

Zarządzenie Nr 03
Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych
w Olsztynie
z dnia 15.02.2013r.

Na podstawie art. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz 266 z późn.zm), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) oraz § 2 ust. 2 pkt.8 Regulaminu organizacyjnego, zarządza się co następuje:

§ 1

Ustala się Regulamin rozliczania dostawy mediów do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Olsztyn, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Dyrektor ZLiBK

(-)

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 03 z dnia 15.02.2013r. Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie
Rozliczania dostawy mediów do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Olsztyn

REGULAMIN

ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OLSZTYN

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin dotyczy lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych usytuowanych w budynkach, których właścicielem jest Gmina Olsztyn.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Regulamin opracowano na podstawie przepisów:
 - 1) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),
 - 3) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) i przepisów wydanych na jej podstawie,

- 4) Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 127 poz. 886).

§ 2

1. Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **Administrator** – Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie działający na podstawie Uchwały Nr VIII/65/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Olsztyna,
- 2) **Lokal** – lokal mieszkalny (komunalny, socjalny, zamienny) bądź pomieszczenie tymczasowe,
- 3) **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 4) **Osoba zamieszkała w lokalu** – w przypadku, gdy jednostką rozliczeń jest liczba osób, za osobę zamieszkałą uważa się osobę faktycznie przebywającą w lokalu z zamiarem stałego pobytu,
- 5) **Dostawa mediów** - należy rozumieć dostawę:
 - a) energii cieplnej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - b) energii cieplnej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.),
 - c) zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzania ścieków,
 - d) energii elektrycznej (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej),
 - e) gazu do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji gazowej).

§ 3

1. Ilość energii cieplnej/elektrycznej/gazu/wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazań głównego urządzenia pomiarowego (licznika głównego energii cieplnej, licznika głównego energii elektrycznej, gazomierza głównego, wodomierza głównego) mierzącego zużycie dla budynku /nieruchomości. Ilość odprowadzanych ścieków równa się sumie zużycia wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) zapewnienia osobom uprawnionym przez administratora w uzgodnionych terminach, dostępu do urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu, a służących do rozliczania kosztów ciepła i wody,

- 2) użytkownik lokalu wyposażonego w urządzenia pomiarowe (wodomierz/e lokalowy/e, liczniki ciepła) zobowiązany jest do jego/ich właściwego zabezpieczenia, naprawy, konserwacji i legalizacji łącznie z jego/ich wymianą.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów dostawy mediów miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości odpowiadającej faktycznym kosztom ponoszonym na rzecz dostawców.
4. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem zmiany faktycznego zużycia.
5. Średnie zużycie wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy ustalone będzie na podstawie analizy faktycznego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody.
6. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 3, należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu tj. do 20-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę mediów do lokalu powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
8. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji administratora.

§ 4

1. Rozliczenie następuje na podstawie faktur dostawców oraz indywidualnych odczytów urządzeń pomiarowych w lokalach:
 - 1) w terminie 50 dni od daty otrzymania wszystkich niezbędnych dokumentów do sporządzenia rozliczenia,
 - 2) w przypadku awarii lub innych zdarzeń wymagających dodatkowych wyjaśnień, termin sporządzenia rozliczenia zostaje przedłużony do czasu zakończenia postępowania wyjaśniającego.
2. Informacje dotyczące rozliczenia poszczególnych świadczeń są dostarczane niezwłocznie użytkownikom lokali w formie pisemnego zawiadomienia.
3. Nadpłata zaliczana będzie na poczet najbliższych wymagalnych opłat za użytkowanie lokalu lub w przypadku użytkowników posiadających zadłużenia finansowe wobec administratora, zaliczana będzie w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.

4. Niedopłatę użytkownik lokalu uiszcza w terminie wskazanym na zawiadomieniu.

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu i nowym zasiedleniu, zamianie lokalu, administrator dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierz, licznik ciepła).
W przypadku braku indywidualnych liczników rozliczenie następować będzie proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ Z MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ ORAZ KOSZTÓW PALIWA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 6

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy:
 - 1) energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) gazu wraz z kosztami eksploatacji i nadzoru kotłowni gazowej,
 - 3) oleju opałowego wraz z kosztami eksploatacji i nadzoru kotłowni olejowej,
 - 4) węgla wraz z kosztami eksploatacji i nadzoru kotłowni, do budynku (nieruchomości), zgodne z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje administrator.

Zasady rozliczania centralnego ogrzewania (c.o.):

§ 7

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **nie wyposażonych w liczniki ciepła**.

1. Koszt energii cieplnej ogółem (K_{co}) na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi suma kosztów wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
2. Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła (centralnego ogrzewania) stanowi metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszt jednostkowy za ogrzanie jednego metra kwadratowego (K_s) powierzchni użytkowej lokalu ustala się jako iloraz ogólnych kosztów (K_{co}) poniesionych przez budynek (nieruchomość) w ciągu okresu rozliczeniowego i powierzchnię użytkową (ΣP_u) ogółem całego budynku (nieruchomości) wyliczany wg wzoru:

$$K_s = K_{co} / \Sigma P_u$$

4. Koszt ogrzania danego lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i kosztu jednostkowego, wyliczany wg wzoru:

$$Kl_{co} = \Sigma P_u \times K_s$$

gdzie:

- Kl_{co} - koszt ogrzania lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego,
- ΣP_u - suma powierzchni użytkowej danego lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy,
- K_s - cena jednostkowa energii cieplnej potrzebnej do ogrzania 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu,

§ 8

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła**
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań indywidualnych liczników ciepła dokonywane będzie w oparciu o faktycznie poniesione koszty w okresach rocznych, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w budynku a sumą

wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach, różnica ta zostanie rozliczona na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła w lokalu, do rozliczenia przyjmuje się iloczyn średniego zużycia ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej (wyliczonego na podstawie zużycia zarejestrowanego przez sprawne liczniki ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym) i powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku wystąpienia różnic między wskazaniem głównego licznika ciepła w budynku a sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach i kosztem wyliczonym jak powyżej, różnica ta zostanie rozliczona na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. W przypadku umowy zawartej na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z firmą rozliczeniową - zgodnie z zapisami umowy.

§ 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody administratora, a w szczególności:
 - 1) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie powierzchni istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - 2) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić administratora o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.

Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (c.w.):

§ 10

1. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą kwartalnie. Z ważnej przyczyny administrator dopuszcza możliwość zmiany okresów rozliczeniowych.

2. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów c.w.
3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
4. **Koszty ogółem energii cieplnej (K)** – zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej stanowi suma kosztów wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
5. **Koszt podgrzania metra sześciennego wody (C)** stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w budynku (nieruchomości) do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku (Wp), obliczony wg wzoru:

$$C = K / Wp$$

6. Koszty podgrzania wody dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze rozlicza się wg średniego zużycia wody na osobę zamieszkałą w lokalu nie wyposażonym w wodomierz, ustalonej dla budynku (nieruchomości).
7. Średnie zużycie podgrzanej wody na osobę dla lokali nie wyposażonych w wodomierz ustala się według wzoru:

$$N = (Wp - \Sigma I) / \Sigma O$$

gdzie:

- N - średnie zużycie wody (m³)
- Wp - ilość dostarczonej wody zimnej do budynku zużytej na potrzeby jej podgrzania (m³),
- ΣI - suma zużyć wody wykazanej na wodomierzach indywidualnych ciepłej wody w budynku (nieruchomości) – m³,
- ΣO - suma osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych budynku (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalane jest średnie zużycie.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 11

1. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek, potwierdzone wystawionymi przez dostawcę fakturami, w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą kwartalnie. Z ważnej przyczyny administrator dopuszcza możliwość zmiany okresów rozliczeniowych.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów.
4. Zużycie wody zimnej zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzu głównym wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z m.s.c.).
5. W razie braku możliwości dokonania odczytu stanu wodomierza w lokalu, wielkość zużycia ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych.

§ 12

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w przypadku pełnego opomiarowania lokali w wodomierze.**

1. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków za okres rozliczeniowy dokonywane jest w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy, przy uwzględnieniu wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
2. Do kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków doliczany jest faktycznie poniesiony koszt związany z odczytem i indywidualnym rozliczeniem za każdy zainstalowany wodomierz lokalowy (zimnej i ciepłej wody).

3. W przypadku stwierdzenia różnic między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zainstalowanych na wszystkich punktach czerpalnych, różnicę administrator rozlicza proporcjonalnie do wielkości wskazań poszczególnych wodomierzy lokalowych.

§ 13

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w budynku z lokalami częściowo opomiarowanymi.**

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy, potwierdzone fakturami obciążającymi budynek za dany okres rozliczeniowy.
2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe (wodomierze) administrator dokonuje wg wskazań tych urządzeń, natomiast częścią wynikającą z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, obciążani są użytkownicy lokali bez wodomierzy proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób z uwzględnieniem wysokości opłaty zaliczkowej (zależnej od wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody). Pozostałe koszty dostawy rozliczane są po równo na wszystkie lokale w budynku.
3. Do kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali opomiarowanych administrator doliczy faktycznie poniesiony koszt związany z odczytem i indywidualnym rozliczeniem za każdy zainstalowany wodomierz lokalowy (zimnej i ciepłej wody).

§ 14

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w sytuacjach awaryjnych.**

1. W przypadku stwierdzenia wycieku powstałego z winy użytkownika lokalu lub też stwierdzenia przecieku z urządzeń technicznego wyposażenia lokalu, administrator sporządza protokół oraz wyliczenie wielkości wycieku, a następnie obciąża tą wielkością użytkownika z winy, którego nastąpił wyciek lub też, u którego stwierdzono wycieki z urządzeń.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU I ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO LOKALI

(w przypadku zbiorczej dostawy gazu/energii elektrycznej do budynku)

§ 15

1. Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych, do których dostarczany/a jest gaz/energia elektryczna ze zbiorczej instalacji.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek, potwierdzone fakturami dostawcy, rozliczane będą
w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w całym okresie rozliczeniowym:
 - 1) raz w roku - gaz
 - 2) po otrzymaniu faktury rozliczeniowej – energia elektryczna.
3. Z ważnych powodów administrator dopuszcza możliwość zmiany podanych wyżej okresów rozliczeniowych.
4. Cenę jednostkową dostawy gazu/energii elektrycznej do lokalu w przeliczeniu na osobę ustala się według wzoru:

$$\mathbf{Cg/e = K / \Sigma O}$$

gdzie:

Cg/e - cena jednostkowa dostawy gazu/energii elektrycznej do lokalu w przeliczeniu na

osobę (zł/os.),

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu/energii elektrycznej do nieruchomości

potwierdzone fakturami (zł),

ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie rozliczeniowym.

5. Koszt dostawy gazu/energii elektrycznej w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$\mathbf{Kg/e = \Sigma O_1 \times Cg/e}$$

gdzie:

Kg/e - koszt dostawy gazu/energii elektrycznej obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,

Cg/e - cena jednostkowa dostawy gazu/energii elektrycznej (zł/os).

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Zasady składania reklamacji.

1) Wszelkie uwagi i reklamacje dotyczące rozliczeń najemca może zgłaszać w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

2. Sankcje dla lokali opomiarowanych.

1) W przypadku:

- a) stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
- b) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, m.in. przez powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz wykazanego przez wskaźnik pola magnetycznego,
- c) uszkodzenia lub zerwania plomb,
- d) samowolnego demontażu wodomierza,
- e) użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz *zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej 3 miesięcznemu zużyciu wody ustalonemu wg zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych i ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia.*

2) Wszelkie indywidualne przypadki będą rozpatrywane zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

§ 17

1. Niniejszy Regulamin stosuje się w całości do wszystkich lokali gminnych w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, w zależności od wyposażenia lokalu w instalacje wewnętrzne i rodzaj dostaw mediów.

2. W oparciu o niniejszy Regulamin dokonuje się rozliczeń w częściach dotyczących danego budynku (nieruchomości) oraz automatycznie - w przypadku doprowadzenia do budynku (nieruchomości) nowej instalacji, której skutkiem będzie rozpoczęcie rozliczeń będących przedmiotem Regulaminu.

§ 18

1. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.

Dyrektor ZLiBK

(-)

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 03 z dnia 15.02.2013r. Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie
Rozliczania dostawy mediów do lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Olsztyn

REGULAMIN

ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OLSZTYN

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w budynkach, których właścicielem jest Gmina Olsztyn.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki netto związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych + należny podatek VAT zgodnie z art. 8 ust. 2a Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. Nr 54, poz. 535 z późniejszymi zmianami).
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Regulamin opracowano na podstawie przepisów:
 - 1) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),

- 3) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) i przepisów wydanych na jej podstawie,
- 4) Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 127 poz. 886).

§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Administrator** – Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie działający na podstawie Uchwały Nr VIII/65/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Olsztyna.
2. **Lokal** – lokal użytkowy, nie służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
3. **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Osoby najmujące lokal** – w przypadku, gdy jednostką rozliczeń jest liczba osób, za osoby uważa się osoby zatrudnione (pracujące) w lokalu, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.
5. **Dostawa mediów** - należy rozumieć dostawę:
 - 1) energii cieplnej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - 2) energii cieplnej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.),
 - 3) zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzania ścieków,
 - 4) energii elektrycznej,
 - 5) gazu do celów ogrzania lokalu.

§ 3

1. Ilość energii cieplnej/elektrycznej/gazu/wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazań głównego urządzenia pomiarowego (licznika głównego energii cieplnej, licznika głównego energii elektrycznej, gazomierza głównego, wodomierza głównego) mierzącego zużycie dla budynku /nieruchomości. Ilość odprowadzanych ścieków równa się sumie zużycia wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) zapewnienia osobom uprawnionym przez administratora w uzgodnionych terminach, dostępu do urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu, a służących do rozliczania kosztów energii elektrycznej, ciepła i wody,
- 2) użytkownik lokalu wyposażonego w urządzenia pomiarowe (licznik elektryczny, licznik ciepła, wodomierz/e lokalowy/e) zobowiązany jest do jego/ich właściwego zabezpieczenia, naprawy, konserwacji i legalizacji łącznie z jego/ich wymianą.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów dostawy mediów miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości odpowiadającej faktycznym kosztom ponoszonym na rzecz dostawców. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem zmiany faktycznego zużycia.
4. Średnie zużycie wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy ustalone będzie na podstawie analizy faktycznego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych przy uwzględnieniu ilości zatrudnionych osób i wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody oraz rodzaju prowadzonej działalności.
5. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 3, należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu tj. zgodnie z fakturą wystawianą przez administratora w odstępach miesięcznych.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę mediów do lokalu powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji administratora.

§ 4

1. Rozliczenie następuje na podstawie faktur dostawców oraz indywidualnych odczytów urządzeń pomiarowych w lokalach:
 - 1) w terminie 50 dni od daty otrzymania wszystkich niezbędnych dokumentów do sporządzenia rozliczenia,
 - 2) w przypadku awarii lub innych zdarzeń wymagających dodatkowych wyjaśnień, termin sporządzenia rozliczenia zostaje przedłużony do czasu zakończenia postępowania wyjaśniającego.
2. Informacje dotyczące rozliczenia poszczególnych świadczeń są dostarczane niezwłocznie użytkownikom lokali w formie faktury korygującej.

3. Nadpłata pomniejsza użytkownikowi najbliższe wymagalne opłaty za użytkowanie lokalu zgodnie z fakturą korygującą lub w przypadku użytkowników posiadających zadłużenia finansowe wobec administratora, zaliczana będzie w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia.
4. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza w terminie wskazanym na fakturze korygującej.

§ 5

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu i nowym zasiedleniu, zamianie lokalu, administrator dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierz, licznik ciepła, licznik elektryczny). W przypadku braku indywidualnych liczników rozliczenie następować będzie proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ Z MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ ORAZ KOSZTÓW GAZU NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 6

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy:
 - 1) energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) gazu wraz z kosztami eksploatacji i nadzoru kotłowni gazowej, do budynku (nieruchomości), zgodnie z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje administrator.

Zasady rozliczania centralnego ogrzewania (c.o.):

§ 7

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **nie wyposażonych w liczniki ciepła.**

1. Koszt energii cieplnej/gazu ogółem (K_{co}) na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi suma kosztów wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
2. Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła (centralnego ogrzewania) stanowi metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu.
3. Koszt jednostkowy za ogrzanie jednego metra kwadratowego (K_s) powierzchni grzewczej lokalu ustala się jako iloraz ogólnych kosztów (K_{co}) poniesionych przez budynek (nieruchomość) w ciągu okresu rozliczeniowego i powierzchnię grzewczą (ΣP_u) ogółem całego budynku (nieruchomości) wyliczany wg wzoru:

$$K_s = K_{co} / \Sigma P_u$$

4. Koszt ogrzania danego lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni grzewczej i kosztu jednostkowego, wyliczany wg wzoru:

$$Kl_{co} = \Sigma P_u \times K_s$$

gdzie:

- Kl_{co} - koszt ogrzania lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego,
 ΣP_u - suma powierzchni grzewczej danego lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy,
 K_s - cena jednostkowa energii cieplnej/gazu potrzebnej do ogrzania 1 m² powierzchni grzewczej lokalu,

§ 8

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła**

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań indywidualnych liczników ciepła dokonywane będzie w oparciu o faktycznie poniesione koszty w okresach rocznych, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w budynku a sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach, różnica ta zostanie rozliczona na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
2. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła w lokalu, do rozliczenia przyjmuje się iloczyn średniego zużycia ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni grzewczej (wyliczonego na podstawie zużycia zarejestrowanego przez sprawne liczniki ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym) i powierzchni grzewczej lokalu. W przypadku wystąpienia różnic między wskazaniem głównego licznika ciepła w budynku a sumą wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalach i kosztem wyliczonym jak powyżej, różnica ta zostanie rozliczona na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
3. W przypadku umowy zawartej na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z firmą rozliczeniową - zgodnie z zapisami umowy.

§ 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody administratora, a w szczególności:
2. montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie powierzchni istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - 1) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - 2) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić administratora o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.

Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (c.w.):

§ 10

1. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą kwartalnie. Z ważnej przyczyny administrator dopuszcza możliwość zmiany okresów rozliczeniowych.
2. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów c.w.
3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
4. **Koszty ogółem energii cieplnej (K)** – zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej stanowi suma kosztów wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
5. **Koszt podgrzania metra sześciennego wody (C)** stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w budynku (nieruchomości) do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku (Wp), obliczony wg wzoru:

$$C = K / Wp$$

6. Koszty podgrzania wody dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze rozlicza się wg średniego zużycia wody w lokalu nie wyposażonym w wodomierz, ustalonej dla budynku (nieruchomości).
7. Średnie zużycie podgrzanej wody na lokal nie wyposażony w wodomierz ustala się według wzoru:

$$N = (Wp - \Sigma I) /$$

$$\Sigma O$$

gdzie:

- N - średnie zużycie wody (m³)
- Wp - ilość dostarczonej wody zimnej do budynku zużytej na potrzeby jej podgrzania (m³),
- ΣI - suma zużyć wody wykazanej na wodomierzach indywidualnych ciepłej wody w budynku (nieruchomości) – m³,
- ΣO - suma lokali nieopomiarowanych w budynku (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalane jest średnie zużycie z uwzględnieniem wysokości opłaty zaliczkowej.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 11

1. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek, potwierdzone wystawionymi przez dostawcę fakturami, w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą kwartalnie. Z ważnej przyczyny administrator dopuszcza możliwość zmiany okresów rozliczeniowych.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów.
4. Zużycie wody zimnej zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzu głównym wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z m.s.c.).
5. W razie braku możliwości dokonania odczytu stanu wodomierza w lokalu, wielkość zużycia ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia w poprzednich okresach rozliczeniowych.

§ 12

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w przypadku pełnego opomiarowania lokali w wodomierze.**

1. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków za okres rozliczeniowy dokonywane jest w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione na rzecz dostawcy, przy uwzględnieniu wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

2. Do kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków doliczany jest faktycznie poniesiony koszt związany z odczytem i indywidualnym rozliczeniem za każdy zainstalowany wodomierz lokalowy (zimnej i ciepłej wody).
3. W przypadku stwierdzenia różnic między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zainstalowanych na wszystkich punktach czerpalnych, różnicę administrator rozlicza proporcjonalnie do wielkości wskazań poszczególnych wodomierzy lokalowych.

§ 13

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w budynku z lokalami częściowo opomiarowanymi.**

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty poniesione na rzecz dostawcy, potwierdzone fakturami obciążającymi budynek za dany okres rozliczeniowy.
2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe (wodomierze) administrator dokonuje wg wskazań tych urządzeń, natomiast częścią wynikającą z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, obciążani są użytkownicy lokali bez wodomierzy proporcjonalnie do ilości zatrudnionych osób z uwzględnieniem wysokości opłaty zaliczkowej (zależnej od wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody oraz rodzaju prowadzonej działalności). Pozostałe koszty dostawy rozliczane są po równo na wszystkie lokale w budynku.
3. Do kosztu zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali opomiarowanych administrator doliczy faktycznie poniesiony koszt związany z odczytem i indywidualnym rozliczeniem za każdy zainstalowany wodomierz lokalowy (zimnej i ciepłej wody).

§ 14

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w sytuacjach awaryjnych.**

1. W przypadku stwierdzenia wycieku powstałego z winy użytkownika lokalu lub też stwierdzenia przecieku z urządzeń technicznego wyposażenia lokalu, administrator sporządza protokół oraz wyliczenie wielkości wycieku, a następnie obciąża tą wielkością użytkownika z winy, którego nastąpił wyciek lub też, u którego stwierdzono wycieki z urządzeń.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 15

1. Regulamin dotyczy użytkowników lokali użytkowych, do których dostarczana jest energia elektryczna ze zbiorczej instalacji.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek, potwierdzone fakturami dostawcy, rozliczane będą
w stosunku do ogólnej ilości lokali w budynku (nieruchomości) w kwartalnych okresach rozliczeniowych. Z ważnych powodów administrator dopuszcza możliwość zmiany okresu rozliczeniowego.

Zasady rozliczania energii elektrycznej

§ 16

1. Opłatę za energię elektryczną w okresie rozliczeniowym stanowi iloczyn ilości zużytej energii elektrycznej ustalonej na podstawie wskazań licznika głównego i średniej ceny przypadającej na 1 kWh zgodnie z fakturami dostawców.
2. Średnia cena, o której mowa w §16 ust. 1 zostanie wyznaczona jako iloraz całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej w budynku (nieruchomości) i ilości zużytych kWh zgodnie z fakturami dostawców za okres rozliczeniowy.
3. W przypadku całkowitego opomiarowania budynku w częściach wspólnych i lokalach (wszystkie lokale wyposażone są w podliczniki) różnica pomiędzy zużyciem energii wyznaczona na podstawie wskazań licznika głównego a sumą zużycia wg liczników indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale, proporcjonalnie do wyliczonego zużycia energii w poszczególnych lokalach.

4. W przypadku częściowego opomiarowania budynku (część lokali jest wyposażona w indywidualne podliczniki energii elektrycznej) - różnica pomiędzy zużyciem energii wyznaczona na podstawie licznika głównego a sumą zużycia wg liczników indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale nieopomiarowane, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali nieopomiarowanych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. Zasady składania reklamacji.

- 1) Wszelkie uwagi i reklamacje dotyczące rozliczeń najemca może zgłaszać w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury korygującej z tytułu rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

2. Sankcje dla lokali opomiarowanych.

- 1) W przypadku:

- a) stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
- b) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, m.in. przez powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz wykazanego przez wskaźnik pola magnetycznego,
- c) uszkodzenia lub zerwania plomb,
- d) samowolnego demontażu wodomierza,
- e) użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz *zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej 3 miesięcznemu zużyciu wody ustalonemu wg zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych i ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia.*

- 2) W przypadku:

- a) niesprawności elementu układu pomiarowego (licznika elektrycznego) z winy najemcy lokalu bądź osób trzecich – koszty wymiany i montażu nowego licznika ponosi najemca lokalu,
- b) stwierdzenia samowolnej ingerencji najemcy lokalu w działanie elektrycznego układu pomiarowego, najemca lokalu *obciążony zostanie za zużytą energię zgodnie z § 16 jak*

lokal nieopomiarowany i dodatkowo dociążony o 50% wyliczonego kosztu. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu.

3. Nielegalny pobór energii stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.
4. Wszelkie indywidualne przypadki będą rozpatrywane zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

§ 18

3. Niniejszy Regulamin stosuje się w całości do wszystkich lokali gminnych w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, w zależności od wyposażenia lokalu w instalacje wewnętrzne i rodzaj dostaw mediów.
4. W oparciu o niniejszy Regulamin dokonuje się rozliczeń w częściach dotyczących danego budynku (nieruchomości) oraz automatycznie - w przypadku doprowadzenia do budynku (nieruchomości) nowej instalacji, której skutkiem będzie rozpoczęcie rozliczeń będących przedmiotem Regulaminu.

§ 19

2. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.

Dyrektor ZLiBK

(-)