

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW WE WSPÓLNOTACIE MIESZKANIOWEJ NR III W OSIEDLU NIEWIADÓW

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej nr. III w Osiedlu Niewiadów.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenie kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. **Właściciel** – osoba fizyczna, prawna lub inna nie posiadająca osobowości prawnej.
3. **Okres rozliczeniowy** – w przypadku rozliczania kosztów zimnej i ciepłej wody oraz ścieków to okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.-w przypadku rozliczania c.o to okres grzewczy od października do kwietnia roku następnego.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1152 z późniejszymi zmianami),

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz.1182 z późniejszymi zmianami),

Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach tekst jednolity Dz.U. z 2019r., poz. 541)

§ 3

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wspólnoty lub w kasie Wspólnoty comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do swych lokali.



2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cenowych zaistniałych w cennikach ustalonych przez dostawcę mediów.

3. O zmianie wysokości opłat (cen jednostkowych) zaliczkowych za dostawę mediów do nieruchomości Zarząd ma obowiązek poinformować wszystkich właścicieli lokali.

4. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. 25-go każdego miesiąca za dany miesiąc.

5. Rozliczenie następuje po okresie rozliczeniowym.

6. Nadpłata będzie zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych.

7. Niedopłatę właściciel uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami czynszowymi, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 4

Odczyty przyrządów pomiarowych

1. Odczytu przyrządów pomiarowych dokonuje pracownik Wspólnoty w terminach o którym Zarząd uprzednio poinformuje wszystkich właścicieli lokali.

2. Odczyt jest odnotowany na protokole na którym właściciel lub najemca potwierdza podpisem.

3. W przypadku wodomierzy z odczytem radiowym, odczyty dokonywane są drogą elektroniczną przez Zarząd Wspólnoty.

4. W pozostałych nieuregulowanych sytuacjach decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Wspólnoty.

§ 5

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH DLA LOKALU

1. Dokonuje się wyboru selektywnej metody zbierania i odprowadzania odpadów komunalnych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej.

1. Właściciele lokali są zobowiązani do składania deklaracji i ich aktualizacji w zakresie danych, od których zależy wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Wzór deklaracji dostępny do pobrania w biurze Wspólnoty lub na stronie internetowej Wspólnoty

3. W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi właściciel lokalu jest zobowiązany złożyć nową deklarację w terminie 7 dni od dnia nastąpienia zmiany.

4. Na podstawie złożonych przez właścicieli deklaracji Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej upoważniony jest do złożenia deklaracji w Urzędzie Gminy Ujazd.



ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właściciela w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Zarządu, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie powierzchni istniejących
 - b) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
3. Właściciel lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarząd o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania.
4. Zawory pionowe przed odpowietrznikami w lokalach na ostatnich piętrach budynku powinny być:
 - odkręcone tylko w okresie grzewczym ,o terminie odkręcenia zaworów informuje Zarząd odpowiednio wcześniej przed rozpoczęciem sezonu grzewczego
 - zakręcone niezwłocznie po zakończeniu okresu grzewczego o czym informuje Zarząd odpowiednio wcześniej.
5. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Wspólnotę w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła .
6. Opłaty za dostawę ciepła na cele c.o są ustalone zaliczkowo dla poszczególnych budynków w równej wysokości za m²d dla każdego lokalu, z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy zużycia w lokalu.
7. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki znacząco podnoszące wysokość prognozowanych kosztów ciepła ,zaliczki mogą być zmienione o czym zadecyduje Zarząd Wspólnoty.
8. Zaliczki na c.o pobierane są przez 12 miesięcy w roku płatne do 25-tego dnia każdego miesiąca.
9. Nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów c.o. będą zaliczone na poczet zobowiązań czynszowych w kolejnym miesiącu rozliczeniowym
10. Niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów c.o powinny być wpłacone na rachunek bankowy Wspólnoty lub w kasie Wspólnoty do 25-tego dnia danego miesiąca .
11. W szczególnych przypadkach płatność może być rozłożona na raty na pisemny wniosek właściciela lokalu do Zarządu Wspólnoty.
12. Rozliczenie kosztów c.o robione jest po zakończeniu okresu grzewczego .



ROZLICZENIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Podstawę rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków stanowią faktury dostawcy usługi.
2. Rozliczanie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach
3. Rozliczenia dokonuje się na koniec roku kalendarzowego.
4. Dla każdego lokalu wyposażonego w wodomierze ustala się miesięczną normę zużycia wody na podstawie średniego zużycia wody w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ewentualnych zmian w liczbie osób zamieszkujących w lokalu i ustala zaliczkę opłat do rozliczenia w porozumieniu z właścicielem lokalu i na jego pisemny wniosek .
5. Wysokość pobieranej zaliczki może być zmieniona tylko i wyłącznie na podstawie pisemnego oświadczenia właściciela lokalu.
6. Jeżeli występuje różnica pomiędzy sumą pobranych zaliczek a kosztem wynikającym ze wskazania wodomierza indywidualnego użytkownika, koszt wynikający z tego tytułu ponosi właściciel lokalu.
7. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy faktycznym kosztem zużycia wody i odprowadzania ścieków, a kosztem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy głównych w całym budynku/bloku tzw niedobory pokrywane będą przez właścicieli lokali w równej kwocie dla każdego lokalu w danym bloku/budynku.
8. W przypadku prac remontowych przeprowadzanych na terenie administrowanych nieruchomości, koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków ponosi przedmiot przeprowadzający remont na podstawie wodomierza zainstalowanego na ujęciu technicznym lub na podstawie szacunku dokonanego przez inspektora/administratora.
9. Podstawą zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych jest średnie zużycie wody przypadającej na osobę zamieszkującą w lokalu nieopomiarowanym wynikające z różnicy między wskazaniami wodomierzy w lokalach opomiarowanych całego budynku /bloku , a wskazaniem wodomierza głównego (na przyłączy do budynku).
10. W przypadku opomiarowania wszystkich lokali w budynku, po odliczeniu wody bezpowrotnie zużytej na inne cele takie jak pobieranie wody w pomieszczeniach wspólnych (pralnie) do mycia i sprzątania klatek schodowych , wystąpienia różnicy we wskazaniach wodomierzy indywidualnych w stosunku do wskazań wodomierza głównego danego budynku/bloku tzw: niedobory, przyjmowane są następujące zasady rozliczeń wody:
 - w przypadku niedoboru (dociążenie) na danym bloku cała występująca różnica rozliczana jest w równej kwocie dla każdego lokalu w danym bloku
 - w przypadku wielkości dodatniej (zwrotu) cała występująca nadwyżka rozliczana jest w równej kwocie dla każdego lokalu danego bloku



11. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem zainstalowanego wodomierza indywidualnego lub spowodowanie jego uszkodzenia, użytkownik ponosi pełne koszty związane z przywróceniem instalacji do stanu pierwotnego oraz koszty wymiany (naprawy) wodomierza indywidualnego. Rozliczanie wody i odprowadzania ścieków w tym okresie odbywać się będzie na zasadach jak dla lokali nieopomiarowanych.

12. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza nie z winy użytkownika podstawą do rozliczenia zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym będzie średnie zużycie wody wykazywane przez ten wodomierz z poprzedniego okresu rozliczeniowego

13. Ewentualne korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.

14. Ilość ścieków odpowiada ilości zużytej wody

15. Cena wody zimnej i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez dostawcę wody.

16. O zmianie ceny wody i odprowadzenia cieków Zarząd informuje właścicieli lokali poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej Wspólnoty oraz umieszczeniem informacji na tablicach ogłoszeniowych.

17. W przypadku zmiany ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków w trakcie trwania okresu rozliczeniowego przyjmuje się następujące zasady rozliczania wartości zużytej wody i odprowadzania ścieków:

– przyjmuje się nową cenę 1 m³ od dnia obowiązywania.

- dokonuje się odczytów wodomierzy w ostatnim dniu obowiązywania ceny poprzedniej i robi rozliczenie za okres jej obowiązywania licząc od pierwszego dnia po poprzednim rozliczeniu.

ZASADY LEGALIZACJI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

1. Prawo określa pięcioletni okres legalizacji dla wodomierzy, po tym terminie każdy wodomierz powinien być poddany legalizacji co w praktyce oznacza wymianę na nowe sprawne urządzenie.
2. Prawo określa konsekwencje niedopełnienia obowiązku legalizacji lub wymiany wodomierza. Sytuacje podlegające karze są wyszczególnione w art.26 ustawy Prawo o Miarach i dotyczą zarówno wspólnot mieszkaniowych, jak i osób prywatnych

3. Właścicielom lokali zabrania się:

a) samowolnych wymian przyrządów pomiarowych,

b) zrywania plomb,

c) podłączania do liczników urządzeń mogących zakłócać ich prawidłowe działanie.

d) jakichkolwiek innych ingerencji w urządzenia pomiarowe.







Obowiązki właściciela lokalu

1. Właściciel lokalu posiadający lokal wyposażony w wodomierz zobowiązany jest do natychmiastowego pisemnego zgłoszenia do Zarządu faktu uszkodzenia wodomierza.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów dokonywanych napraw, wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych. Jeśli czynności te dokonywane będą bez udziału Zarządu, osoby te zobowiązane są do powiadomienia o tym fakcie Zarząd i przekazania stosownych dokumentów (Protokół wymiany wodomierzy do pobrania w biurze wspólnoty)
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal i zapewnić Zarządowi lub wskazanym przez niego osobom upoważnionym swobodny dostęp do wodomierzy zlokalizowanych w lokalu.
4. Okres ważności cech legalizacyjnych określony został zgodnie z obowiązującym prawem ustanawianym w tym zakresie przez Prezesa Głównego Urzędu Miar opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Miar i Probiernictwa.
5. Cecha legalizacyjna traci ważność przed upływem okresu (5 lat) , o którym mowa powyżej w razie:
 - uszkodzenia wodomierza
 - uszkodzenia cechy legalizacyjnej albo któregośkolwiek z cech urzędu (zabezpieczających)
 - stwierdzenia, że błędy wskazań wodomierza przekraczają błędy graniczne dopuszczalne.
6. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy zgłaszać na piśmie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania w biurze Zarządu.
7. Zgłoszenie reklamacji nie daje podstaw do odmowy zapłaty należności za wodę i odprowadzanie ścieków.
8. Reklamacje będą rozpatrywane przez Zarząd Wspólnoty.

Postanowienia końcowe

1. Właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki z tytułu wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów
2. Niniejszy regulamin obowiązuje z dniem podjęcia uchwały o jego przyjęciu.
3. Na skutek podjęcia uchwały o przyjęciu niniejszego regulaminu, tracą moc dotychczasowe zapisy uchwał w przedmiocie rozliczania mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej nr III w Osiedlu Niewiadów.

Wspólnota Mieszkaniowa Nr III

Osiedle Niewiadów bl. 19/76, 97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712

Walasik Anna
Prezes Zarządu
Tel. 606 225 998



Wspólnota Mieszkaniowa Nr III

Osiedle Niewiadów bl. 19/76, 97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712

Piasecka Elżbieta
Wiceprezes Zarządu
Tel. 606 225 998



Wspólnota Mieszkaniowa Nr III

Osiedle Niewiadów bl. 19/76, 97-225 Ujazd
NIP: 773-22-21-603, REGON 592148712

Amroziński Daniel
Członek Zarządu
Tel. 606 225 998

