

Uchwała nr 4/03/2018
Właścicieli lokali budynków
przy ul. Nadawki 1, 1A, 1B, 1C, 1D w Wasilkowie
z dnia 01.03.2018r.

w sprawie: **przyjęcia Regulaminu zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (ZW), energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody (CWU) i ogrzewania (CO).**

Na podstawie przepisów art. 185 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 45a ust. 9 i 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.) właściciele lokali nieruchomości położonych przy ul. Nadawki 1, 1A, 1B, 1C, 1D w Wasilkowie postanawiają, co następuje:

§ 1

Przyjąć Regulamin zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (ZW), energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody (CWU) i ogrzewania (CO) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Nadawki 1, 1A, 1B, 1C, 1D w Wasilkowie, którego treść stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Głosowano na zebraniu :

Za : 79,45 % głosów

Przeciw : 0,00 % głosów

Uchwała została podjęta.

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (ZW) i kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody (CWU) i ogrzewania (CO) nieruchomości położonej przy ul. Nadawki 1, 1A, 1B, 1C, 1D w Wasilkowie

§ 1

Postanowienia ogólne

- 1.Regulamin dotyczy zasad w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ZW, podgrzania CWU i energii cieplnej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w mieszkaniach wyposażonych w liczniki zużycia ZW i CWU, grzejnikowe zawory termostatyczne i indywidualne mieszkaniowe liczniki energii cieplnej (ciepłomierze)
- 2.Sposób pokrycia kosztów legalizacji, wymiany i naprawy wodomierzy i ciepłomierzy określa się w odrębnej uchwale właścicieli lokali, jeżeli odrębna uchwała nie stanowi inaczej koszty te zalicza się w kosztu zarządu nieruchomością wspólną.

§ 2

Podstawy normatywne

Podstawami niniejszego regulaminu są:

- artykuł 185 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- artykuł 45a ust. 9 i 10 ustawy Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 3

Pojęcie okresu rozliczeniowego

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest 2 razy w roku, w okresach 1 stycznia – 30 czerwca oraz 1 lipca – 31 grudnia.
- 2 Rozliczanie kosztów zużycia ZW, kosztów energii cieplnej do podgrzania ciepłej wody użytkowej CWU dokonywane jest w okresach półrocznych, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

§ 4

Odczyty liczników

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań indywidualnych mieszkaniowych liczników energii cieplnej i liczników zużycia ZW i CWU zainstalowanych w rozdzielniach piętrowych.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej bądź pracownik administracji.

§ 5

Obowiązki właściciela lokalu mieszkalnego

Właściciel lokalu lub wskazany przez niego użytkownik zobowiązany/ni jest/są do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w celu:

- a) konserwacji urządzeń,
- b) naprawy lub wymiany urządzeń,
- c) kontroli stanu technicznego głowic i zaworów termostatycznych, a w szczególności nastaw tych zaworów.

§ 6

Obowiązki obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego

1. Rozliczenia kosztów zużycia ZW, podgrzania CWU dokonuje zarządca/administrator poprzez wystawianie

rozliczeń dla użytkownika w terminie do 1 miesiąca od dnia odczytu.

2. Zaliczki pobierane na centralne ogrzewanie rozliczone zostaną do końca marca następnego roku według stanu na koniec roku poprzedniego
3. Zarządca/administrator zobowiązany jest do poinformowania użytkownika lokalu o terminach i zasadach odczytu.

§ 7

Sposób ustalania zaliczek

1. Właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na poczet zużycia ZW i CWU ustalonej raz w roku jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego, energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania z m² lokalu powierzchni grzewczej przez cały okres rozliczeniowy zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczym.
2. Właściciel zobowiązany jest do wnoszenia zaliczki w pełnej wysokości i nie może tej zaliczki dowolnie zmieniać. W przypadku wystąpienia istotnych zmian, Właściciel może wystąpić o zmianę zaliczki, po czym otrzymuje nowe naliczenie opłat z nową ustaloną zaliczką. Nie wpłacenie zaliczki w pełnej wysokości spowoduje powstanie zaległości, od której będą naliczane ustawowe odsetki za zwłokę.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek uzależniona jest od rzeczywistych cen ZW, odprowadzenia ścieków i nośnika energii cieplnej, ustalanych przez ich dostawców.

§ 8

Rozliczanie kosztów zużycia ZW i kanalizacji i kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody (CWU) i ogrzewania (CO)

1. Sposób rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody (ZW) i odprowadzenia ścieków:
 - a) koszty zużycia ZW i odprowadzenia ścieków dla budynku składają się z:
 - kosztów zużycia indywidualnego – suma wskazań wodomierzy ZW i CWU (woda do podgrzania),
 - kosztów zużycia wspólnego (wskazanie wodomierza głównego minus suma wskazań indywidualnych),
 - zaliczka indywidualna na ZW i odprowadzenie ścieków oraz zaliczka indywidualna na CWU naliczane są zgodnie z zapisem § 7 pkt 1 i podlega rozliczeniu zużycia w m³ (z dokładnością do 0,1 m³) po odczycie wodomierzy lokalowych ZW i CWU dwa razy do roku (na koniec okresu rozliczeniowego). W sytuacjach uzasadnionych odczyty liczników dokonywane będą częściej (np. zmiana urzędowa cen za zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wymiana/legalizacja wodomierzy lokalowych itp.),
 - b) koszty zużycia wspólnego (wskazanie wodomierza głównego minus suma wskazań indywidualnych) - strata, rozliczana jest w stosunku do udziału właściciela bez udziału garażu,
 - c) właściciel lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów indywidualnego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za okres rozliczeniowy w terminie do jednego miesiąca od ostatniego odczytu,
 - d) należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie za użytkowanie lokalu.
2. Sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody (CWU) i ogrzewania (CO):
 - a) koszty energii cieplnej budynku składają się z:
 - kosztów zmiennych,
 - kosztów stałych
 - zaliczka indywidualna na CO naliczana jest zgodnie z zapisem § 7 pkt 1 i podlega rozliczeniu zużycia w GJ (z dokładnością do 0,01 GJ) po odczycie ciepłomierzy lokalowych 2 razy do roku (na koniec okresu rozliczeniowego). W sytuacjach uzasadnionych odczyty liczników dokonywane będą częściej (np. zmiana urzędowa cen za 1 GJ, wymiana/legalizacja ciepłomierzy lokalowych itp.),
 - b) koszty zużycia wspólnego (wskazanie ciepłomierza głównego minus suma wskazań indywidualnych) - strata, rozliczana jest w stosunku do udziału właściciela bez udziału garażu,
 - c) właściciel lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów indywidualnego zużycia ogrzewania za okres rozliczeniowy do końca marca następnego roku według stanu na koniec roku poprzedniego,
 - d) należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania.
 - e) W przypadku lokali nieopomiarowanych – niewyposażonych w liczniki ciepła pobiera się opłatę ryczałtową od m² powierzchni mieszkań i lokali usługowych przez 12 miesięcy w roku. Stawkę opłaty ryczałtowej ustala się w uchwale o zaliczkach na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku

gdy stawki opłaty ryczałtowej nie określi się w uchwale pobiera się 4zł od m² przez okres 12 miesięcy. Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu.

§ 9

Ustalenie wielkości kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody (CWU)

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania 1 m³ zimnej wody oblicza się na podstawie poniesionych kosztów zmiennych w okresie rozliczeniowym podzielonych przez sumę zużycia CWU z liczników indywidualnych.

§ 10

Zmiana właściciela lokalu mieszkalnego

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu (umowa kupna-sprzedaży) rozliczenia zużycia ZW, CWU i energii cieplnej nie dokonuje się. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego budynku i rozliczenie jest proporcjonalne do daty kupna – sprzedaży lokalu. Rozliczenie poprzedniego właściciela zostaje przesłane na wskazany adres.
2. Po podpisaniu aktu notarialnego właściciele zobowiązani są do dostarczenia zarządcy/administratorowi protokołu stanów liczników na dzień kupna-sprzedaży lokalu.
3. W przypadku braku protokołu stanów liczników na dzień kupna-sprzedaży lokalu nowy właściciel lokalu będzie rozliczany z zachowaniem zaliczek w wysokości naliczanej dla poprzedniego.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W sytuacjach uszkodzenia plomby w liczniku ZW, CWU i ciepłomierza, uszkodzenia samych liczników ZW, CWU i ciepłomierza, samowolnej zmiany nastawy wstępnej zaworu, spuszczenia wody z instalacji grzewczej bądź jakiegokolwiek innej dobrowolnej ingerencji właścicieli dokonuje się rozliczenia na podstawie zużycia ryczałtowego będące równoważnością 20m³ od mieszkania zimnej wody i 10m³ podgrzewu wody na miesiąc, a właściciel ponosi koszty wymiany uszkodzonych wodomierzy bądź przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego w terminie wyznaczonym przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.
W przypadku niezawinionej niesprawności wodomierza właściciel zostanie obciążony średnią zużycia z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych. W przypadku braku możliwości wyliczenia średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych przyjmuje się średnie zużycie z budynku. Opłata ta naliczana jest ryczałtowo i jest nierozliczana w okresie, w którym nie wykonano odczytu mierników mediów.
Wspólnota wymienia lub naprawia uszkodzone wodomierze. Właściciel ma obowiązek poinformowania administratora o uszkodzeniu wodomierza niezwłocznie od powzięcia o tym informacji.
2. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia wody nie odracza terminu płatności. Rozpatrzenie reklamacji następuje w przeciągu 30 dni.
3. Zabrania się odcinania dopływu czynnika ciepła do lokalu w sezonie grzewczym (zamknięcia zaworu przed ciepłomierzem). Dopuszczalna jest minimalna nastawa grzejnikowego zaworu termostaticznego w pozycji „2” umożliwiająca utrzymanie w lokalu temperatury +16 °C. Odcięcie dopływu czynnika ciepła do lokalu możliwe jest tylko w przypadkach awarii instalacji C.O.

Wskazówki praktyczne

W celu uzyskania optymalnych efektów ekonomicznych oszczędzania właściciele i użytkownicy lokali powinni przestrzegać następujących zasad postępowania w swoich mieszkaniach w sezonie grzewczym:

- wietrzyć mieszkanie intensywnie, ale krótko (do 10 min), aby nie wychładzać ścian,
- nie przegrzewać niepotrzebnie pomieszczeń, optymalna temperatura wynosi: w dzień 19–20 °C, w nocy do spania 16–17°C

UWAGA! Obniżenie temperatury tylko o jeden stopień daje ok. 6–10% oszczędności w ogrzewaniu.

- nie zasłaniać grzejników kotarami, meblami i obudowami,
- przy dłuższych wyjazdach ustawiać zawory termostaticzne na minimalny przepływ wody,
- dla uzyskania pozornej oszczędności nie wyłączać grzejników (lub nawet jednego) na cały sezon grzewczy,

aby nie dopuścić do zbytniego wychłodzenia murów budynku; w takiej sytuacji można doprowadzić do zagrzybienia mieszkania.