"Zakopiańskie TBS"
Tatrzańska Komunalna Grupa
Kapitałowa Sp. z o.o.
34-500 Zakopane, ul. Kościuszki 21
tel. 018 20 666 45, tel./fax 018 20 613 11
NIP 736 15 03 312, R. 492011614

Zakopane 2013-12-30

ZARZĄDZENIE WEWNĘTRZNE NR 13/2013
PREZESA „ZAKOPIAŃSKIEGO TBS"
Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.

Dotyczy: Regulaminu rozliczania kosztów mediów dotyczących lokali będących własnością Zakopiańskiego TBS.

§ 1

Zarządzam wprowadzenie Regulaminu rozliczania kosztów mediów dotyczących lokali będących własnością Zakopiańskiego TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.

§ 2

Za poinformowanie pracowników działu księgowego czynię odpowiedzialnym Dyrektora Finansowego Pana Andrzeja Zubka, za umieszczenie regulaminu na stronie internetowej czynię odpowiedzialnym Dyrektora ds. zarządzania i marketingu Pana Romana Nowaka.

§ 3

Integralną częścią niniejszego zarządzenia jest Regulamin rozliczania kosztów mediów dotyczących lokali będących własnością Zakopiańskiego TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Sp. z o.o.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2014 roku.

PREZES
mgr inż. Andrzej Ustupski

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW MEDIÓW DOTYCZĄCYCH LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ „ZAKOPIAŃSKIEGO TBS" TATRZAŃSKA KOMUNALNA GRUPA KAPITAŁOWA SP. Z O.O.

§ 1.
WPROWADZENIE

1. Regulamin określa zasady:

1) rozliczania kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania (c.o.)

2) rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej (c.w.u.)

3) rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia kanalizacji

4) rozliczenia kosztów wywozu odpadów komunalnych

2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność „Zakopiańskiego TBS" TKGK Sp. z o.o.

3. Niniejszy regulamin obowiązuje od sezonu rozliczeniowego 1.01.2014 – 31.12.2014 r.

§ 2.
PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 – z późn. zm.).

2. Ustawa z dnia z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz. U. z 2001 r., nr 97, poz. 1050 – z późn. zm.).

3. Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2006 nr 123 poz. 858 z późn. zm.)

4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. 1996 Nr 132 poz. 622 z późn. zm.)

5. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. W sprawie określenia 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).

6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. W sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Z 2002 r. Nr 8 poz. 70).

7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2006 r., nr 193, poz. 1423).

8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2008 r., Nr 201, poz. 1238 – z późn. zm.).

9. UCHWAŁA NR XXXIX/528/2013 RADY MIASTA ZAKOPANE z dnia 25 kwietnia 2013 roku w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Zakopane

§ 3.
UŻYTE OKREŚLENIA

1. **Lokal** – to lokal mieszkalny lub użytkowy (o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny)

2. **Właściciel nieruchomości** – „Zakopiańskie TBS" TKGK Sp. z o.o.

3. **Zarządca nieruchomości** – „Zakopiańskie TBS" TKGK Sp. z o.o.

4. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez podstawy prawnej,

5. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, podzielniki kosztów c.o., wodomierze) spełniające wymagania na podstawie odrębnych przepisów.

6. **Lokal nieopomiarowany** – lokal nie wyposażony w odpowiednie urządzenia pomiarowe.

7. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych,

8. **Instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła z węzłów cieplnych do odbiorców ciepła

9. **Podzielnik kosztów ciepła** – urządzenie montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania służące do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie rachunków za ogrzewanie budynku, pomiędzy poszczególnych lokatorów wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

10. **Ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzania lokalu z instalacji c.o.

11. **Wodomierz lokalowy** – urządzenie służące do pomiaru ilości zużytej ciepłej wody (c.w.u.) lub zimnej wody (z.w.) użytkowej w danym lokalu

12. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

1) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,

2) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,

13.**Opłata stała** – jest to opłata, Właściciel budynku płaci sprzedawcy bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:

1) **opłaty za zamówioną moc cieplną** do celów c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi

ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;

2) **Opłata za usługi przesyłowe mocy zamówionej** c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi ona iloczyn

zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy stawek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;

3) **Opłata abonamentowa** naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt;

4) **Opłata za nośnik ciepła** – stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej, opłata pobierana jest za każdy okres, w którym dostarczono nośnik ciepła;

5) **opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności**;

14.**Opłata zmienna – opłata:**

1) **za dostarczone ciepło na cele c.o. i c.w.u.** – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego

zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło, wyrażona jest w zł/GJ;

2) **Za usługi przesyłowe na cele c.o. i c.w.u.** – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczono ciepło, wyrażona jest w zł/GJ.

15. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu,

16. **Okres rozliczeniowy** – okres 12-to miesięcznym zawierającym się od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

17. **Koszt zakupu energii cieplnej** – to suma wszystkich kosztów poniesionych przez odbiorcę na zakup energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym (patrz ust. 13 i 14),

18. **Koszt dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków** – koszt wyliczony na podstawie otrzymanych faktur VAT potwierdzających dostarczenie do danego budynku zimnej wody, w tym zimnej wody do podgrzania, koszt obejmuje również odprowadzenie nieczystości płynnych.

19. **Stawka przedpłaty jednostkowej:**

1) w przypadku c.o. – to stawka wyrażona w zł/m2/m-c, stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za ciepło,

2) w przypadku c.w.u. - to stawka wyrażona w zł/m^3/os./m-c

3) w przypadku z.w. - to stawka wyrażona w zł/m^3/os./m-c

4) odpadów komunalnych – zł/os./m-c lub zgodnie ze stosowną uchwałą Rady Miasta Zakopane

20. **Jednorazowy zwrot/dopłata** – to różnica pomiędzy jednostkową stawką rzeczywistą,

a stawką przedpłaty wynikająca z rozliczenia mediów w danym okresie rozliczeniowym,

21. **C.O.** – centralne ogrzewanie,

22. **Z.W.** – zimna woda użytkowa

23. **C.W.U.** - ciepła woda użytkowa

§ 4.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawą rozliczenia kosztów mediów (c.o., z.w., c.w.u.) dostarczonych do danego budynku przez Sprzedawcę są całkowite koszty poniesione na zakup tych mediów (c.o., z.w., c.w.u.) dla danego budynku oraz koszt wykonania usługi rozliczenia przez firmę zewnętrzną.

2. Rozliczenie z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych jest dokonywane w oparciu o koszty, o których mowa w ust. 1.

3. Koszt zakupu mediów, o których mowa w ust. 1 rozlicza się w części dotyczącej:

1) zakupu energii cieplnej – wg metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy lokalowych (w przypadku ich występowania) lub w przypadku braku takich urządzeń – poprzez podział kosztu zakupu energii cieplnej na metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali w danym budynku

2) podgrzania wody – wg metody wykorzystującej wskazania wodomierzy c.w.u. lub zapisów szczegółowych zawartych w niniejszym regulaminie,

3) dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków - wg metody wykorzystującej wskazania wodomierzy z.w. lub zapisów szczegółowych zawartych w niniejszym regulaminie,

4. Rozliczenia kosztu energii cieplnej w budynkach, w których występuje centralne ogrzewanie wykonywane są na podstawie umowy rozliczeniowej, którą zawiera Zarządca/Właściciel nieruchomości z firmą zewnętrzną lub w przypadkach szczególnych rozliczenie takie wykonuje Zarządca nieruchomości.

5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie – loggii, balkonów, tarasów, itp. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, w suszarniach, pralniach, itp. pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.

6. Rozliczenie kosztów zakupu mediów przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego (za okres 12 miesięcy) w terminie do dnia 31 marca następnego roku.

7. Sezon grzewczy obowiązuje w terminie **od 15 września danego roku do 15 maja roku następnego**. Po zakończeniu sezonu grzewczego Zarządca nieruchomości zleca dostawcy ciepła wyłączenie centralne ogrzewania w budynku chyba, że występujące warunki atmosferyczne nie gwarantują zapewnienia minimalnej temperatury 16 stopni Celsjusza w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

8. Na podstawie rozliczenia kosztów mediów, o których mowa w ust. 1 Zarządca nieruchomości ustala stawkę przedpłaty jednostkowej zgodną z §3 ust. 19 z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen Dostawcy mediów.

9. Stawka przedpłaty jednostkowej stanowi podstawę do wyliczenia miesięcznej zaliczki na koszty mediów dla użytkowników lokali, która obowiązywać będzie w następnym okresie rozliczeniowym.

10. Użytkownicy wszystkich lokali korzystający z mediów obowiązani są wnosić miesięczne zaliczki na poczet kosztów zakupu tych mediów.

11. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy sumą należnych do wniesienia zaliczek przez użytkowników lokali na poczet kosztów mediów (c.o., z.w., c.w.u.), a kosztami poszczególnych mediów (c.o., z.w., c.w.u.) stanowi kwotę rozliczenia tych mediów, która w przypadku:

1) **powstania nadwyżki** opłat ustalonych ponad należności z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego medium (wynikająca z rozliczenia) zostaje zaliczona w poczet przyszłych zaliczek na koszty mediów lub zwrócona użytkownikowi lokalu,

2) **powstania niedopłaty** odbiorca-użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę w regulowaniu zaległości.

12. Koszt eksploatacji, legalizacji oraz wymiany urządzeń pomiarowych służących do rozliczania kosztów mediów (wodomierzy z.w. i c.w.u., podzielników kosztów c.o., ciepłomierzy lokalowych) obciąża użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych.

13. Każdorazowo montaż urządzenia pomiarowego musi zostać zatwierdzony, a urządzenie pomiarowe zaplombowane przez Zarządcę nieruchomości – lub firmę zewnętrzną działającą na jego zlecenie.

14. Reklamacje:

1) Użytkownik lokalu ma prawo wnieść reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów danego medium i wnoszonych zaliczek.

2) Wniesiona reklamacja nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania należności. Jeżeli użytkownik nie ureguluje należności w wyznaczonym terminie, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona, użytkownik będzie obowiązany obok należności głównej pokryć również odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

3) Reklamację wnosi się na piśmie w terminie do 21 dni od daty otrzymania informacji o rozliczeniu kosztów i wnoszonych zaliczek dotyczących danego medium.

4) Wniesioną reklamację rozpatruje się w terminie 30 dni. Termin ten może zostać wydłużony w przypadku, gdy dla rozpatrzenia reklamacji konieczne jest sprawdzenie poprawności działania urządzeń pomiarowych, termostatów itp.

5) Wartość uwzględnionej reklamacji dot. rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu i wnoszonych zaliczek, która nie wynikła z winy Zarządcy budynku dodaje się do kosztów ogrzewania budynku w roku następującym po roku którego dotyczyło reklamowane rozliczenie.

§5.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW NA POSZCZEGÓLNE LOKALE

1. Rozliczenie kosztów wody (zimnej wody użytkowej oraz zimnej wody użytkowej do podgrzania) i odprowadzania ścieków z użytkownikami 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.

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

1) wodomierz(e) posiada ważną cechę legalizacyjną;

2) wodomierz(e) jest sprawny technicznie;

3) wodomierz(e) jest zabudowany zgodnie z przepisami;

4) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę legalizacyjną;

5) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę zabezpieczającą założoną przez zarządcę nieruchomości.

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

1) lokale spełniające warunki określone w §5 ust. 1 i 2 - koszt zużycia równy jest wartości wody i kanalizacji wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu. Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a wyliczonym zużyciem z wodomierzy indywidualnych (podliczników z.w. oraz c.w.u.) zostanie podzielona na wszystkie lokale, wprost proporcjonalnie do wyliczonego zużycia wody w poszczególnym lokalu.

2) Rozliczanie zużycia wody i odprowadzenia ścieków na podstawie wodomierza (podlicznika z.w. oraz c.w.u.) ma zastosowanie w przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wodnych, z których korzysta użytkownik lokalu. Zainstalowane wodomierze indywidualne (w przypadku całkowitego opomiarowania budynku) traktowane są jako podzielniki kosztów.

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

1) **lokale spełniające warunki określone w §5 ust. 1 i 2:**

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

2) **lokale, w których nie są spełnione warunki określone w §5 ust. 1 i 2:**

Koszt równy jest różnicy pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a: zużyciem z wodomierzy indywidualnych (pkt 1), naliczonych ryczałtów (pkt 3, pkt 4). Uzyskana różnica podzielona zostanie przez ilość osób zamieszkałych/użytkujących we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, a następnie wyliczone na osobę zużycie zostanie pomnożone przez ilość osób w rozliczanym lokalu.

3) **Ujęcia wodne w budynku wykorzystywane wspólnie** (np. WC) rozliczane będą według ilości osób z nich korzystających.

4) Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla pomieszczeń wykorzystywanych wspólnie określają odczyty urządzeń pomiarowych. W przypadku braku urządzenia pomiarowego zostają rozliczone ryczałtem w wysokości 1,50 m3/osobę/miesiąc.

5) Rozliczanie zużycia wody i odprowadzenia ścieków na podstawie pkt 4 ma zastosowanie w przypadku opomiarowania pozostałych ujęć wodnych, z których korzystają użytkownicy lokali.

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

6. W przypadku, gdy okres nieopomiarowania lokalu nie obejmuje całego okresu rozliczeniowego, wówczas zasady rozliczania określone w ust. 3 i ust. 4 pkt. 1 stosuje się odpowiednio do części okresu rozliczeniowego, z dokładnością do 1 miesiąca.

7. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika 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 średniomiesięczne zużycie wody przypadające na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym.

8. 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 zostać potwierdzone przez Zarządcę nieruchomości i odnotowane w stosownym protokole, a wodomierz musi zostać powtórnie zaplombowany przez Zarządcę nieruchomości.

9. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w działanie wodomierza – użytkownik lokalu obciążony zostanie za zużytą wodę i odprowadzone ścieki zgodnie **z §5 ust. 4 pkt. 2** 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.**

10. **W przypadku zmiany użytkownika lokalu** – poprzedni oraz obecny użytkownik zobowiązany jest do zgłoszenia się do Zarządcy nieruchomości w celu dokonania odczytu pośredniego wodomierzy oraz spisania protokołu z odczytów urządzeń pomiarowych. Rozliczenie lokalu ze zmianą użytkownika nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z zapisami § 4. ust. 7.

11. W przypadku gdy w budynku znajdują się lokale użytkowe dopuszcza się możliwość ustalania kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dostarczonej do lokalu użytkowego w wysokości innej, niż wyliczonej wg zasad opisanych w ust. 3, 4, 5.

12. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie innej metody oszacowania zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu, w szczególności szacunkowe zużycie wody można przyjąć w wysokości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

13. Odczyty stanów wodomierzy dokonywane są przez uprawnione przez Zarządcę nieruchomości osoby. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić dany lokal w celu przeprowadzenia czynności mających na celu ustalenie stanów liczników i poprawności ich działania, kontroli plomb itp.

14. O terminach odczytów wodomierzy użytkownicy lokali będą powiadamiani przez Zarządcę nieruchomości poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatce schodowej budynku. Odczyty wodomierzy każdorazowo wykonywane będą w dwóch terminach. W uzasadnionych przypadkach użytkownik lokalu może sam dokonać odczytu wodomierza i dostarczyć go w formie oświadczenia do siedziby Zarządcy nieruchomości w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 stycznia roku następującego po okresie rozliczeniowym. Po upływie tego terminu użytkownik lokalu, który nie udostępnił lokalu do odczytu i nie przekazał oświadczenia o stanie wodomierza zostanie rozliczony zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 15.

15. Zarządca nieruchomości w przypadku uporczywego uchylania się użytkownika danego lokalu od wpuszczenia do lokalu osoby uprawnionej, ustali zużycie wody/kanalizacji dla lokalu poprzez przyjęcie ryczałtu w wysokości określonej w § 5. ust. 4 pkt. 3

§ 6.
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Koszt podgrzania wody zostanie ustalony w następujący sposób:
   1) Koszt energii zużytej do podgrzania wody , zostanie wyliczony na podstawie odczytu ciepłomierza zainstalowanego w węźle ciepłowniczym na instalacji c.w.u. W przypadku braku takiego ciepłomierza koszt energii zużytej do podgrzania wody zostanie wyliczony na podstawie zużycia energii cieplnej w miesiącach letnich (lipiec – sierpień), w których wyłączone jest c.o. danego budynku.
   2) Ilość wody ciepłej zużytej przez mieszkańców zostanie ustalony na podstawie sumy odczytów wszystkich wodomierzy lokalowych ciepłej wody. Odczyty dokonuje się w sposób opisany w §5
   3) Koszt podgrzania 1 m3 ciepłej wody otrzymujemy przez podzielenie kosztu energii zużytej do podgrzania wody (określonej w punkcie 1) przez ilość zużytej ciepłej wody (określonej w punkcie 2).
   4) Indywidualny koszt podgrzania ciepłej wody dla danego lokalu oblicza się jako iloczyn kosztu podgrzania 1 m3 ciepłej wody i ilości m3 zużytej ciepłej wody w tym lokalu

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie innej metody oszacowania kosztu podgrzania c.w.u., w szczególności koszt podgrzania 1 m^3 c.w.u. można przyjąć w wysokości przyjętej dla poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. Do wyliczenia ilości zimnej wody zużytej do podgrzania oraz odprowadzonych ścieków przypadającej na poszczególnych użytkowników lokali przyjmuje się takie same zasady jak opisane w §5.

§ 7.
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ DO OGRZEWANIA LOKALI

1. Koszty centralnego ogrzewania (c.o.) dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkowników **lokali mieszkalnych i użytkowych lokali użytkowych zasilanych z sieci ciepłowniczej dostawcy energii cieplnej** na podstawie całkowitego kosztu zakupionego ciepła dla danego budynku, naliczonego fakturami dostawcy ciepła w następujący sposób:

1) W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.:

a) opłaty stałe (abonament, przesył mocy zamównionej, oraz opłaty za zamówioną moc cieplną) podział pomiędzy wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni.

b) opłaty zmienne wspólne (dotyczą korytarzy i klatek schodowych) – stanowią 30% opłaty zmiennej i są rozliczane na podstawie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych

c) opłaty zmienne indywidualne – stanowią 70% opłaty zmiennej i są rozliczane według indywidualnych wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

2) W budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe:

a) opłaty stałe (abonament, przesył mocy, oraz opłaty za zamówioną moc cieplną) podział pomiędzy wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni.

b) opłaty zmienne wspólne (dotyczą korytarzy i klatek schodowych) – stanowią 30% opłaty zmiennej i są rozliczane na podstawie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych

c) opłaty zmienne indywidualne – stanowią 70% opłaty zmiennej i są rozliczane według indywidualnych wskazań ciepłomierzy lokalowych, zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

3) W budynkach nie wyposażonych w ciepłomierze lokalowe i podzielniki kosztów c.o.:

a) rozliczenie nastąpi na podstawie faktur za okres roku kalendarzowego za dostarczoną energię dla każdego węzła (c.o.). Na tej podstawie zostanie wyliczona stawka za 1 m^2 powierzchni grzewczej w budynkach zasilanych z konkretnego węzła, a następnie stawka ta zostanie pomnożona przez powierzchnię lokalu i w ten sposób określony zostanie koszt centralnego ogrzewania obciążający dany lokal.

2. Koszty centralnego ogrzewania (c.o.) dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkowników **lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni** na podstawie faktur za paliwo oraz koszty obsługi kotłowni w następujący sposób:

1) W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.:

a) opłaty zmienne wspólne (dotyczą korytarzy i klatek schodowych) – stanowią 40% opłaty zmiennej i są rozliczane na podstawie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych

b) opłaty zmienne indywidualne – stanowią 60% opłaty zmiennej i są rozliczane według indywidualnych wskazań podzielników kosztów c.o., zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

2) W budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe:

a) opłaty zmienne wspólne (dotyczą korytarzy i klatek schodowych) – stanowią 40% opłaty zmiennej i są rozliczane na podstawie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych

b) opłaty zmienne indywidualne – stanowią 60% opłaty zmiennej i są rozliczane według indywidualnych wskazań ciepłomierzy lokalowych, zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

3) W budynkach nie wyposażonych w ciepłomierze lokalowe i podzielniki kosztów c.o.:

rozliczenie nastąpi na podstawie faktur za okres roku kalendarzowego za dostarczoną energię dla każdego węzła (c.o.). Na tej podstawie zostanie wyliczona stawka za 1 m^2 powierzchni grzewczej w budynkach zasilanych z konkretnego węzła, a następnie stawka ta zostanie pomnożona przez powierzchnię lokalu i w ten sposób określony zostanie koszt centralnego ogrzewania obciążający dany lokal.

3. Indywidualne rozliczenie kosztów c.o. w budynkach, w których instalacja c.o. wyposażona jest w urządzenia regulacyjne i pomiarowe przynajmniej w 60% wykonuje specjalistyczna firma, która dysponuje systemem rozliczeniowym odpowiednim dla oferowanych przez siebie urządzeń pomiarowych.

4. Zarządca nieruchomości może wykonywać samodzielnie rozliczenie kosztów c.o. dla danego budynku w przypadku opisanym w ust. 2 pkt 3.

5. W budynkach nie wyposażonych w urządzenia regulacyjne i pomiarowe rozliczenie kosztów wykonuje Zarządca nieruchomości na zasadach opisanych w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt. 3.

6. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych otrzymują pisemne, imienne rozliczenie kosztów c.o.

7. Koszty rozliczenia ciepła nie stanowią kosztu c.o. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w ust. 3

8. Lokale wyposażone w podzielniki kosztów ciepła zainstalowane na grzejnikach rozliczane są na podstawie wskazań tych podzielników, natomiast lokale wyposażone w ciepłomierze lokalowe rozliczane są na podstawie ciepłomierzy indywidualnych.

9. Lokale nie posiadające podzielników kosztów c.o., lub ciepłomierzy indywidualnych w budynkach, w których instalacje centralnego ogrzewania są wyposażone w urządzenia regulacyjne i pomiarowe w co najmniej 60% lokali, **rozliczane są na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m^2 powierzchni zwiększonego wskaźnikiem 1,5.**

10. W przypadku wystąpienia zapotrzebowania na zamontowanie/demontaż dodatkowego urządzenia grzewczego, lub zmiany urządzenia grzewczego powodującego zwiększony/zmniejszony pobór energii cieplnej dla danego lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Zarządcę nieruchomości przed przystąpienia do zamierzonego wykonania zmiany w celu uzyskania zgody Właściciela nieruchomości oraz opomiarowania grzejnika we właściwy, zgodny z prawem sposób.

11. W przypadku wykonania zmiany, o której mowa w ust. 10 **bez uzyskania zgody oraz stosownej opinii Właściciela nieruchomości** do czasu opomiarowania urządzenia grzewczego znajdującego się w danym lokalu rozliczenie energii cieplnej zostanie obliczone ryczałtowo zgodnie z ust. 9 Regulaminu.

12. Użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego zobowiązany jest w wyznaczonym terminie udostępnić lokal lub wskazać osobę, która opiekuje się danym lokalem i udostępni lokal - Zarządcy nieruchomości lub osobie działającej na jego zlecenie w celu dokonania odczytów, sprawdzenia plomb i weryfikacji stanu faktycznego instalacji c.o.

13. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu:

- uszkodził plombę na urządzeniach pomiarowych
- uszkodził urządzenie pomiarowe

Wówczas Użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z legalizacją plomb, wymianą uszkodzonych urządzeń pomiarowych.

14. W przypadku gdy użytkownik lokalu dwukrotnie nie umożliwił dokonania odczytu urządzeń pomiarowych pomimo powiadomienia przez Zarządcę o terminach wykonywanych odczytów z 7 dniowym wyprzedzeniem w postaci wywieszonego ogłoszenia na klace schodowej budynku, wówczas dokonuje się rozliczenia za dany okres rozliczeniowy obciążając użytkownika lokalu kosztami obliczonymi zgodnie z ust. 9 Regulaminu.

15. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego **nie z winy użytkownika** (wada ukryta) rozliczenie danego pomieszczenia następuje na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m^2 lokalu mieszkalnego lub użytkowego w budynku w danym okresie rozliczeniowym.

16. W przypadku **stwierdzenia samowolnej ingerencji Użytkownika lokalu** w działanie układu pomiarowego – Użytkownik lokalu rozliczony zostanie za koszty c.o. zgodnie z ust. 9 regulaminu. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu do momentu usunięcia nieprawidłowości. **Nielegalny pobór energii cieplnej stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.**

17. Zauważone uszkodzenia podzielników kosztów c.o. oraz instalacji c.o. **należy zgłaszać w trybie natychmiastowym** w siedzibie Zarządcy nieruchomości telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, na nr kontaktowe które znajdują się w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych budynku. W przypadku braku zgłoszenia takiego uszkodzenia lokal zostanie rozliczony jak w ust. 15 Regulaminu.

18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dokonany zostanie dodatkowy odczyt wskazań urządzeń pomiarowych przez Zarządcę nieruchomości lub firmę wykonującą rozliczenie kosztów c.o. Wskaźniki odczytu odnotowane zostaną w protokole zdawczo-odbiorczym w celu umożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. Rozliczenie użytkownika opuszczającego lokal nastąpi w chwili rocznego rozliczenia całego budynku. Koszty związane z dodatkowym odczytem obciążają użytkownika opuszczającego lokal.

19. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych mieszkaniach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie **nie niższym niż 16 stopni Celsjusza.**

20. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do budynku budynków podejmuje Zarządca nieruchomości. Informacje w powyższej sprawie umieszczane będą w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynku.

§ 8.
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ODBIORU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH I SKŁADOWANIA ICH NA WYSYPISKU

1. Kosztem wywozu nieczystości stałych i składowania ich na wysypisku obciążani są wszyscy użytkownicy **lokali mieszkalnych** na zasadach określonych w stosownej Uchwale Rady Miasta Zakopane dotyczącej przyjęcia Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Miasta Zakopane (na dzień sporządzenia regulaminu jest to UCHWAŁA NR XXXIX/528/2013 RADY MIASTA ZAKOPANE z dnia 25 kwietnia 2013 roku).

2. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest dla każdego budynku oddzielnie poprzez złożenie przez Właściciela nieruchomości deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Na dzień sporządzenia regulaminu jest to opłata naliczana od liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym znajdującym się w danym budynku.

4. Liczbę osób zamieszkujących w danym lokalu ustala się na podstawie oświadczenia o liczbie osób, złożonego przez użytkownika lokalu u Zarządcy nieruchomości lub na podstawie zawartej umowy najmu (dzierżawy) lokalu.

5. **Użytkownicy lokali mieszkalnych** zobowiązani są pod sankcją kar przewidzianych prawem składać Zarządcy nieruchomości oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu bezzwłocznie po zaistniałej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

6. **Użytkownicy lokali mieszkalnych** za zgodą Właściciela nieruchomości mogą indywidualnie składać deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Warunkiem udzielenia zgody na powyższe jest w szczególności wyrażenie woli złożenia deklaracji przez wszystkich najemców zamieszkujących daną nieruchomość.

7. **Użytkownicy lokali użytkowych** zobowiązani są pod sankcją kar przewidzianych prawem składać indywidualnie deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosownej jednostce wyznaczonej przez Burmistrza Miasta Zakopane.

8. **Zaistniałe zmiany ilości osób** zgłoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych w danym miesiącu będą uwzględniane w korekcie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej w miesiącu następującym po zgłoszonej zmianie.

9. Decyzję o prowadzeniu segregacji nieczystości stałych lub jej braku podejmuje Właściciel nieruchomości na podstawie przeprowadzonego wywiadu wśród użytkowników lokali w danym budynku.

10. W przypadku wytworzenia na danym budynku większej ilości odpadów komunalnych aniżeli wynika to z ze złożonej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przyjętej normy, może wystąpić dodatkowe obciążenie finansowe dla danej nieruchomości. Obciążenie to zostanie rozliczone proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale w danym budynku.

11. W przypadku zadeklarowania na danym budynku selektywnej zbiórki odpadów i nie uzyskania wymaganych przepisami prawa poziomów, może wystąpić dodatkowe obciążenie finansowe dla danej nieruchomości. Obciążenie to zostanie rozliczone proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale w danym budynku.

12. Zabrania się użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych pod karą sankcji przewidzianych prawem - wyzbywania się odpadów niebezpiecznych, wielkogabarytowych, odpadów powstałych po remontach poprzez pozostawianie tych odpadów w obrębie śmietników lub na terenie przynależnym do nieruchomości.

13. Użytkownicy lokali mieszkalnych i usługowych w celu wyzbycia się odpadów, o których mowa w ust. 12 powinni złożyć zamówienie wywozu tych odpadów w wyznaczonej do tego przez Burmistrza Miasta Zakopane jednostce. Po wyznaczeniu terminu wywozu użytkownik lokalu **zobowiązany jest przygotować w dniu wywozu odpady** tak aby firma odbierająca odpady mogła je sprawnie usunąć z terenu nieruchomości. Niedopuszczalne jest składowanie odpadów, o których mowa w ust. 12 w obrębie śmietników lub na terenie przynależnym do nieruchomości.

14. W przypadku udowodnienia użytkownikowi lokalu mieszkalnego lub usługowego dokonania czynności opisanych w ust. 13 poniesie on koszt wywozu tych odpadów, a Zarządca nieruchomości powiadomi o tym fakcie stosowne organy.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa lub w przypadku braku takich regulacji decyzję co do dalszego postępowania podejmie Właściciel nieruchomości.