

Regulamin rozliczeń

kosztów zużycia ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej oraz odbioru ścieków i śmieci dla użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o.

Rozdział I

1.Podstawowe akty prawne stanowiące podstawę opracowania regulaminu:

- *ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*
- *ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne*
- *ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków*
- *rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem*
- *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*
- *rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych*
- *zarządzenie nr.102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 28 sierpnia 1995r. w sprawie wprowadzenia przepisów metrologicznych o licznikach do wody (wodomierzach)*
- *zarządzenie Prezydenta Miasta Zamość z dnia 15 września 2004r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu korzystania z usług w zakresie wynajmu lokali, świadczonych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o.*
- *uchwała Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 25 kwietnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków*
- *uchwała Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 27 marca 2006r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość”.*

2.Podstawowe pojęcia:

- a) **użytkownik lokalu** - Najemca, osoba posiadająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego
- b) **ilość osób w lokalu** - ilość osób przyjęta do rozliczeń kosztów przypadających na lokal i ujawniona ZGL jako zarządcy nieruchomości-Wynajmującemu- w złożonym pisemnym oświadczeniu przez każdego z użytkowników lokali
- c) **licznik budynkowy** - ciepłomierz budynkowy c.o mierzący ilość ciepła dostarczonego do budynku dla potrzeb ogółu mieszkańców, wodomierz budynkowy mierzący ilość wody dostarczonej do budynku, licznik energii elektrycznej mierzący zużycie energii dla potrzeb pomieszczeń wspólnych nieruchomości, gazomierz budynkowy mierzący łączną ilość gazu zużytego przez wszystkich użytkowników lokali
- d) **licznik lokalowy** - podzielnik kosztów c.o do ustalenia kosztów każdego z lokali w celu rozliczenia kosztów wynikających z faktur dostawcy; wodomierz lokalowy do pomiaru ilości wody zużytej w danym lokalu w celu rozliczenia kosztów wynikających z faktur dostawcy
- e) **licznik indywidualny** - licznik mierzący zużycie (np. elektryczny, gazowy) wyłącznie dla danego lokalu na który użytkownik lokalu posiada indywidualną umowę bezpośrednio z dostawcą

- f) **zaliczka** - opłata comiesięczna ustalona przez ZGL dla każdego użytkownika lokalu wnoszona na poczet kosztów zakupu ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych
- g) **ryczałt** - ilość zużytej wody i ścieków przypadająca na jedną osobę miesięcznie dla lokali nie posiadających wodomierzy lokalowych; przy rozliczaniu traktuje się odpowiednio jak zużycie wykazane przez licznik lokalowy
- h) **okres rozliczeniowy** - przyjęty czas po upływie którego ZGL zobowiązany jest do rozliczenia ustalonych zaliczek i poniesionych kosztów;

przyjmuje się następujące okresy rozliczeniowe:

- dla c.o, energii elektrycznej, gazu i śmieci: **jeden rok** liczony od **1 stycznia** do **31 grudnia**, rozliczenia łącznie z zaksięgowaniem indywidualnych wyników należy dokonać najpóźniej do końca pierwszego kwartału
 - dla c.o w budynkach gdzie założono podzielniki kosztów: **jeden rok** liczony od **1 maja** do **30 kwietnia** roku następnego (tj. koniec okresu grzewczego), rozliczenia łącznie z zaksięgowaniem wyników należy dokonać najpóźniej przed rozpoczęciem nowego sezonu grzewczego
 - dla wody i ścieków: co **6 miesięcy** w terminach od **1 stycznia** do **30 czerwca** i od **1 lipca** do **31 grudnia**, rozliczenia należy dokonać najpóźniej do końca drugiego miesiąca po okresie rozliczeniowym
- i) **faktura** - dokument wystawiony przez poszczególnych dostawców mediów (ciepło, woda, ścieki, energia elektryczna, gaz, śmieci itp.)
- j) **różnica odczytu** - różnica za okres rozliczeniowy pomiędzy zużyciem wykazanim przez licznik budynkowy a sumą zużycia wykazanego przez liczniki lokalowe oraz ryczałty
- k) **powierzchnia ogrzewana** budynku ogółem – suma powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku (wielkość ta nie obejmuje pow. ogrzewanej pomieszczeń wspólnych).

Rozdział II

Zaliczki (przedpłaty) na poczet rozliczenia.

Zaliczki na poczet końcowego rozliczenia tzn. opłaty bieżące wnoszone przez wszystkich użytkowników lokali w comiesięcznych ratach są kalkulowane w oparciu o miarodajne prognozy tak, aby różnice między ich sumą za okres rozliczeniowy a należnością wynikającą z ostatecznego rozliczenia były możliwie niewielkie. Zaliczki ustala ZGL w sposób obiektywny na podstawie rezultatów rozliczenia okresu poprzedniego z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu kosztów dostaw.

O każdej zmianie wysokości zaliczki ZGL informuje wszystkich użytkowników lokali w terminie do końca miesiąca poprzedzającego wejście zmian, drogą doręczenia indywidualnych zawiadomień o nowej wysokości opłat.

Zaliczki są ustalane:

- dla kosztów c.o w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu
- dla wody i ścieków w przeliczeniu m³ przypadających na 1 osobę w lokalu
- dla gazu, energii elektrycznej i śmieci w kwocie zł przypadających na 1 osobę w nieruchomości.

Rozdział III

Odczyty wskazań przyrządów pomiarowych.

1. Liczniki budynkowe odczytywane są przez dostawcę:

- wodomierze : co m-c
- ciepłomierz : co m-c w okresie grzewczym
- energia elektryczna i gaz : częstotliwość ustala dostawca w zależności od zużycia (co miesiąc, raz na kilka miesięcy lub rzadziej, obowiązkowo co najmniej raz w roku).

W zespole odczytującym, w zależności od potrzeb, może uczestniczyć przedstawiciel ZGL lub członek zarządu wspólnoty jeżeli w budynku istnieje wspólnota mieszkaniowa.

Za sprawność i legalizację oraz okresową wymianę licznika budynkowego odpowiada dostawca. ZGL jako odbiorca może kwestionować wskazania licznika i żądać sprawdzenia prawidłowości jego działania. Na pisemny wniosek odbiorcy, dostawca wymienia licznik na nowy a zdemontowany wysyła do badań laboratoryjnych w celu uzyskania opinii o jego sprawności i dokładności pomiaru.

Jeżeli wynik badań potwierdzi błąd wskazań powyżej dopuszczalnych norm wówczas dostawca ponosi w całości koszt dokonanej wymiany licznika i jego badań oraz jest zobowiązany do uzgodnienia z ZGL sposobu rozliczenia kosztów za kwestionowany okres wskazań licznika.

Jeżeli wynik badań potwierdzi, że licznik działa prawidłowo a dokładność pomiaru mieści się w granicach norm, wówczas w/w koszty obciążają w całości wnioskodawcę na żądanie którego badania takie zostały zlecone.

2. Liczniki lokalowe odczytywane są przez ZGL:

- wodomierze : co **6 m-cy** tj. w III dekadzie : czerwca i grudnia
- wodomierze **cieplej wody**: w zależności od potrzeb, mogą być odczytywane **co kwartał** tj. w III dekadzie: marca, czerwca, września i grudnia
- podzielniki kosztów c.o. : **raz w roku**, po zakończeniu okresu grzewczego.

ZGL prowadzi rejestr odczytów a wpisaną wartość odczytu swoim podpisem potwierdza użytkownik lokalu.

O terminie odczytu podzielników kosztów c.o. ZGL powiadamia użytkowników lokali przez ogłoszenie wywieszane na tablicach informacyjnych z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

W przypadku braku dostępu do lokalu, na wniosek użytkownika lokalu, może zostać wyznaczony dodatkowy termin odczytu. Brak odczytu do dnia 15 m-ca następującego po m-cu planowanego odczytu, upoważnia ZGL do przyjęcia zużycia w wysokości odpowiadającej zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub w wysokości odpowiadającej przyjętemu ryczałtowi.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy niezwłoczne powiadomienie ZGL o stwierdzonej awarii, niesprawności lub uszkodzeniu licznika lokalowego.

Za sprawność i okresową wymianę licznika lokalowego odpowiada użytkownik lokalu lub ZGL, jeżeli użytkownik drogą comiesięcznych przedpłat zlecił ZGL okresową wymianę licznika.

Każdy licznik lokalowy przyjęty do rozliczeń musi być sprawny, mieć ważną cechę legalizacyjną, oraz plombę ZGL. Brak któregoś z w/w wymogów wyklucza licznik jako podstawę rozliczeń. Użytkownik lokalu zostaje wówczas rozliczony w/g ryczału. Każda wymiana wodomierza lokalowego dokonywana we własnym zakresie przez użytkownika lokalu musi być poprzedzona zgłoszeniem do ZGL który, przed zdjęciem plomby dokona odczytu starego licznika i zaplombuje nowy licznik przyjmując go jednocześnie do rozliczeń (nr ewidencyjny, stan początkowy, typ licznika).

ZGL dokonuje analizy wyników odczytów, ocenia ich wiarygodność i w przypadkach wątpliwych dokonuje dodatkowych odczytów kontrolnych w trakcie okresu rozliczeniowego.

Osoby odczytujące nie mają prawa pobierania od użytkowników lokali żadnych opłat.

Rozdział IV

Ryczałt

Jeżeli liczniki lokalowe nie zostały zainstalowane, uległy awarii, brak jest plomb legalizacyjnych lub plomb ZGL, upłynął okres legalizacji licznika lub brak jest możliwości odczytu z przyczyn nieobecności użytkownika lokalu, przyjmuje się do rozliczeń ryczałt w wysokości:

1. dla wody zimnej i ścieków: **6 m³** miesięcznie na każdą osobę w lokalu
2. dla ciepłej wody i ścieków : **4 m³** miesięcznie na każdą osobę w lokalu
3. dla centralnego ogrzewania w budynkach z podzielnikami kosztów: najwyższy koszt ogrzewania 1m² pow. uzyskany dla lokali opomiarowanych pomnożony przez **wskaźnik 1,1** (tj. podwyższenie stawki o 10 %).

Rozdział V

Rozliczanie kosztów

1. Centralne ogrzewanie:

a) koszt całkowity zużycia ciepła dla potrzeb c.o. jest sumą kosztów wynikających z faktur za okres rozliczeniowy jakimi obciążył nieruchomość dostawca ciepła a w budynkach gdzie funkcjonują kotłownie lokalne sumą kosztów zakupu opału oraz kosztów obsługi kotłowni

b) koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału powierzchni ogrzewanej zajmowanego lokalu w sumie powierzchni ogrzewanej budynku ogółem

c) jeżeli w budynku zainstalowane są podzielniki kosztów, koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału wskazań podzielników w lokalu użytkownika w sumie wskazań wszystkich podzielników zainstalowanych w budynku z uwzględnieniem udziału przypadającego na lokale nieopomiarowane oraz przyjęte współczynniki korekcyjne.

2. Zimna woda i ścieki oraz podgrzanie wody:

- a) koszt całkowity budynku jest sumą kosztów wynikających z faktur za okres rozliczeniowy jakimi obciążył nieruchomość dostawca
- b) jeżeli w budynku nie ma liczników lokalowych, koszt całkowity dzielony jest przez łączną ilość osób zamieszkałych we wszystkich lokalach (z uwzględnieniem zmian ilości osób w trakcie okresu rozliczeniowego); koszt przypadający na każdego użytkownika zależy od ilości osób w lokalu: nie mają tu zastosowania ustalenia dot. ryczałtu
- c) jeżeli w budynku część lokali posiada liczniki lokalowe a część lokali pozostaje nieopomiarowana, zużycie dla lokali opomiarowanych odpowiada wskazaniom liczników lokalowych, zużyciu lokali nieopomiarowanych odpowiada ustalony ryczałt. Koszt przypadający na każdego użytkownika ustala się tak jak dla budynków w pełni opomiarowanych (patrz pkt. „d”)
- d) jeżeli w budynku wszystkie lokale zostały opomiarowane dla pełnego rozliczenia kosztów, stosuje się wskaźnik rozliczeń określony przez stosunek ilości wody wykazanej przez licznik budynkowy do sumy wskazań liczników lokalowych; koszt przypadający na każdego z użytkowników lokali jest proporcjonalny do udziału zużycia wykazanego przez licznik lokalowy w sumie wskazań wszystkich liczników lokalowych w budynku
- e) w budynku gdzie oprócz lokali mieszkalnych, występują lokale użytkowe w których brak liczników lokalowych, rozliczenie kosztów przypadających na każdy z lokali nieopomiarowanych, następuje drogą weryfikacji i ustalenia nowej wysokości zaliczek, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów z uwzględnieniem proporcji zużycia wynikających z norm określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

3. Energia elektryczna, gaz, nieczystości stałe:

- a) koszty całkowite energii elektrycznej dostarczanej dla potrzeb pomieszczeń wspólnych , gazu dla potrzeb pomieszczeń wspólnych i gazu dla potrzeb wszystkich lokali jeżeli brak jest liczników indywidualnych oraz koszty całkowite wywozu nieczystości stałych, ustalone są jako suma obciążeń z wszystkich faktur wystawionych w okresie rozliczeniowym przez poszczególnych dostawców
- b) koszt całkowity dzielony jest przez łączną ilość osób zamieszkałych we wszystkich lokalach (z uwzględnieniem zmian ilości osób w trakcie okresu rozliczeniowego); koszt przypadający na każdego użytkownika zależy od ilości osób w lokalu
- c) w budynkach gdzie oprócz lokali mieszkalnych są lokale użytkowe i precyzyjny podział kosztów wywozu nieczystości stałych oraz kosztów energii elektrycznej dla potrzeb wspólnych, **nie jest możliwy**, rozliczenie kosztów przypadających na każdy z lokali następuje drogą weryfikacji i ustalenia nowych zaliczek w oparciu o analizę ponoszonych kosztów z uwzględnieniem postanowień Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zamość oraz przy porównaniu kształtowania się tych kosztów w innych budynkach typowo mieszkalnych.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

1. Ustalenie ilości osób przyjętych do rozliczeń następuje na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu złożonego do ZGL. Zmiana ilości osób możliwa jest wyłącznie drogą złożenia nowego oświadczenia i skutkuje najwcześniej z dniem jego

złożenia. Zmiana ilości osób z datą wsteczną nie skutkuje zmianą rozliczeń za okres do dnia złożenia oświadczenia.

2. Zużycie wody w pomieszczeniach wspólnego użytku jest całkowicie opomiarowane i traktowane jak licznik lokalowy. Użytkownicy lokali zainteresowani korzystaniem z wody w pomieszczeniach wspólnych, spośród siebie wybierają użytkownika, który przejmuje obowiązek rozliczenia kosztów (tj. ZGL obciąża wskazanego użytkownika za zużycie a pozostali użytkownicy rozliczają się między sobą). W przypadku braku wskazania użytkownika, który podejmie się rozliczenia kosztów za zużyty wodę i ścieki w pomieszczeniach wspólnych, ZGL likwiduje punkt poboru wody.

3. Koszty zużycia gazu w pomieszczeniach wspólnych, jeżeli zużycie jest opomiarowane, są rozliczane na zasadach określonych w pkt. 2.

4. Doręczenia korespondencji:

Zawiadomienia o zmianie wysokości zaliczek za zajmowany lokal oraz zawiadomienia o wynikach rozliczeń, ZGL doręcza indywidualnie każdemu użytkownikowi lokalu przez postańca. Zawiadomienie doręcza się z kilkudniowym wyprzedzeniem nie później jednak jak w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego wprowadzenie nowych zaliczek lub rozliczeń zmieniających obciążenie użytkownika.

Jeżeli w określonym wyżej terminie zawiadomienie nie zostanie doręczone z przyczyn nieobecności użytkownika lokalu w miejscu zamieszkania i brak jest możliwości pozostawienia zawiadomienia w skrzynce listowej, zawiadomienie pozostaje w biurze ZGL do osobistego odebrania przez użytkownika lokalu ze skutkiem jego doręczenia przez ZGL do lokalu. Informację o wysokości zaliczek użytkownik może uzyskać także drogą telefoniczną.

5. Przyjmuje się następujące terminy zmiany zaliczek:

a) dla zaliczek z tytułu kosztów c.o. :

- od dnia **1 października** (tj. początek okresu grzewczego) i od dnia **1 maja** (tj. po zakończeniu okresu grzewczego) dla lokali gdzie stosowane są zróżnicowane zaliczki w okresie letnim i zimowym.

- od dnia **1 maja** dla lokali gdzie stosowane są zaliczki na podstawie jednej średniorocznej stawki

b) dla zaliczek z tytułu kosztów dostaw energii elektrycznej, gazu i wody, odbioru ścieków oraz wywozu nieczystości stałych :

- od dnia **1 maja**.

Zawiadomienia o w/w zmianach zaliczek **doręczane są** użytkownikom lokali odpowiednio; w **III dekadzie kwietnia** i **III dekadzie września**.

6. W sytuacji opomiarowania zużycia wody w lokalu oraz zmiany ilości osób do rozliczeń kosztów, zaliczki mogą być zmienione w dowolnym momencie na indywidualny wniosek użytkownika lokalu.

7. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczek w **dowolnym** terminie w przypadku istotnej **zmiany kosztów dostaw**. W takiej sytuacji ZGL z przynajmniej 3-dniowym wyprzedzeniem informuje użytkowników lokali, przez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach, o terminie doręczania zawiadomień, pod rygorem skuteczności doręczenia przyjętego w niniejszym rozdziale.

8. Regulamin nie ma zastosowania (w zakresie zawartych umów bezpośrednio z dostawcą) do użytkowników lokali posiadających liczniki indywidualne.

9 Z treścią Regulaminu, w ciągu 14 dni od daty przyjęcia, zostanie zapoznany każdy użytkownik lokalu mieszkalnego, poprzez jego dostarczenie do każdego z lokali przez Wynajmującego oraz wywieszenie w tym terminie na tablicach ogłoszeń w każdym budynku i w siedzibie spółki przy ul. Peowiaków 8 w Zamościu.

Regulamin został przyjęty przez Zarząd Zakładu Gospodarki Lokalowej w Zamościu

Sp. z o.o. Uchwałą z dnia 29 grudnia 2006r. i obowiązuje od **01.01.2007r.**