

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Dyrektora ZGM Nr 256/2019

Regulamin rozliczeń mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej

§1

Definicje

1. Przez „Wynajmującego” należy rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej.
2. Przez „Użytkownika lokalu” należy rozumieć:
 - a. lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2019 poz.1182 t.j.),
 - b. najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z Wynajmującym umowę najmu lokalu użytkowego,
 - c. osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Gminy Bielsko-Biała na podstawie umowy o remont lokalu względnie adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe, bądź faktycznie zajętego bez tytułu prawnego,
 - d. dzierżawcę terenu, jeżeli do przedmiotu dzierżawy dostarczane są media rozliczane przez Wynajmującego.
 - e. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w przypadku lokali niezajętych (pustostanów).
3. Przez „Zarządcę” należy rozumieć podmiot, który na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej lub członków zarządu takiej wspólnoty zarządza nieruchomością wspólną w zakresie czynności związanych z rozliczaniem mediów.
4. Lokal jest to pomieszczenie lub zespół pomieszczeń zajmowanych przez użytkownika lokalu bez względu na sposób wykorzystania.
5. Lokal opomiarowany jest to lokal, w którym opomiarowane są wszystkie punkty poboru danego medium.
6. Punkt opomiarowany poboru medium jest to urządzenie umożliwiające korzystanie z danego medium (pobranie danego medium), wyposażone w sprawne i dopuszczone do użytkowania urządzenie pomiarowe, umożliwiające pomiar zużycia danego medium w tym punkcie (wyłącznie lub wspólne z innymi punktami poboru danego medium w obrębie tego samego lokalu), przy czym data legalizacji tego urządzenia pomiarowego musi być późniejsza niż data dokonywania pomiaru i odczytu.
7. Powierzchnia grzewcza jest to aktualna powierzchnia użytkowa zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Wynajmującego, pomniejszona o powierzchnię nieogrzewaną, tj. pomieszczenia pozbawione jakichkolwiek źródeł ciepła, niepołożone w obrębie ogrzewanego lokalu i nieogrzewane pośrednio; definicję stosuje się odpowiednio do kubatury grzewczej.

8. Urządzenie pomiarowe jest to wodomierz zimnej lub ciepłej wody, licznik ciepła, podzielnik kosztów ogrzewania, licznik energii elektrycznej, licznik zużycia gazu wraz z wyposażeniem umożliwiającym odczyty zdalne tych urządzeń.
9. Kategoria wodna jest to liczba przypisana do lokalu w zależności od standardu wyposażenia w urządzenia higieniczno – sanitarne, przy czym dla lokali wyposażonych w łazienkę ustala się kategorię wodną 1,0 natomiast dla lokali niewyposażonych w łazienkę ustala się kategorię wodną 0,5.

§ 2

Ogólne zasady rozliczeń

1. Rozliczaniu przez Wynajmującego na Użytkowników lokali podlegają wszystkie koszty związane z dostawą mediów (wody zimnej i ciepłej, odprowadzenia i wywozu ścieków, dostawy i dystrybucji energii cieplnej, gazu i energii elektrycznej) do lokalu, chyba, że Użytkownik lokalu zawarł z dostawcą mediów odrębną umowę na ich dostawę. W szczególności rozliczaniu podlegają koszty:
 - a. naliczone przez dostawców mediów,
 - b. wynikające z eksploatacji własnych źródeł ciepła, sieci przesyłowych i węzłów cieplnych i urządzeń,
 - c. wynikające z eksploatacji innych niż sieciowe ujęć wody oraz eksploatacji osadników i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d. inne wydatki związane z dostawą mediów do lokalu zajmowanego przez Użytkownika lokalu, poniesione przez Wynajmującego na rzecz innych podmiotów, w tym Zarządców nieruchomości, w szczególności podatki, opłaty za korzystanie ze środowiska itp.
2. Poniesiony przez Wynajmującego na dany budynek za dany okres rozliczeniowy koszt dostawy mediów rozlicza się na Użytkowników lokali w całości z wyłączeniem kosztów związanych z:
 - a. robotami remontowymi prowadzonymi na zlecenie Wynajmującego w częściach wspólnych budynku i pustostanach,
 - b. awariami części wspólnych budynku, chyba, że Użytkownicy lokali przyczynili się do powstania tych awarii,
 - c. innych uzasadnionych przypadków, których przyczyna leży po stronie Wynajmującego.

§3

Okresy rozliczeniowe i terminy rozliczeń

1. Okres rozliczeniowy półroczny (od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia) stosuje się w przypadku rozliczeń dotyczących:
 - a. wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - b. ciepła dostarczanego z sieci na potrzeby podgrzania wody użytkowej do budynków, w których lokale wyposażone zostały w wodomierze wody ciepłej,
 - c. ciepła dostarczanego z sieci na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków, w których lokale wyposażone zostały w ciepłomierze lub podzielniki,

- d. ciepła dostarczanego z lokalnych kotłowni opalanych gazem na potrzeby centralnego ogrzewania, w których lokale wyposażone zostały w ciepłomierze lub podzielniki.
2. Okres rozliczeniowy roczny (od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku lub od 1 stycznia do 31 grudnia) stosuje się w przypadku rozliczeń dotyczących ciepła dostarczanego z sieci na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków, w których lokale nie są wyposażone w ciepłomierze lub podzielniki.
3. W budynkach, w których występuje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, w budynkach, w których pobór wody odbywa się z innych źródeł niż sieć wodociągowa oraz w budynkach niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rocznego okresu rozliczeniowego dla wszystkich mediów.
4. Rozliczenia energii elektrycznej prowadzi się na bieżąco w miarę ponoszenia kosztów przez Wynajmującego, chyba, że dla danego lokalu ustalono zaliczki indywidualne lub dana wspólnota mieszkaniowa stosuje inną metodę rozliczeń.
5. Dla lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez wspólnotę mieszkaniową stosuje się okresy rozliczeniowe odpowiednio do okresów przyjętych przez tę wspólnotę.
6. W przypadku podmiotów, które utraciły lub utracą status Użytkowników lokali w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje na ogólnych zasadach w terminie przewidzianym dla całego budynku. Użytkownik lokalu może w uzgodnieniu z Wynajmującym wpłacić zwiększoną zaliczkę na poczet rozliczenia kosztów związanych z dostawą mediów.
7. Rozliczenie kosztów zużytych mediów powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty końca okresu rozliczeniowego.
8. Termin rozliczenia kosztów zużytych mediów może ulec wydłużeniu w uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności:
 - a. w przypadku opóźnienia w dostarczeniu rozliczenia kosztów ze strony wspólnoty mieszkaniowej do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
 - b. w przypadku stwierdzenia błędów lub powstania wątpliwości odnośnie prawidłowości rozliczenia kosztów dostarczonego przez wspólnotę mieszkaniową do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i konieczności jego wyjaśnienia,
 - c. w przypadku stwierdzenia niemożliwych do wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy zużyciem stwierdzonym przez dostawców mediów a zużyciem zarejestrowanym przez indywidualne urządzenia pomiarowe - w celu przeprowadzenia kontroli, niezbędnych badań i ekspertyz oraz postępowania reklamacyjnego u dostawców mediów - o okres niezbędny do przeprowadzenia tych czynności,
 - d. w przypadku stwierdzenia awarii instalacji dostarczającej media – o okres niezbędny do jej usunięcia, ustalenia jej przyczyn, oszacowania kosztów i obciążenia ewentualnych sprawców,
 - e. w przypadku złożenia reklamacji rozliczenia przez Użytkownika – o okres niezbędny do jej rozpatrzenia,
9. Okresy rozliczeniowe i terminy rozliczeń mogą ulec zmianie również w innych uzasadnionych przypadkach.

§4

Zaliczki na poczet kosztów dostawy mediów

1. Na poczet kosztów związanych z dostawą mediów Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek, płatnych obok czynszu najmu lub odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu, w terminach zapłaty przewidzianych dla tych należności lub w terminach zapłaty przewidzianych w fakturach wystawionych przez Wynajmującego.
2. Zaliczki na poczet kosztów związanych z dostawą mediów rozliczane są w zestawieniu z rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Wynajmującego na ten cel po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Zaliczki na poczet kosztów dostawy mediów ustalane są przez Wynajmującego w sposób pozwalający na pokrycie przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku lokali nieopomiarowanych zaliczki na poczet kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków ustala się w wysokości 6m³ na osobę miesięcznie dla lokali wyposażonych w łazienkę (kategoria wodna 1,0) lub w wysokości 3m³ na osobę miesięcznie dla lokali niewyposażonych w łazienkę (kategoria wodna 0,5).
5. Zmiana wysokości zaliczki na poczet kosztów dostawy mediów możliwa jest w następujących przypadkach:
 - a. w przypadku zmian cen w taryfach stosowanych przez dostawców wobec Wynajmującego w odniesieniu do danego budynku lub zmian przepisów powodujących bezpośrednio zmiany wysokości opłat ponoszonych przez Wynajmującego w związku z eksploatacją danego budynku,
 - b. z inicjatywy Wynajmującego na skutek przeprowadzonych przez niego analiz, których wyniki wskazują na potrzebę dokonania zmian w celu dopasowania wartości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego,
 - c. z inicjatywy Użytkownika lokalu na jego pisemny wniosek, jeżeli w ocenie Wynajmującego w wyniku tej zmiany nastąpi lepsze dopasowanie wartości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego.
6. O zmianie wysokości zaliczki informuje się Użytkownika lokalu pisemnie lub pocztą elektroniczną w przypadku jeżeli Użytkownik lokalu wyraził na to zgodę.
7. W wyniku dokonanego rozliczenia może wystąpić nadpłata lub niedopłata. Wynajmujący nie nalicza w końcowym rozliczeniu odsetek za okres, w którym niedopłata miała miejsce aż do dnia terminu zapłaty wskazanego w rozliczeniu. W przypadku powstania nadpłaty odsetki nie są wypłacane.

§ 5

Obowiązki użytkowników lokali

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić lokale Wynajmującemu celem przeprowadzenia przeglądów, odczytów, montażu, legalizacji i plombowania urządzeń pomiarowych oraz przeglądów instalacji.

2. Użytkownicy zobowiązani są do dbałości o instalacje i urządzenia pomiarowe. W szczególności dotyczy to urządzeń, które stanowią własność Wynajmującego lub wspólnoty mieszkaniowej.
3. Zabrania się demontażu i ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, a także w przewody odprowadzenia spalin i wentylacji bez uzgodnienia z Wynajmującym.
4. Użytkownicy lokali powinni zgłaszać Wynajmującemu wszelkie przypadki awarii lub nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych.
5. Użytkownicy zobowiązani są do wymiany lub legalizacji wodomierzy w terminach przewidzianych przez przepisy prawa we własnym zakresie i na własny koszt jeżeli urządzenia te stanowią ich własność. W pozostałym zakresie wymianę lub legalizację przeprowadza Wynajmujący lub Zarządca.
6. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są bezwzględnie do niezwłocznego (najpóźniej 7 dni) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie liczby osób w lokalu, a Użytkownicy lokali użytkowych o zmianie rodzaju prowadzonej działalności. Informacje te Użytkownicy lokali przekazują Wynajmującemu na aktualnie obowiązujących drukach oświadczeń, które dostępne są w siedzibie Wynajmującego oraz na jego stronie internetowej. Zmiany w liczbie mieszkańców wynikające z okresowego opuszczenia lokalu w celach wypoczynkowych, leczniczych, szkoleniowych, zawodowych lub innych, powodujące okresowe niezamieszkiwanie lub przebywanie w lokalu w okresie krótszym niż dwa miesiące lub powodujące niezamieszkiwanie lub przebywanie w lokalu w okresie części każdego tygodnia lub miesiąca nie powodują zmiany wpisu w ewidencji i nie mają wpływu na rozliczenie kosztów w tym okresie.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są dostarczyć Wynajmującemu odczyty urządzeń pomiarowych w następujących terminach:
 - do 10 stycznia każdego roku według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku,
 - do 10 lipca każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku, chyba, że urządzenia pomiarowe wyposażone są w sprawne moduły umożliwiające odczyt zdalny.
8. Odczyty mogą być dostarczone Wynajmującemu w formie pisemnej na otrzymanych kartach odczytowych, w formie elektronicznej na adres odczyty@zgm.eu lub w formie elektronicznej poprzez wypełnienie formularza na stronie internetowej Wynajmującego www.zgm.eu.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu lub Zarządcy licznik do zaplombowania niezwłocznie po każdym naruszeniu plomby oraz po wymianie wodomierza na nowy lub po jego legalizacji. W przypadku wymiany wodomierza na nowy należy przedstawić pracownikowi, który dokonuje plombowania, stary licznik celem uzupełnienia protokołu plombowań. W przypadku nie przedstawienia zdemontowanego urządzenia lub dokumentów z punktu dokonującego legalizacji, przyjmuje się, że zaistniała sytuacja równoważna opisanej w pkt 10.
10. W przypadku:
 - a. niedopuszczenia Wynajmującego lub Zarządcy do montażu, wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych,
 - b. stwierdzenia braku lub uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,

- c. stwierdzenia braku lub przejściowego demontażu nakładki radiowej,
- d. stwierdzenia braku cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych lub upływu ich ważności,
- e. stwierdzenia ingerencji (m.in. ingerencji mechanicznej i oddziaływanie polem magnetycznym) w normalnie funkcjonowanie urządzeń pomiarowych,
- f. stwierdzenia nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń pomiarowych,
- g. samowolnego demontażu urządzeń pomiarowych lub podłączenia się do instalacji dostarczającej media z pominięciem urządzeń pomiarowych,
- h. utrudnienia lub uniemożliwienia przeprowadzenia odczytów,
- i. braku możliwości odczytu wskazania urządzenia pomiarowego na skutek jego uszkodzenia, np. rozmrożenia,
- j. uporczywego uchylania się przed udostępnieniem lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli urządzeń pomiarowych, instalacji oraz szczelności urządzeń higieniczno – sanitarnych,

lokal, w którym nastąpiło takie zdarzenie może być rozliczony z pominięciem wskazań urządzeń pomiarowych. Wówczas lokal traktuje się jako nieopomiarowany.

11. W przypadku wystąpienia awarii instalacji w lokalu lub nieszczelności urządzeń higieniczno – sanitarnych, Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu szacunkowymi kosztami awarii lub kosztami wynikającymi z ww. nieszczelności (również wówczas, gdy w lokalu zainstalowane są sprawne urządzenia pomiarowe), jeżeli zużycie w wyniku awarii mogło nie zostać zarejestrowane przez urządzenia pomiarowe. Nie dotyczy to awarii części instalacji wspólnej, chyba, że wynika ona z winy Użytkownika lokalu.
12. W przypadku braku odczytów na koniec danego okresu rozliczeniowego, z chwilą ustalenia stanu lub podania odczytów urządzeń pomiarowych, ich wskazania uwzględnia się w rozliczeniu najbliższego okresu rozliczeniowego lub dokonuje się korekty rozliczeń. Korekty dokonuje się z urzędu lub na pisemny wniosek Użytkownika lokalu.

§ 6

Szczególne regulacje dotyczące budynków wspólnot mieszkaniowych

1. Jeżeli w związku z niewywiązaniem się przez Użytkownika lokalu z obowiązków opisanych w §5 ust.7 lub ust.9, lub zaistnienia okoliczności opisanych w §5 ust.10, lub innymi zdarzeniami wynikającymi z działania lub zaniechania Użytkownika lokalu położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, Wynajmującemu naliczone zostaną przez Zarządcę tej wspólnoty dodatkowe koszty lub opłaty, wówczas zostaną one rozliczone na danego Użytkownika lokalu.
2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Wynajmujący, rozliczając media, stosuje postanowienia niniejszego regulaminu. Jeżeli sporządzenie rozliczenia wyłącznie w oparciu o niniejszy regulamin jest niemożliwe, Wynajmujący stosuje odpowiednio postanowienia zawarte w regulaminach wspólnot mieszkaniowych.
3. Dokonując we własnym zakresie wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych należy uzgodnić z Zarządcą rodzaj tych urządzeń i zastosować się w tym zakresie do wymogów Zarządcy.
4. Użytkownik lokalu położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej zobowiązany jest zgłosić demontaż lub wymianę urządzeń pomiarowych Zarządcy wspólnoty

mieszkaniowej, który jako jedyny jest upoważniony do ich zaplombowania. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość zgłoszenia plombowania urządzenia pomiarowego do Wynajmującego.

5. Zabrania się demontażu i ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, a także w przewody odprowadzenia spalin i wentylacji bez uzgodnienia z Wynajmującym i Zarządcą.
6. W przypadku lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych odczyty urządzeń pomiarowych przekazuje się Zarządcy w terminach i w trybie przez niego ustalonym.
7. Użytkownicy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zobowiązani są udostępniać lokale zarówno Wynajmującemu jak i Zarządcy celem przeprowadzenia kontroli, przeglądów, odczytów, montażu, legalizacji i plombowania urządzeń pomiarowych oraz przeglądów instalacji.
8. Kupno lokalu przez Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nie wstrzymuje rozliczenia mediów przez Wynajmującego za okres, w którym pozostawał on Użytkownikiem lokalu.

§ 7

Rozliczanie kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków

1. W budynkach, w których wszystkie lokale są opomiarowane, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych i stawki za 1m^3 według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych, różnicę tę rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych z zastosowaniem tych samych stawek taryfowych.
2. W budynkach, w których nie wszystkie lokale są opomiarowane, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali opomiarowanych rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych i obowiązującą stawkę za 1m^3 według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych z opomiarowanych lokali rozliczana jest w całości na lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób z uwzględnieniem przypisanej do danego lokalu Kategorii wodnej jako mnożnika i z zastosowaniem tych samych stawek taryfowych. Jeżeli w budynku istnieje tylko jeden lokal nieopomiarowany całą różnicę rozlicza się na ten lokal.
3. W budynkach, w których żaden z lokali nie jest opomiarowany, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób z uwzględnieniem przypisanej do danego lokalu Kategorii wodnej jako mnożnika z zastosowaniem stawki za 1m^3 według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A.
4. W przypadku zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierz zainstalowany w toalecie użytkowanej przez więcej niż jednego Użytkownika lokalu, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na Użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości osób korzystających z zastosowaniem stawki za 1m^3 według obowiązującej

taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A.

5. W przypadku poboru wody z innych źródeł niż sieć wodociągowa, koszty dostawy wody wylicza się uwzględniając w szczególności:
 - a. opłaty za korzystanie ze środowiska,
 - b. koszty uzdatniania wody,
 - c. opłaty na rzecz innych podmiotów,
 - d. inne koszty związane z eksploatacją ujęć wody.
6. W przypadku niepodłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej, koszty wywozu ścieków wylicza się uwzględniając w szczególności:
 - a. opłaty za korzystanie ze środowiska,
 - b. koszty wywozu nieczystości płynnych,
 - c. koszty funkcjonowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
7. W rozliczeniach nie uwzględnia się kosztów remontów punktów poboru wody i kosztów remontów przydomowych oczyszczalni ścieków.
8. W przypadku nieprzekazania odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej w terminach określonych w §5 pkt.7, rozliczenia zużycia dokonuje się:
 - a. w przypadku braku pierwszego z kolei odczytu:
 - według średniego zużycia w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych lub
 - według średniego zużycia na osobę w nieruchomości,
 - b. w przypadku braku drugiego z kolei odczytu:
 - według maksymalnego zużycia na osobę w nieruchomości,
 - c. w przypadku braku trzeciego z kolei i kolejnych odczytów:
 - według zasad stosowanych dla lokali nieopomiarowanych.
9. Przywrócenie rozliczania zużycia wody według wodomierzy indywidualnych może nastąpić na wniosek Użytkownika lokalu złożony w formie pisemnej, w którym podaje się pełne dane adresowe, numery i stany wodomierzy na dzień złożenia wniosku. Przywrócenie następuje od dnia złożenia wniosku.

§ 8

Rozliczanie kosztów dostaw ciepła

1. Rozliczeniu podlegają koszty stałe i zmienne dostawy i dystrybucji energii cieplnej i paliw służących do zasilania lokalnych kotłowni, a także inne opłaty związane z wytworzeniem ciepła przez lokalną kotłownię, w szczególności opłaty środowiskowe.
2. Koszty dostawy ciepła rozliczane są według jednej z poniższych metod:
 - a. proporcjonalnie do powierzchni grzewczej – dla budynków, w których istnieją lokale niewyposażone w ciepłomierze lub podzielniki, a wysokości pomieszczeń, nie uwzględniając piwnic i poddaszy, nie różnią się od siebie więcej niż o 25%,
 - b. proporcjonalnie do kubatury lokali – dla budynków, w których istnieją lokale niewyposażone w ciepłomierze lub podzielniki, a wysokości pomieszczeń, nie uwzględniając piwnic i poddaszy, różnią się od siebie o ponad 25%,
 - c. w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z podziałem na koszty stałe, rozliczane w zależności od zajmowanej powierzchni grzewczej i koszty zmienne, rozliczane w zależności od wskazań podzielnika i przypisanego

- współczynnika korygującego – dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania,
- d. w oparciu o wskazania ciepłomierzy z podziałem na koszty stałe, zależne od zajmowanej powierzchni grzewczej i koszty zmienne, zależne od wskazań ciepłomierzy i przypisanego współczynnika korygującego – dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w ciepłomierze.
3. Rozliczenie kosztów proporcjonalnie do powierzchni grzewczej polega na podzieleniu poniesionych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym przez sumę powierzchni grzewczych wszystkich lokali, a następnie na pomnożeniu tak otrzymanej ceny jednostkowej przez powierzchnię zajmowaną przez Użytkownika lokalu z uwzględnieniem okresu, jaki ten lokal zajmował.
 4. Rozliczenie kosztów proporcjonalnie do kubatury lokali polega na podzieleniu poniesionych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym przez sumę kubatur wszystkich lokali, a następnie na pomnożeniu tak otrzymanej ceny jednostkowej przez kubaturę lokalu zajmowanego przez Użytkownika lokalu z uwzględnieniem okresu, jaki ten lokal zajmował.
 5. Rozliczenie kosztów w oparciu o wskazania podzielników i ciepłomierzy polega na:
 - a. Dokonaniu podziału poniesionych kosztów dostawy ciepła na koszty stałe i koszty zmienne według przyjętego dla danego budynku udziału kosztów stałych,
 - b. określeniu wysokości kosztów stałych przypadających na lokal poprzez podzielenie ustalonych zgodnie z ppkt.a kosztów stałych przez sumę powierzchni grzewczych wszystkich lokali, a następnie na pomnożeniu tak otrzymanej ceny jednostkowej przez powierzchnię grzewczą zajmowaną przez Użytkownika lokalu z uwzględnieniem okresu, jaki ten lokal zajmował,
 - c. określeniu wysokości kosztów zmiennych przypadających na lokal poprzez podzielenie różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami dostawy ciepła a kosztami stałymi, określonymi zgodnie z ppkt.a przez sumę jednostek umownych wskazanych przez wszystkie podzielniki lub sumę zużycia energii cieplnej wskazaną przez wszystkie ciepłomierze z uwzględnieniem współczynników korygujących, a następnie na pomnożeniu tak otrzymanej ceny jednostkowej przez ilość jednostek umownych wskazanych przez podzielnik lub odpowiednio zużycie energii cieplnej wskazane przez ciepłomierz z uwzględnieniem współczynników korygujących oraz okresu, jaki Użytkownik lokalu lokal ten zajmował,
 - d. określeniu kosztów łącznych dostarczenia energii cieplnej przypadających na lokal poprzez zsumowanie kosztów stałych obliczonych zgodnie z ppkt b. i kosztów zmiennych obliczonych zgodnie z ppkt.c.
 6. Koszty stałe obejmują między innymi opłaty za moc i opłaty stałe za usługi przesyłowe w przypadku budynków zasilanych z sieci ciepłowniczej, opłaty abonamentowe i opłaty dystrybucyjne stałe za paliwo w przypadku budynków wykorzystujących lokalne źródła ciepła. Ponadto koszty stałe obejmują koszty ogrzania części wspólnych budynku, koszty energii cieplnej emitowanej przez nieopomiarowane fragmenty instalacji grzewczej wspólnej i indywidualnej oraz są odzwierciedleniem naturalnych procesów wymiany ciepła przez przegrody budowlane. Z tego względu koszty stałe w sposób istotny mogą przewyższać opłaty stałe wyszczególnione w dokumentach sprzedaży dostawców ciepła.

7. Udział kosztów stałych dla tych budynków zarządzanych przez Wynajmującego, w których mają one zastosowanie i w których nie ustalono innej wielkości, ustala się w wysokości 60% całkowitych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na rzecz dostawcy ciepła lub paliw.
8. Udział kosztów stałych dla poszczególnych budynków może zostać przez Wynajmującego ustalony w innej wysokości i zmieniany w zależności od specyfiki budynku i sposobu jego eksploatacji, dokonywanych modernizacji, remontów i innych zmian w substancji budynku, a także w zależności od wyników analiz kosztów ogrzewania i efektywności energetycznej budynku.
9. Koszty zmienne obejmują między innymi opłaty za ciepło i opłaty zmienne za usługi przesyłowe w przypadku budynków zasilanych z sieci ciepłowniczej, opłaty za paliwo i opłaty dystrybucyjne zmienne w przypadku budynków wykorzystujących lokalne źródła ciepła.
10. Koszty zmienne dla danego lokalu koryguje się współczynnikiem korygującym w zależności od położenia tego lokalu w bryle budynku. Współczynniki korygujące ustalane są dla każdego lokalu indywidualnie, a o ich wysokości Użytkownik lokalu informowany jest pisemnie. W przypadku nieustalenia indywidualnego współczynnika korygującego przyjmuje się, że dla danego lokalu jego wartość wynosi 1,0.
11. Koszty zmienne mogą zostać skorygowane dodatkowymi współczynnikami korygującymi w zależności od występowania w danym budynku innych czynników mających wpływ na podział zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania w poszczególnych lokalach.
12. Korekta kosztów zmiennych współczynnikami korygującymi polega na tym, że ilość jednostek umownych wskazana przez podzielnik lub ilość jednostek energii cieplnej wskazana przez ciepłomierz zostaje w celu rozliczeniowym pomnożona przez przypisane do lokalu współczynniki korygujące.
13. W przypadku braku odczytu wskazań podzielnika lub ciepłomierza albo stwierdzenia zdarzenia opisanego w §5 pkt 10, do rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej przyjmuje się średnie zużycie w budynku na 1m².
14. W przypadku braku wskazań podzielników dla jednego lub większej ilości lokali dopuszcza się rozliczenie energii cieplnej na podstawie powierzchni lub kubatury według zasad opisanych w pkt 2a lub 2b.
15. Wykonywanie czynności odczytywania podzielników i ciepłomierzy, ich obsługi technicznej i rozliczania na ich podstawie kosztów dostawy energii cieplnej może zostać powierzone firmie zewnętrznej.

§ 9

Rozliczanie kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej

1. Rozliczeniu podlegają:
 - a. koszty dostawy zimnej wody przeznaczonej do podgrzania,
 - b. koszty dostawy energii cieplnej zużytej na podgrzanie zimnej wody, tj. koszty stałe (opłaty za moc i opłaty stałe za usługi przesyłowe) i koszty zmienne (opłaty za ciepło i opłaty zmienne za usługi przesyłowe) dostawy i dystrybucji energii cieplnej.

2. Koszty dostawy zimnej wody przeznaczonej do podgrzania rozlicza się analogicznie do sposobu, w jaki rozliczane są koszty dostawy zimnej wody opisane w § 7.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na podgrzanie zimnej wody polega na:
 - a. dokonaniu podziału poniesionych kosztów dostawy ciepła na koszty stałe i koszty zmienne, przy czym koszty stałe stanowi suma opłat stałych a koszty zmienne stanowi suma opłat zmiennych z dokumentów sprzedażowych dostawców ciepła,
 - b. określeniu wysokości kosztów stałych przypadających na lokal poprzez podzielenie ustalonych zgodnie z ppkt.a kosztów stałych przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali, a następnie na pomnożeniu tak otrzymanej ceny jednostkowej przez powierzchnię użytkową zajmowaną przez Użytkownika lokalu z uwzględnieniem okresu, jaki ten lokal zajmował,
 - c. określeniu wysokości kosztów zmiennych przypadających na lokal poprzez podział ustalonych zgodnie z ppkt a. kosztów zmiennych proporcjonalnie do zużycia zimnej wody przeznaczonej do podgrzania,
 - d. określeniu kosztów łącznych dostarczenia energii cieplnej przypadających na lokal poprzez zsumowanie kosztów stałych obliczonych zgodnie z ppkt.b i kosztów zmiennych obliczonych zgodnie z ppkt.c.
4. W przypadku nieprzekazania odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych wody ciepłej w terminach określonych w §5 pkt 7 albo stwierdzenia zdarzenia opisanego w §5 pkt 10 do rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody przyjmuje się średnie zużycie ciepłej wody na 1 osobę.

§ 10

Rozliczanie kosztów energii elektrycznej

1. Nie podlegają rozliczeniu koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie części wspólnych budynków i nieruchomości oraz zasilanie ciepłowni lokalnych, dźwigów i innych urządzeń przeznaczonych do użytku wspólnego dla wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, chyba, że w umowie najmu zawarto odmienne postanowienia.
2. Rozliczeniu podlegają koszty stałe i zmienne dostawy i dystrybucji energii elektrycznej zużywanej przez Użytkowników lokali, którzy czerpią energię elektryczną za pośrednictwem liczników Wynajmującego.
3. Jeżeli umowa najmu nie stanowi inaczej, koszty dostawy energii elektrycznej rozlicza się w sposób następujący:
 - a. dla budynków, w których rozlicza się energię elektryczną, oblicza się średnią cenę 1kWh dla danego okresu rozliczeniowego na podstawie sumy opłat stałych i zmiennych, poniesionych w danym okresie rozliczeniowym za dostawę i dystrybucję energii elektrycznej,
 - b. dla lokali wyposażonych w podliczniki energii elektrycznej należność ustala się w oparciu o zużycie określone według wskazań tych podliczników przy zastosowaniu średniej ceny 1kWh obliczonej zgodnie z ppkt a,
 - c. dla lokali niewyposażonych w podliczniki energii elektrycznej należność ustala się w oparciu o zużycie określone jako część zużycia łącznego według wskazań licznika Wynajmującego proporcjonalna do powierzchni lokali przy zastosowaniu średniej ceny 1kWh obliczonej zgodnie z ppkt a, po uprzednim

odliczeniu zużycia przypadającego na lokale wyposażone w podliczniki energii elektrycznej, jeżeli takie w budynku istnieją.

§11 Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostaw mediów należy składać pisemnie w siedzibie Wynajmującego, listownie na adres Wynajmującego lub pocztą elektroniczną na adres poczta@zgm.eu w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
2. Reklamacje dotyczące montażu i funkcjonowania urządzeń pomiarowych stanowiących własność Wynajmującego należy składać pisemnie w siedzibie Wynajmującego, listownie na adres Wynajmującego lub pocztą elektroniczną na adres poczta@zgm.eu.
3. Reklamacje rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich wniesienia w przypadku lokali położonych w budynkach zarządzanych przez Wynajmującego i 60 dni w przypadku lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zarządców. Termin może ulec przedłużeniu w przypadku konieczności uzyskania informacji lub wyjaśnień od pomiotów zewnętrznych, w przypadku konieczności wykonania badań, ekspertyz lub pomiarów przez podmioty zewnętrzne, w przypadku konieczności wykonania niezbędnych czynności wymagających upływu czasu albo w przypadku dużej złożoności sprawy.
4. W przypadku stwierdzenia zasadności reklamacji Wynajmujący dokonuje stosownej korekty razem z rozliczeniem za kolejny okres rozliczeniowy lub niezależnie od tego rozliczenia.
5. Wynajmujący może nie dokonać korekty jeżeli dotyczy ona niewłaściwego oszacowania kosztów zużycia mediów na skutek braku odczytu urządzeń pomiarowych lub opóźnienia w dostarczeniu tego odczytu do Wynajmującego lub Zarządcy z przyczyn zawinionych przez Użytkownika lokalu.
6. Uwzględnienie wniesionej reklamacji rozliczenia może spowodować zmianę rozliczenia wobec innych Użytkowników lokali.
7. Koszty rozpatrzenia uzasadnionej reklamacji obciążają Wynajmującego, natomiast koszty reklamacji nieuzasadnionej ponosi Użytkownik lokalu.
8. W przypadku gdy reklamacja dotycząca działania urządzeń pomiarowych lub rozliczenia będzie wymagała do rozpatrzenia udziału podmiotu zewnętrznego i okaże się, że jest ona bezzasadna, Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu kosztami związanymi z rozpatrzeniem tej reklamacji poniesionymi na rzecz tego podmiotu zewnętrznego.

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Jeżeli urządzenia pomiarowe posiada część lokali, lokale są częściowo opomiarowane lub jedno urządzenie pomiarowe obejmuje grupę kilku Użytkowników lokali, zasady zawarte w regulaminie stosuje się odpowiednio.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość ustalenia w danym budynku przez Wynajmującego indywidualnych zasad rozliczania dostawy poszczególnych

- mediów, przy czym rozliczenie danego okresu rozliczeniowego musi nastąpić tylko w jeden określony sposób, jednakowy dla wszystkich Użytkowników lokali.
3. Użytkownicy lokali dokonujący zamiany lokali mogą określić sposób rozliczenia mediów wypełniając odpowiednio protokół odbioru lokalu w zakresie dostarczanych mediów. Protokół powinien zostać dostarczony Wynajmującemu niezwłocznie po dokonaniu zamiany przez Użytkowników lokali. Jeżeli Użytkownicy lokali dokonujący zamiany nie określą sposobu rozliczenia mediów, koszty dostawy mediów za dany okres rozliczeniowy zostaną rozliczone proporcjonalnie do czasu zajmowania przez nich poszczególnych lokali.
 4. Odpowiednich zapisów regulaminu nie stosuje się jeżeli w umowie najmu lokalu określono odrębne zasady rozliczeń mediów.

Kierownik Zespołu
Organizacji i Prawnego

Danuta Grochal

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Białymstoku-Białej

Ireneusz Kiecak
Ireneusz Kiecak

