

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

Wspólnoty Mieszkaniowej „Central House” nieruchomości położonej przy ul. Domaniewskiej 47A w Warszawie

1. Przepisy ogólne.

- 1.1 Niniejszy dokument określa zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz obowiązuje wszystkich właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Central House” przy ul. Domaniewskiej 47A w Warszawie.
- 1.2 Właściciele lokali na poczet zużycia wszystkich opisanych składników wpłacają miesięczne zaliczki określone na dany rok kalendarzowy. Ustalane są one w oparciu o zużycie lub koszty z roku ubiegłego.
- 1.3 Wysokość zaliczki na media może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cen dostawy mediów, bądź może być następstwem przekroczenia zaliczek zaplanowanych na dany rok.
- 1.4 Zaliczki miesięczne na media należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
- 1.5 W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek właściciela lokalu, może zostać zmieniona zaliczka miesięczna na pokrycie kosztów mediów w lokalu. Tak ustalona zaliczka podlega rozliczeniu na opisanych poniżej zasadach.
- 1.6 Rozliczenie mediów: zużycia zimnej wody i ścieków, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania następuje raz do roku, tj. na dzień 31 grudnia.
- 1.7 Rozliczenia mediów następują w stosunku do wpłacanych przez właścicieli zaliczek. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia (niedopłaty / nadpłaty) Właściciele lokali są zobowiązani wyrównać (dopłacać) w terminie podanym na rozliczeniu. Nadpłaty zostaną zaliczone na poczet opłat związanych z lokalem lub zwrócone na konto na pisemny wniosek Właściciela.
- 1.8 Właściciele ponoszą koszty:
 - a) stałe - rozliczane proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej
 - b) zmienne – zgodnie ze wskazaniem liczników i obowiązującymi stawkami.
- 1.9 W przypadku uszkodzenia licznika bądź niemożliwości odczytu jego stanu, rozliczenie będzie przeprowadzane na podstawie ryczaftu wyliczonego w następujący sposób:
 - a) w oparciu o poprzedni okres rozliczeniowy na podstawie prawidłowej pracy urządzenia,
 - b) w przypadku niemożności rozliczenia opisanego w pkt a stosuje się zasadę w oparciu o średnie zużycie we Wspólnocie.

Gdzie:

Zś – zużycie średnie

Σzl – suma zużycia w lokalach z działającymi licznikami

Σl – suma lokali z działającymi licznikami

c) w przypadku stwierdzenia ingerencji w urządzenie pomiarowe w celu zafałszowania jego wskazań Wspólnota może dochodzić od użytkownika dodatkowego odszkodowania.

1.10 O zauważonych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu liczników użytkownik powinien niezwłocznie powiadamiać Administrację.

1.11 Odczyty liczników dokonuje Administracja bądź osoba przez niego wyznaczona. W przypadku braku dostępu do lokalu w celu odczytania liczników dopuszcza się możliwość przekazania odczytu na przekazanym formularzu przez Administrację w terminie 7 dni od daty dostarczenia. Formularz winien zawierać dodatkowo czytelny podpis użytkownika. W przypadku braku odczytu lokal zostanie rozliczony na podstawie ryczałtu opisanym w pkt 1.10

1.12 Reklamacje można zgłaszać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

1.13 Wprowadza się współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła dla lokali równy 1.

2. Zasady rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

2.1. Rozliczenie prowadzone jest w systemie opomiarowanym zasilanym z sieci wodociągowej mającym ujście do kanalizacji sanitarnej przy zainstalowaniu w budynkach:

- wodomierza głównego,
- wodomierzy lokalowych zimnej wody mierzących ilość wody zużytej w poszczególnych lokalach,
- wodomierzy lokalowych ciepłej wody mierzących ilość wody zużytej w poszczególnych lokalach.

2.2. Łączna stawka za m³ zużytej wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków (ZW [zł/m³]) wynika z faktur wystawianych przez dostawcę wody.

2.3. Zużycie wody wodociągowej w lokalu ustala się według wskazań wodomierzy lokalowych i jest równe sumie zużycia zimnej wody i zużycia ciepłej wody.

2.4. Opłaty za wodę wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań wodomierzy lokalowych wody zimnej i ciepłej wody użytkowej rozliczane są pomiędzy Właścicieli proporcjonalnie do ich udziałów w częściach wspólnych. Rozliczenie następuje przy rozliczeniu mediów.

2.5. Właściciele lokali wyposażonych w liczniki wody ogrodowej ponoszą jedynie koszty odprowadzenia ścieków za zużycie wykazane na liczniku. Rozliczenie liczników wody ogrodowej następuje od momentu ich zgłoszenia do dostawcy wody. Właściciel jest zobowiązany powiadomić administrację o posiadaniu dodatkowego licznika przeznaczonego do celów ogródkowych.

3. Zasady rozliczania ciepła dostarczonego do ogrzewania i podgrzania wody.

- 3.1. Rozliczenie prowadzone jest w oparciu o zainstalowane urządzenia pomiarowe.
- 3.2. Przyjmuje się do rozliczenia kosztów zużycia ciepła współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (dalej współczynniki LAF),
- 3.3. Koszty stałe ciepła rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni lokali ogrzewanych.
Na koszty stałe składają się następujące koszty:
 - a. opłata za moc zamówioną,
 - b. opłata za usługę przesyłową,
 - c. opłata abonamentowa,
 - d. koszt ogrzewania powierzchni wspólnych, koszt strat ciepła na instalacji (różnica w sumie wskazań ciepłomierzy poszczególnych lokali a wskazaniem ciepłomierza liczącego łączne ciepło zużyte na potrzeby ogrzewania wszystkich lokali przed zastosowaniem współczynników LAF dla lokali) pomnożona przez cenę 1 GJ z faktur od dostawcy

Koszty zmienne dotyczące podgrzewu wody to koszty uzależnione od ilości zużytej ciepłej wody

Koszt podgrzania 1 m³ wody równy jest:

$$K_P = Q_P / W_P * C_Q$$

gdzie K_P = wyliczona cena podgrzania 1m³

Q_P = ilość ciepła zużyta na potrzeby podgrzania wody [GJ lub Kwh]

W_P = ilość podgrzanej wody [m³]

C_Q = cena zakupu ciepła z faktury od dostawcy Na koszty zmienne ogrzewania lokalu składa się koszt ogrzewania lokalu skorygowany o współczynnik korygujący oraz w drugiej pozycji koszt stymulacji energooszczędności.

4. Zasady rozliczenia ciepła technologicznego

- 4.1. Rozliczenie kosztów zmiennych następuje w oparciu o urządzenia pomiarowe, a w przypadku ich braku proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
- 4.2. Rozliczenie kosztów stałych następuje proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
- 4.3. Koszty ciepła technologicznego pokrywają właściciele lokali do których ciepło technologiczne jest doprowadzone.

5. Postanowienia końcowe

- 5.1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową i obowiązywać będzie od początku roku kalendarzowego, w którym zostanie podjęty.
- 5.2. Właściciel lokalu pokrywa wszelkie koszty związane z wymianą wodomierzy lub ciepłomierzy oraz ich powtórny legalizacją, a także odpowiada za sprawność urządzeń pomiarowych. Jeśli Administracja stwierdzi celowe uszkodzenie mechaniczne zamontowanych urządzeń pomiarowych, zerwanie lub naruszenie plomb lub inne działanie mające na celu zakłócenia prawidłowości działania urządzeń pomiarowych - rozliczenie lokalu nastąpi na podstawie

pomiarowych w celu swobodnej i bezpiecznej ich wymiany lub legalizacji. W szczególności ma obowiązek usunąć przedmioty uniemożliwiające swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych, a także zapewnić odpowiednią wielkość rewizji, przez którą może być dokonana wymiana lub legalizacja. Jeśli właściciel nie zapewni dostępu do urządzeń do wymiany lub legalizacji wówczas będzie rozliczany ryczałtem opisanym w pkt 1.10.

- 5.3. Każdy właściciel, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowego pomiaru przyrządu pomiarowego ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządu/Administratora, celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że przyrząd pomiarowy był sprawny technicznie, właściciel ponosi ewentualnie koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania przyrządu pomiarowego.
- 5.4. Właściciel lokalu, który nie akceptuje stanowiska Zarządu a w przypadku braku Zarządu Administratora ma prawo domagać się zbadania przyrządu pomiarowego przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i przyrząd pomiarowy zostanie uznany za nadający się do użytku, Wspólnota obciąży właściciela dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności jego demontażem, kosztami ekspertyzy, ponownym montażem i kosztami transportu.
- 5.5. Koszty naprawy liczników w razie awarii w trakcie eksploatacji ponosi wspólnota mieszkaniowa.
- 5.6. Koszty zakupu i wymiany liczników po upływie okresu legalizacji ponosi wspólnota mieszkaniowa.
- 5.7. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych regulowane są zgodnie z zasadami obowiązującymi w Mieście Stołecznym Warszawa i obowiązującymi w danym okresie uchwałami.
- 5.8. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.