

Załącznik nr 1

do Zarządzenia Prezesa Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

§ 1

Informacje ogólne

1. Jeżeli do rozliczeń kosztów mediów jednostką odniesienia jest ilość osób, to przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby: wymienione w oświadczeniu najemcy lokalu; przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 3 tygodni bez dopełnienia obowiązku zgłoszenia do Zarządcy budynku i jeżeli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Zarządcy budynku.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zmiany ilości osób przebywających w lokalu w ciągu 14 dni.

§2

Przedmiot regulaminu

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów: zużycia wody (zimnej, ciepłej), odprowadzenia ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych i płynnych,

§3

Metodologia ustalania wielkości kosztów zużycia wody

1. Koszty zużycia wody dostarczonej do nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym zostaną ustalone jako suma faktur wystawionych przez dostawcę, na podstawie odczytów wodomierza głównego. Do ceny wody zostanie doliczona opłata za kanalizację w wysokości odpowiadającej naliczonemu zużyciu wody oraz opłata abonamentowa za wodomierz główny.

Koszt zużycia wody ulega ewentualnej korekcie o: ilość wody zużytej na utrzymanie porządku i czystości (w przypadku opomiarowania ujęcia poboru wody, służącego do celów porządkowych); poboru wody na cele budowlane (jeżeli w nieruchomości był prowadzony remont); inne ubytki związane z eksploatacją nieruchomości. Skorygowana ilość m³ rozliczona zostanie zaliczona do kosztu eksploatacji budynku.

2. Suma kosztów zużycia wody określona w pkt 1 może również podlegać korektom, jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych. Wówczas różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty bieżącego okresu rozliczeniowego.

3. Pełnym okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§4

Założenia ogólne

1. Rozliczenie kosztów wody z najemcami lokali dokonywane jest raz w roku na podstawie wskazań wodomierzy (traktowanych jako podzielniki kosztów), zainstalowanych na wszystkich punktach poboru wody, w sposób gwarantujący całkowity pomiar wody dostarczonej do lokalu. Rozliczenie nieruchomości może być wykonane w okresach pośrednich, krótszych niż rok kalendarzowy.

2. Rozliczenie wg zapisu §4 pkt 1 następuje tylko wtedy, gdy równocześnie są spełnione następujące warunki:

- a) wodomierz(e) posiada ważną cechę legalizacyjną;
- b) wodomierz(e) jest sprawny technicznie;
- c) wodomierz(e) jest zabudowany zgodnie z przepisami;
- d) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę legalizacyjną;
- e) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę zabezpieczającą założoną przez administratora nieruchomości.

3. Właściciele lokali, w których zabudowano wodomierz lub w których nie zostały spełnione warunki określone w §4 pkt 1 i 2 rozliczani są zgodnie z §5 pkt 2b.

§5

Zasady podziału kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale, w częściach wynikających z odczytów liczników indywidualnych oraz z różnicy pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami indywidualnymi

1. **W budynku całkowicie opomiarowanym** rozliczenie kosztów na poszczególnych najemcami lokali dokonuje się w sposób następujący:

- **lokale spełniające warunki określone w §4 pkt 1 i 2** - koszt zużycia równy jest wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu. Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a wyliczonym zużyciem z wodomierzy indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale, wprost proporcjonalnie do wyliczonego zużycia wody w poszczególnym lokalu .

- Rozliczanie zużycia wody na podstawie wodomierza (podlicznika) ma zastosowanie w przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wodnych, z których korzysta najemca lokalu.

Zainstalowane wodomierze indywidualne (w przypadku całkowitego opomiarowania budynku) traktowane są jako podzielniki kosztów.

2. **W budynku częściowo opomiarowanym** rozliczenie kosztów na poszczególnych najemców lokali odbywa się wg następujących zasad:

a) lokale spełniające warunki określone w §4 pkt 1 i 2 :

Koszt zużycia równy jest wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu.

b) lokale, w których nie są spełnione warunki określone w §4 pkt 1 i 2:

Koszt równy jest różnicy pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a: zużyciem z wodomierzy indywidualnych (pkt a), naliczonych ryczałtów (pkt c, d). Uzyskana różnica podzielona zostanie przez ilość osób zamieszkałych/zatrudnionych we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, a następnie wyliczone na osobę zużycie zostanie pomnożone przez ilość osób w rozliczonym lokalu.

c) **Nieopomiarowane i niezamieszkałe** lokale, będące jednocześnie w trakcie remontu zostają rozliczone ryczałtem w wysokości 3,00 m³/lokal/miesiąc.

3. Opłaty abonamentowe za wodomierz główny rozliczane zostaną proporcjonalnie do ilości lokali przyłączonych do wodomierza głównego.

4. W przypadku, gdy okres nieopomiarowania lokalu nie obejmuje całego okresu rozliczeniowego, wówczas zasady rozliczania określone w pkt 1, 2a stosuje się odpowiednio do części okresu rozliczeniowego, z dokładnością do 1 miesiąca.

5. W przypadku zgłoszenia przez najemcę lokalu uszkodzenia wodomierza lub wodomierzy, podstawą do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w tym lokalu, począwszy od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do daty wymiany wodomierza(-y) (z

dokładnością do 1 miesiąca) będzie średnie zużycie wody z ostatnich sześciu miesięcy w poprzednim okresie rozliczeniowym.

6. Brak zgłoszenia usterki wodomierza lub wodomierzy w lokalu spowoduje rozliczenie zużycia wody w tym lokalu jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze. Naliczenie jest dokonywane wstecz, za okres od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do dnia usunięcia usterki (z dokładnością do 1 miesiąca) oraz niezależnie od ilości uszkodzonych urządzeń pomiarowych. Usunięcie wady wodomierza winno potwierdzone być ekspertyzą bądź legalizacją licznika wodnego.

7. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji najemcy lokalu w działanie wodomierza – najemca lokalu obciążony zostanie za zużytą wodę zgodnie z § 5 pkt 2b i dodatkowo dociążony o 50% wyliczonego kosztu. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu. Nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.

8. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę budynku bądź zgłoszenia przez najemcę lokalu niesprawności urządzeń odbiorczych (np. spłuczki, automatu płuczącego, kranu itp.), to wówczas koszt zużycia wody w lokalu zostanie zwiększony o koszt awarii. Wielkość awarii zostanie naliczona wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu do czasu usunięcia nieszczelności.

9. W przypadku zmiany najemcy lokalu – poprzedni oraz obecny najemca zobowiązany jest do dokonania odczytu pośredniego wodomierzy oraz przekazania w formie pisemnej odczytów urządzeń pomiarowych Zarządcy budynku. Rozliczenie lokalu ze zmianą najemcy lokalu nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§6

Zasady rozliczania odbioru nieczystości stałych i płynnych

Koszty wywozu nieczystości zostaną rozliczone na podstawie faktur otrzymanych od wykonawcy usług za dany rok, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w nieruchomości

§7

Zasady rozliczania lokali, w których nie były odczytywane stany urządzeń pomiarowych

1. Jeżeli lokal odczytany był na zakończenie poprzedniego rocznego okresu obrachunkowego, rozliczenie lokalu z tytułu mediów za bieżący okres rozliczeniowy wykonany będzie na podstawie średniego zużycia wody z ostatnich sześciu miesięcy w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. W przypadku braku udostępnienia lokalu na zakończenie dwóch kolejnych rocznych okresów rozliczeniowych, lokal za bieżący okres obrachunkowy będzie rozliczany jak lokal nieopomiarowany.

3. W przypadku braku udostępnienia lokalu w celu dokonania pośredniego odczytu licznika, zużycie mediów w rozliczanym lokalu wyznaczone będzie z wykorzystaniem najbliższych odczytów, przeprowadzonych w lokalu przed i/lub po terminie odczytu pośredniego, z uwzględnieniem daty odczytu pośredniego.

4. Jeżeli na skutek upływu ważności cechy legalizacyjnej urządzenia pomiarowego nie zostanie odczytany/przekazany stan licznika na ostatni dzień jego ważności, to określenie jego odczytu nastąpi na zasadach określonych w §7 pkt 1, 3.

5. W przypadku braku odczytu licznika na dzień zmiany najemcy lokalu lub wyodrębnienia lokalu, ustalenie odczytu nastąpi na zasadach określonych §7 pkt 1, 3.

§8

Procedury odczytywania liczników

1. Odczyty stanów wodomierzy Zarządca budynku wykonuje:

- 31 grudnia każdego roku kalendarzowego (z tolerancją +/- 2 dni),
- w przypadku przekazywania lokalu z udziałem Zarządcy budynku,
- w innych terminach wynikających z potrzeby rozliczenia nieruchomości

2. W przypadku braku możliwości odczytu (np. nieobecność użytkownika lokalu) po bezskutecznej próbie odczytu i braku przekazania stanu wodomierza przez najemcę oraz upływie 10-tego dnia miesiąca, w którym dokonuje się odczytu lokal zostaje ustalony stan urządzenia pomiarowego w sposób opisany w §7.

§8

Tryb uwzględniania reklamacji

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone w formie pisemnej w terminie do 4 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.

2. Reklamacje dotyczące ilości osób przyjętych do rozliczenia mediów nie zostaną uwzględnione, jeżeli najemca lokalu nie dopełnił obowiązku określonego w §1 pkt 3.

3. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia mediów nie wpływa na odroczenie terminu płatności.

4. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu, Zarządca budynku koryguje rozliczenie w danym lokalu na podstawie danych z nowego odczytu. Różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza poniesione na nieruchomości koszty okresu następnego.

§9

Opłaty z tytułu mediów

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat w części dotyczącej lokalu, w skład których wchodzi opłata z tytułu:

- a) wody zimnej;
- b) wody ciepłej
- c) odprowadzenia ścieków do kanalizacji;

2. Wysokości opłat, o których mowa w §9 pkt 1 ustala Zarządca budynku i są one traktowane jako opłaty zaliczkowe.

3. Najemca lokalu obowiązany jest uiszczać opłaty z tytułu mediów bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

§10

Rozliczenie opłat zaliczkowych

1. Strony ustalają, że różnica pomiędzy naliczoną na podstawie §9 zaliczką a faktycznym rocznym kosztem ustalonym na podstawie §2 - §8 stanowi nadwyżkę/niedobór naliczonych zaliczek.

2. W przypadku nadwyżki - nadpłaconą zaliczka zostanie zwrócona przez Zarządcę budynku w formie pomniejszenia bieżących należności lub jednorazowej wypłaty.

3. W przypadku niedoboru - niedopłaconą zaliczkę należy uregulować w terminie do 30 dni od daty otrzymania rocznego rozliczenia.

4. Rozliczenie opłat zaliczkowych dokonywane jest raz w roku po jego zakończeniu i obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

§11

Informacje końcowe

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt: montażu, utrzymania, wymiany bądź legalizacji wodomierza(y) w lokalu (bez uprzedniego poinformowania i wezwania przez Zarządce budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami).

2. W przypadku niesprawności działania liczników najemca lokalu zobowiązany jest w terminie natychmiastowym powiadomić o tym fakcie Zarządca budynku.

3. Zarządca budynku zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego urządzeń odbiorczych w lokalu oraz kontroli liczników w celu sprawdzenia prawidłowości ich eksploatacji.

4. Najemca lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia liczników przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny oraz do kontrolowania jego pracy.

5. Niedozwolone jest dokonywanie przez najemcę lokalu samowolnych przeróbek instalacji oraz demontażu liczników.

6. Za okres niesprawności wodomierza pomiędzy poprzednim, a bieżącym odczytem użytkownik lokalu rozliczany jest wg zużycia określonej prognozą indywidualną.

7 Tylko upoważniony przedstawiciela Zarządcy budynku ma prawo wykonywać prace związane z naruszeniem plomb wodomierza i na instalacji przed nim.

§12

1. Niniejszy regulamin **obowiązuje od dnia 01.01.2003r.**

2. Wszelkie zmiany w regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd Spółki w dniu 2.01.2003r.