 1.03.2008r. zatwierdzam regulaminy:

- rozliczania centralnego ogrzewania
- rozliczania wody (zimnej i ciepłej) oraz kanalizacji.

§ 2

Począwszy od 1.01.2008r. rozliczanie mediów następować będzie według zasad opisanych w niniejszych regulaminach.

§ 3

Zarządzenie dotyczy zasobów stanowiących mienie Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp z o.o..

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierzam Działowi Księgowości.

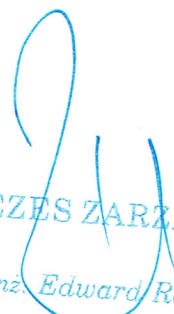
§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1. 03.2008r. i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń wraz z wyciągiem z regulaminów.

Ustka dnia 29 luty 2008r.

Otrzymują:

1. Prokurent -
2. Główny Księgowy -
3. Dział Księgowości -
4. Dz T/A -
5. Dz T-


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Edward Rokosz

Regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w zasobach stanowiących własność Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne (Dz.U.Nr 54 poz. 348) z późn. Zmianami.
2. Rozporządzenie MGPIB z dnia 14.12.1994r (Dz.U.Nr 89, poz. 414).
3. Umowa o dostawę energii cieplnej zawarta pomiędzy dostawcą ciepła a właścicielem
4. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy właścicielem a specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Rozliczana nieruchomość to budynek lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupą urządzeń pomiarowych).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol i piwnic. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne, dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali).
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane bezpośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując:
 - a) opłatę stałą za moc zamówioną do ogrzewania (dyspozycyjną) – pobieraną przez 12 miesięcy w roku,
 - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną przez 8 miesięcy okresu grzewczego (od października do maja włącznie).
5. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez właściciela na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach.
6. Koszt stały jest to koszt wyliczony na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją, ustalony w umowie z dostawcą ciepła.
7. Koszt zmienny jest to koszt zużycia energii cieplnej wg liczników.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALCH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH BUDYNKÓW NIEOPODZIELNIKOWANYCH (ul. Grunwaldzka 39 A; B; C; D; E rozliczenie z m² do końca 2011r)

1. Ustala się, że okresem rozliczeniowym jest **rok kalendarzowy**.
2. **Rozliczenia dokonuje się do 31 marca roku następnego.**
3. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) budynku nieopodzielnikowanego wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie

214

- rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej tego budynku, co daje koszt c.o. przypadający na 1m² powierzchni użytkowej.
4. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu otrzyma po rozliczeniu wymiar dopłaty.
 5. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych należności opłat z tytułu c.o..
 6. Właściciel lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego zgodnie z dostarczonym wymiarem opłat.
 7. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane za dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w nieruchomości.Opłaty zaliczkowe ustala zarządca/administrator o czym zawiadamia właścicieli.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA (ul. Grunwaldzka 39 A; B; C; D; E rozliczenie z podzielników od 2012r)

Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość (budynek).

1. Podziału na nieruchomości dokonuje zarządca.
2. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane jest dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
3. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
4. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. , ustala się koszty c.o. w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych.

Rozliczeniu wg podzielników kosztów ogrzewania podlega koszt zmienny. Rozliczenie opłaty stałej dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty na powierzchnię ogrzewaną (użytkową) budynku.

5. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne, obliczone na podstawie projektowych strat ciepła poszczególnych pomieszczeń.
6. Podział kosztów ciepła.
 - 6.1. Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - 6.2. Koszty zmienne ogrzewania nieruchomości są rozdzielane na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:
 - a) część wspólna – stanowiąca 50 % kosztów ogrzewania nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
 - b) część indywidualna stanowiąca 50 % kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.

7. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

7.1. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła.



- 7.2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala zarządca. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu: -zmian cen energii cieplnej, wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach.
8. Montaż i odczyty wg podzielników kosztów ogrzewania.
- 8.1. Opłata za rozliczenie podzielników kosztów c.o. uiszczona zostanie przez użytkownika po rocznym okresie eksploatacji po otrzymaniu rozliczenia za pobraną energię ciepłą z firmy rozliczeniowej.
- 8.2. Odczyt dokonany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż osoba –dorosły domownik jest przez niego upoważniony do podpisywania protokołu odczytu.
- 8.3. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz pozostawienia nieuszkodzonych i zaplombowanych podzielników.
- 8.4. Na czas odczytów użytkownik lokalu winien zapewnić dostęp do podzielników przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających w.w urządzenia itp.
- 8.5. Termin odczytów odbywa się po okresie rozliczeniowym, którym jest rok kalendarzowy. Użytkownicy lokali zostaną powiadomieni o fakcie wykonania odczytów poprzez wydrukowane ogłoszenie.
- 8.6. Dla lokali nie odczytanych, po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, nie później jednak jak do 7 dni po zakończeniu odczytów w danej nieruchomości. Za odczyt w trzecim terminie, właściciel płaci koszt odczytu ustalony pomiędzy zarządcą, a firmą rozliczeniową. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w dodatkowym terminie użytkownik zostanie rozliczony wg maksymalnego rozliczenia w budynku.
- 8.7. W przypadku podzielników ze zdalnym systemem zczytywania pkt.8.5 i pkt. 8.6 nie mają zastosowania.
- 8.8. Serwis odczytowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:
- a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
 - b) dokonanie odczytu wskazań podzielników,
 - c) ponowne zaplombowanie podzielników,
 - d) sporządzenie protokołu odczytu i po podpisaniu pozostawienie kopii użytkownikowi,
 - e) kontrola typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją.
- 8.9. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu w ciągu 7 dni od daty odczytu.

9. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

- 9.1. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody zarządcy przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 300% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym.
- 9.2. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej, jego zmianą lub zbyciem wszelkie skutki rozliczeń przejmie następca w formie pisemnego oświadczenia przy przejmowaniu lokalu lub na swój koszt zdający wzywa firmę rozliczeniową do odczytu i rozliczenia
- 9.3. W przypadku dokonywania koniecznych, uzgodnionych z zarządcą zmian w instalacji c.o. (np. zmiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i przemontowane podzielniki przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje wnioskodawca zmian).
- 9.4 W przypadku, gdy użytkownik nie udostępnił lokalu w celu dokonania odczytów podzielników wyznaczonych terminach lub podzelnik został uszkodzony z winy użytkownika dla lokalu lub podzelnika zostanie zastosowana stawka maksymalnego zużycia ciepła w nieruchomości (dot. opłaty zmiennej)
- 9.5 W przypadku uszkodzenia podzelnika z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika do rozliczeń zostanie zastosowana stawka średniego zużycia ciepła z danego podzelnika w roku poprzednim. Wymiana podzelników wykonana zostanie przez firmę rozliczeniową.



10. Rozliczenia należności finansowych.

- 10.1. O różnicach (nadpłaty lub niedopłaty) wynikających z rozliczenia kosztów energii ciepłej zarządca powiadamia właścicieli pisemnie.
- 10.2. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii ciepłej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym właściciel lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie najbliższej opłaty czynszu od dnia dostarczenia rozliczenia lub w innym uzgodnionym z zarządcą.
- 10.3. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych należności z tytułu zużycia ciepła.


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Edward Rokosz

USTECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
76-270 Ustka, ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555
☎ 0-59 8144-001

Regulamin rozliczenia centralnego ogrzewania – wyciąg zatwierdzony zarządzeniem Prezesa UTBS nr

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników ,a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane bezpośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH BUDYNKÓW NIEPODZIELNIKOWANYCH

1. Ustala się, że okresem rozliczeniowym jest **rok kalendarzowy**.
2. **Rozliczenia dokonuje się do 31 marca roku następnego**
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego zgodnie z dostarczonym wymiarem opłat.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA.

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. , ustala się koszty c.o. w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg wskazań urządzeń pomiarowych.
Rozliczeniu wg podzielników kosztów ogrzewania podlega koszt zmienny.
2. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne, obliczone na podstawie projektowych strat ciepła poszczególnych pomieszczeń.
3. Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Koszty zmienne ogrzewania nieruchomości są rozdzielane na poszczególnych użytkowników :
 - a) część wspólna – stanowiąca% kosztów ogrzewania nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
 - b) część indywidualna stanowiąca% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.
5. Dla lokali nie odczytanych, po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, nie później jednak jak do 7 dni po zakończeniu odczytów w danej nieruchomości. Za odczyt w trzecim terminie , właściciel płaci koszt odczytu ustalony pomiędzy zarządcą , a rozliczającym.
Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.
6. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody zarządcy przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą . 300% wartości jego opłat zaliczkowych.
7. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej, jego zamianą lub zbyciem wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca w formie pisemnego oświadczenia lub na swój koszt sprowadza firmę rozliczającą
8. W przypadku dokonywania koniecznych, uzgodnionych z zarządcą zmian w instalacji c.o.(np.. zmiana lub likwidacja grzejników)zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i przemontowane podzielniki przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje wnioskodawca zmian.
9. W przypadku, gdy użytkownik nie udostępnił lokalu w celu dokonania odczytów podzielników w wyznaczonych terminach lub podzielnik został uszkodzony z winy użytkownika dla lokalu lub podzielnika zostanie zastosowana stawka maksymalnego zużycia ciepła w nieruchomości (dot. opłaty zmiennej)
10. W przypadku uszkodzenia podzielnika z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika do rozliczeń stanie zastosowana stawka średniego zużycia ciepła z danego podzielnika w roku poprzednim.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Edward Rokosz

Regulamin rozliczania wody (zimnej, ciepłej) i ścieków w nieruchomościach stanowiących własność Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 07. czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (D.U z dnia 13.lipca 2001 z późniejszymi zmianami)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin reguluje zasady rozliczenia faktycznych kosztów zużycia wody (zimnej i ciepłej) i ścieków w przez użytkowników lokali w nieruchomości.
2. **Użytkownik lokalu** – osoba, która posiada tytuł prawny (własność, umowa najmu, decyzja) do lokalu.
3. Rozliczana nieruchomość, to budynek lub grupa budynków wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym – wodomierzem głównym (lub grupą wodomierzy głównych) w której administrator nalicza wielkość zaliczek i rozlicza koszty zużycia wody na poszczególne lokale.
4. **Prognoza na osobę Po** – średnie miesięczne wyliczone zużycie wody na osobę w lokalu nieopomiarowanym dla danej nieruchomości określona na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym [$m^3/osobę/m-c$], prognoza zużycia na lokal nieopomiarowany jest iloczynem **Po** i ilości osób zamieszkujących w lokalu.
5. **Prognoza na lokal – P l** – średnie miesięczne zużycie wody w lokalu opomiarowanym [$m^3/lokal/m-c$] określona na podstawie wskazań wodomierzy w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.
6. Na pokrycie kosztów bieżącego zużycia w nieruchomości, comiesięcznie użytkownik lokalu wnosi:
 - a) opłatę zaliczkową za wodę i ścieki w wysokości ustalonej na podstawie prognozy zużycia i ceny jednostkowej opłat za wodę i ścieki.
7. Opłaty zaliczkowe wymienione w pkt 6 wnoszone są w ustalonych terminach.
8. Prognozę miesięcznego zużycia wody i ścieków dla lokalu ustala się na podstawie średniego zużycia za okres co najmniej 3 poprzednich miesięcy w następujący sposób:
 - a) **dla lokali bez wodomierzy, z wodomierzami nie legalizowanymi, lokale w których użytkownik nie umożliwił kolejnego drugiego odczytu wodomierzy** – zużycie na osobę w lokalu (**Po**) określa się następująco :
$$P o = (Z_n - \sum Z_w) / n$$
Gdzie: **Zn** – zużycie średnio miesięczne wody w nieruchomości,
 $\sum Z_w$ – suma średnio-miesięcznego zużycia wody w lokalach opomiarowanych, w części wspólnej i na cele techniczne nieruchomości,
n – liczba osób zamieszkujących w lokalach określonych w punkcie a.
 - b) dla lokali wyposażonych w wodomierze – wg średnio miesięcznego zużycie w lokalu wg wskazań tych wodomierzy.
9. Jako okres rozliczeniowy przyjmuje się rok kalendarzowy - od 1 stycznia do 31 grudnia. Rozliczenie nieruchomości może być wykonane w okresach pośrednich, krótszych niż rok kalendarzowy.
10. Rozliczenie wskazań licznika i kosztów następuje na dzień 31 grudnia każdego roku i jest wykonanie nie później niż do 31 marca następnego roku.

II.MONTAŻ WODOMIERZY

1. Montażu wodomierzy zgodnie z wydanymi przez zarządcę lub właściciela warunkami technicznymi dokonuje użytkownik lokalu na koszt własny.



2. Administrator w uzgodnionym terminie dokona odbioru technicznego, dokona opłombowania i wprowadzenia danych do programu rozliczającego.
3. Na koniec roku rozliczeniowego lub przy zmianie cen wody administrator dokonuje odczytu wskazań wodomierzy i dokonuje rozliczeń kosztów w stosunku do wpłacanych zaliczek.
4. Typ wodomierzy i sposób ich montażu ustala właściciel nieruchomości.
5. Po upływie terminu ważności wodomierzy, właściciel nieruchomości dokonuje ich legalizacji lub wymiany na koszt najemcy lokalu.

III. ODCZYTY WODOMIERZY

1. Odczyty wodomierzy dokonuje upoważniony pracownik administratora w jednym terminie dla całej nieruchomości, w dni robocze, w godzinach do i po południowych, po powiadomieniu odbiorców ogłoszeniem wywieszanym na 3 dni przed odczytem. Wyznaczenie trzeciej daty na wnioski najemcy lokalu i dokonanie odczytu jest odpłatne.
2. Podczas odczytu sprawdzeniu podlega poprawność montażu i działania instalacji.
3. Odbiorca ma obowiązek udostępnić wodomierz do odczytu, odsłonić go i oczyścić.
4. W przypadku braku możliwości odczytu (np. nieobecność użytkownika lokalu) po bezskutecznym wyznaczeniu dwóch terminów i upływie 10 dnia miesiąca, w którym dokonuje się odczytu lokal zostaje rozliczony ryczałtem.
7. Odczyty stanów wodomierzy administrator wykonuje:
 - 31 grudnia każdego roku kalendarzowego (z tolerancją +/- 10 dni),
 - w przypadku przekazywania lokalu z udziałem administratora,
 - w innych terminach wynikających z potrzeby rozliczenia nieruchomości.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE.

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody i kanalizacji wg wskazań wodomierzy może być prowadzone dla lokalu i wyłącznie gdy spełnione są jednocześnie następujące warunki:
 - a) wszystkie pobory wody (ciepłej i zimnej) w lokalu są włączone poprzez wodomierz zamontowany zgodnie z warunkami technicznymi,
 - b) wodomierze posiadają aktualną legalizację.
2. Ilość zużytej wody i ilość odprowadzanych ścieków w lokalu stanowi wskazanie wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych na wszystkich zasileniach w lokalu oraz (przy opomiarowaniu 100% mieszkań) proporcjonalna do wskazań tych wodomierzy część różnicy wynikająca z bilansu wody w nieruchomości.
3. Rozliczeniem kosztów zużycia wody i ścieków jest różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a iloczynem ilości (określonej pkt.IV.2) zużycia i ceny jednostkowej wody i ścieków
4. Rozliczenie lokalu w którym zmienił się właściciel, dokonuje się na wniosek zdającego lokal.
5. Skutki nie rozliczenia zużycia mediów w trakcie sprzedaży lokalu ponosi kupujący lokal.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH BEZ WODOMIERZY.

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków w taki sposób prowadzi się dla lokali nie spełniających warunków punktu IV pkt 1 regulaminu.
2. Iloczyn zużytej wody i ścieków za okres rozliczeniowy dla lokalu określa się jako iloczyn ilości osób zameldowanych w lokalu i wyliczonego zużycia na osobę w lokalu nieopomiarowanym za rozpatrywany okres rozliczeniowy.

3. **Rozliczeniem kosztów zużycia wody i ścieków** jest różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a iloczynem ilości (określonej w V.2) zużycia i ceny jednostkowej wody i ścieków.
4. Maksymalna ilość zużycia wody naliczona w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym na jedną osobę nie może przekroczyć 300% średniego zużycia wody na osobę w nieruchomości.

VI. BILANS WODY W NIERUCHOMOŚCI.

1. Bilans wody w nieruchomości wykonuje administrator w celu:
 - a) rozliczenia kosztów zużycia wody i ścieków w budynku wg wskazań wodomierzy głównych –
obciążenie Dostawcy, na użytkowników lokali opomiarowanych i nie opomiarowanych,
 - b) określenia zużycia wody przez osobę w lokalu bez wodomierza za okres rozliczeniowy i ustalenia prognozy na osobę na następny okres rozliczeniowy,
 - c) oceny stanu technicznego instalacji wodociagowych budynku i urządzeń pomiarowych ilości zużytej wody.
2. **Obciążenie** ilością dostawy wody wg wskazania wodomierza głównego wykazane przez dostawcę na fakturze, porównane z odczytami kontrolnymi administratora tego wodomierza stanowi wielkość do rozliczenia.
3. **Zużycie** wody w nieruchomości obejmuje:
 - a) zużycie w lokalach opomiarowanych – suma wskazań wodomierzy w lokalach w tym w części wspólnej
 - b) zużycie na cele techniczne nieruchomości (np. remont klatek schodowych, instalacji wodociagowej, awaria w części wspólnej nieruchomości) określane przez inspektora nadzoru budowlanego prowadzącego prace określone na podstawie norm kosztorysowych lub wodomierzy – obciążenie wg indywidualnej umowy,
 - c) zużycie w lokalach nieopomiarowanych – określa się jako różnicę pomiędzy obciążeniem pkt 2, a zużyciem wymienionym w pozycjach pkt.3 lit.a i b.
4. W budynkach gdzie wszystkie lokale są wyposażone w wodomierze występuje zużycie określone w punktach 3a i 3b różnica pomiędzy obciążeniem a zużyciem jest rozdzielana proporcjonalnie do zużycia na poszczególne lokale. Zużycie wody na cele techniczne w takiej nieruchomości może być realizowane z jednoczesnym jej rozliczeniem.

VII. KONTROLA SPRAWNOŚCI I LEGALIZACJA WODOMIERZY

1. Sprawność układów pomiarowych (wodomierzy w lokalach) jest warunkiem poprawnego rozliczenia kosztów zużycia wody, ścieków pomiędzy użytkownikami lokali w nieruchomości.
2. Użytkownik prowadzi kontrolę sprawności wodomierza podczas jego użytkowania, nieprawidłowości zgłasza natychmiast administratorowi.
3. Administrator sprawdza działanie wodomierzy i poprawność podłączeń podczas odczytów okresowych i doraźnych.
4. Za okres niesprawności wodomierza pomiędzy poprzednim, a bieżącym odczytem użytkownik lokalu rozliczany jest wg zużycia określonej prognozą indywidualną.
5. Tylko upoważniony przedstawiciel administratora ma prawo wykonywać prace związane z naruszeniem plomb wodomierza i na instalacji przed nim.
6. Użytkownik lokalu ponosi koszty legalizacji.



VIII. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ZUŻYCIA WODY W NIERUCHOMOŚCI

1. **Zużycie wody w części wspólnej nieruchomości** (pralnie) może odbywać się po zamontowaniu wodomierzy, koszty zużycia wody obciążają zainteresowanego korzystaniem użytkownika lokalu.
2. **Koszt zużycia wody na cele remontowe** w nieruchomości obciąża wykonawcę remontu lub inwestora (zależnie od umowy) – faktura obciążająca wykonawcę (inwestora) stanowi podstawę zmniejszenia obciążenia rozliczanego na użytkowników lokali.
3. **Koszty wody utraconej podczas awarii instalacji wodnej** w części wspólnej obciążają sprawcę awarii, a w przypadku braku możliwości jego ustalenia rozliczane są na użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia. Ilość utraconej wody określa się jako różnicę obciążenia nieruchomości poprzez dostawcę w miesiącu wystąpienia awarii a średnio-miesięcznego obciążenia za ostatnie 6 miesięcy.
4. **Bezpowrotne zużycie wody** (bez odprowadzenia ścieków do kanalizacji, np. podlewanie upraw) może być rozliczane z użytkowaniem lokalu przy spełnieniu warunków:
 - a) **Dostawca wody i odbiorca ścieków zapewni taką możliwość** w umowie z właścicielem nieruchomości lub w regulaminie Dostawcy,
 - b) Użytkownik lokalu zamontuje na warunkach Dostawcy wodomierz wody zużytej bezpowrotnie i zobowiąże się wносить opłaty zaliczkowe za wodę zużytą bezpowrotnie określone w wymiarze opłat.

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Edward Rokosz

USTECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
76-270 Ustka, ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555
0-59 8144-001

Regulamin rozliczania wody (zimnej , ciepłej) i kanalizacji - wyciąg

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Na pokrycie kosztów bieżącego zużycia w nieruchomości, comiesięcznie użytkownik lokalu wnosi:
 - a) opłatę zaliczkową za wodę i kanalizację w wysokości indywidualnie dla lokalu , ustalonej wymiarem opłat prognozy zużycia i ceny jednostkowej wody i kanalizacji.
 - b) dla lokali wyposażonych w wodomierze - średnio miesięczne zużycie w lokalu wg wskazań tych wodomierzy.
2. Jako okres rozliczeniowy przyjmuje się rok kalendarzowy - od 1 stycznia do 31 grudnia, Rozliczenie dokonuje się nie później niż do 31 marca roku następnego.

II.MONTAŻ WODOMIERZY

1. Typ wodomierzy i sposób ich montażu ustala właściciel nieruchomości.
2. Po upływie terminu ważności wodomierzy, właściciel nieruchomości lub montujący dokonuje ich legalizacji lub wymiany na koszt własny.

III. ODCZYTY WODOMIERZY

1. Odczyty wodomierzy dokonuje upoważniony pracownik administratora w jednym terminie dla całej nieruchomości, w dni robocze, w godzinach do i popołudniowych, po powiadomieniu odbiorców ogłoszeniem wywieszanym na 3 dni przed odczytem.
Wyznaczenie trzeciej daty na wniosek najemcy lokalu i dokonanie odczytu jest odpłatne.
2. W przypadku braku możliwości odczytu (np.nieobecność użytkownika lokalu) po bezskutecznym wyznaczeniu dwóch terminów i upływie 10 dnia miesiąca, w którym dokonuje się odczytu lokal zostaje rozliczony ryczałtem .

IV. ROZLICZANIE KOSZTOW ZUŻYCIA WODY I KANALIZ. W LOKALACH WYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE.

1. Ilość zużytej wody i ilość odprowadzanych ścieków w lokalu stanowi wskazanie wodomierzy zimnej i ciepłej wody. zainstalowanych na wszystkich zasileniach w lokalu oraz (przy opomiarowaniu 100% mieszkań)i proporcjonalna do wskazań tych wodomierzy część różnicy
- 2.Rozliczenie lokalu w którym zmienił się właściciel, dokonuje się na wniosek zdającego.
3. Skutki nie rozliczenia zużycia mediów w trakcie sprzedaży lokalu ponosi kupujący

V. ROZLICZENIE KOSZTOW ZUŻYCIA WODY I KANALIZ. W LOKALACH BEZ WODOMIERZY

1. Maksymalna ilość zużycia wody naliczona w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym na jedną osobę nie może przekroczyć 300% średniego zużycia wody na osobę w nieruchomości.

VI. BILANS WODY W NIERUCHOMOŚCI.

1. **Zużycie** wody w nieruchomości obejmuje:
 - a) zużycie w lokalach opomiarowanych – suma wskazań wodomierzy w lokalach w tym w części wspólnej
 - b) zużycie na cele techniczne nieruchomości (np. remont)określane przez inspektora nadzoru budowlanego prowadzącego prace określone na podstawie norm kosztorysowych lub wodomierzy – obciążenie wg indywidualnej umowy,
 - c) zużycie w lokalach nieopomiarowanych – określa się jako różnicę pomiędzy obciążeniem pkt 1, a zużyciem wymienionym w pozycjach pkt.a i b.
2. W budynkach gdzie wszystkie lokale są wyposażone w wodomierze występuje zużycie określone w punktach a i b różnica pomiędzy obciążeniem a zużyciem jest rozdzielana proporcjonalnie do zużycia na poszczególne lokale. Zużycie wody na cele techniczne w takiej nieruchomości może być realizowane z jednoczesnym jej rozliczeniem.

PREZES Zarządu

mgr inż. Edward Rokosz