

## ZASADY PONOSZENIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW OBCIĄŻAJĄCYCH NAJEMCÓW LOKALI

### I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

#### § 1

Zasady zostały opracowane zgodnie z obowiązującym prawem, w tym zgodnie z poniższymi ustawami:

- ◆ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532, późn. zm.)
- ◆ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611)
- ◆ Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz.1437, późn. zm.)
- ◆ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, późn. zm.)

#### § 2

1. Zasady określają metody rozliczania i obciążania kosztami najemców lokali wynikającymi z kosztów ponoszonych przez zarządcę, a dotyczących kosztów utrzymania lokalu.
2. Najem lokalu zobowiązuje się do uiszczania zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokalu w terminie **do 15-go każdego** miesiąca za dany miesiąc.
3. Zarządca domów zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia najemcy lokalu o wszelkich zmianach cen, norm na dostawę do lokalu energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości oraz zaliczek na poczet kosztów określonych w niniejszych zasadach w terminie co najmniej 7 dni przed pierwszym dniem miesiąca ich obowiązywania.

#### § 3

Koszty oraz zaliczki określone w niniejszych zasadach najemca lokalu ponosi od dnia wstąpienia w stosunek najmu.

#### § 4

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, które ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu.
- Pomieszczenia przynależne – pomieszczenia stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
- Powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp.)
- Okres rozliczeniowy – okres, za który dokonuje się rozliczenia poniesionych kosztów, z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
- Wodomierz – urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
- Osoba zamieszkała – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy – nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo.

## **II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU**

### **§ 5**

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu :
  - Energii ciepłej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia lokalna lub miejska)
  - Wody zimnej i kanalizacji
  - Wywozu nieczystości stałych z nieruchomości

### **§ 6**

1. Koszty dostawy energii ciepłej na cele ogrzewania lokali wynikają z faktur dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie dla celów ogrzania lokali w zależności od miejsca dokonywania pomiaru :
  - W budynkach opomiarowanych – dla tego budynku
  - W budynkach nie opomiarowanych – pomiar dokonywany w kotłowniach zasilających kilka budynków poprzez przypisanie kosztów ogrzania dla budynku wg ilości m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej budynku do m<sup>2</sup> całej powierzchni ogrzewanej grupowo.

Przy czym koszty opłaty za zamówioną moc cieplną i za usługi przesyłkowe wynikające z mocy zamówionej obciążają poszczególne budynki wg ustalonej mocy dla danego budynku.
2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu są miesięcznie w terminie ustalonym w § 2, a ustala się je w następujący sposób:
  - W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg „Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych”, stanowiącego

załącznik do niniejszych zasad. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na 1m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię ogrzewana lokalu.

- W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg kalkulowanych kosztów dostawy ciepła dla danego budynku wynikających z cen i stawek taryf uwzględniając ewentualne zmiany cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię ogrzewaną lokalu.
3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do ogrzania:
- W budynkach wielorodzinnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym (rok) wg „Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych.
  - W budynkach wielorodzinnych, nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, poniesione koszty w okresie rozliczeniowym (rok) w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej danego budynku i mnożąc przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu.
  - W przypadku, gdy faktyczne koszty ogrzewania całego budynku są wyższe niż naliczone zaliczki w okresie objętym rozliczaniem na pisemny wniosek 2/3 właścicieli i najemców w danym budynku, staje się dla danego okresu rozliczeniowego zamiennym sposób rozliczenia w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej. Wniosek o którym mowa powinien być złożony w terminie 14 dni od dnia przedłożenia rozliczenia wg podzielników lub urządzeń pomiarowych. Do kosztów zamiennego rozliczenia ogrzewania doliczone są poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.

## § 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla danego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej.
2. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej, a koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej, przyjmując, że 1 m<sup>3</sup> zużytej wody odpowiada 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków z zastrzeżeniem ust. 12
3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w danym okresie rozliczeniowym w terminie ustalonym w niniejszych zasadach:
  - Ilość m<sup>3</sup> wody i kanalizacji na lokal, jeżeli lokal jest wyposażony w sprawne i legalizowane wodomierze, wynikający z przeciętnego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalone przez użytkownika,
  - Ilość m<sup>3</sup> wody i kanalizacji przypadającą na jedną osobę zamieszkałą w lokalu, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne wynikająca z różnicy zużycia wody z dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych pomiędzy zużyciem na całym budynku i sumą zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen i stawek w przyszłym okresie rozliczeniowym.

- W przypadku zaliczki na koszty odprowadzania ścieków z lokali w nieruchomościach nieskanalizowanych (wyposażonych w szamba) – iloczyn ilości m<sup>3</sup> wody wynikającej z przeciętnego zużycia za poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalonej przez użytkownika oraz przeciętnego kosztu wywozu 1 m<sup>3</sup> ścieków z szamba obliczonej z tego samego okresu.
4. Naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów przez pracownika zarządcy lub w inny przyjęty przez wspólnotę sposób na koniec okresu rozliczeniowego. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości m<sup>3</sup>, stosując zaokrąglenia 0,5m<sup>3</sup> i mniej w dół, a powyżej 0,5m<sup>3</sup> w górę.
  5. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0 m<sup>3</sup> i nie jest to spowodowane ich awarią do zaliczek przyjmuje się wartość „0”
  6. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub przy zmianie lokatora do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie nie niższe niż 3 m<sup>3</sup> wody na osobę lub w wysokości ustalonej przez samego użytkownika.
  7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, najemca lokalu obciążany jest tak, jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.
  8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest sprawdzić, co najmniej raz w miesiącu czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza lokator jest zobowiązany zgłosić do zarządcy w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez zarządcę.
  9. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy pracownik zarządcy zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody, a najemca zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
  10. W lokalach, które nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych zużycie wody ustala się na jedną osobę zamieszkałą, wynikającą z zużycia wody na całym budynku po pomniejszeniu o sumę zużycia wody wynikającego z odczytów wszystkich wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w budynku przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalach nie opomiarowanych.
  11. W przypadku stwierdzenia:
    - że w lokalu, chociaż jeden wodomierz zimnej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest i rozliczany tak jak lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne,
    - że w lokalu chociaż jeden wodomierz zimnej wody straci ważność legalizacji (gdy obowiązek zgłoszenia legalizacji wodomierza ciąży na najemcy lokalu) odczyty wodomierzy przyjmuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest, jako lokal nie opomiarowany – do momentu założenia nowego wodomierza, dokonania odczytu i założenia plomb,
    - naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak, jak lokale nie opomiarowane. Jednocześnie użytkownik dodatkowo obciążany jest kwotą różnicy pomiędzy odczytami wodomierzy głównych lub ilością zużytej wody na całym budynku, a sumą wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach opomiarowanych i ilością osób zamieszkałych w lokalach nie opomiarowanych,

przy przyjęciu zużycia na jedną osobę 4,0 m<sup>3</sup> miesięcznie. Wyliczanie różnicy dotyczy dwóch ostatnio już rozliczonych okresów.

12. W przypadku nieruchomości nieskanalizowanych (wyposażonych w szamba) koszty odprowadzania ścieków wyliczane są jako iloczyn ilości zużytej wody zimnej i kosztu wywozu 1 m<sup>3</sup> ścieków obliczonego poprzez podzielenie łącznych kosztów wywozu ścieków z szamba w danym okresie rozliczeniowym przez łączną ilość zużytej wody zimnej w budynku w tym okresie.

## § 8

Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez zarządcę domów obciążają użytkowników lokali w następujący sposób: odbiorca nieczystości obciąża zarządcę wg ceny na jedną zamieszkałą osobę w nieruchomości. Najemca lokalu jest obciążany na tych samych zasadach tj. ilość osób zamieszkałych w lokalu mnożona przez obowiązującą cenę za wywóz.

## § 9

1. Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:
  - W przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – będzie ona wypłacona na żądanie najemcy lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez zarządcę pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych wspólnocie tytułów. Brak pisemnego żądania najemcy lokalu będzie traktowane, jako nadpłata i będzie mogło być zaliczone jako wpłaty dotyczące innych okresów naliczeń.
  - W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – najemca lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty zarządca naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

*Zarząd  
Przedsiębiorstwa Usługowego  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Nowym Tomysłu Sp. z o.o.  
ul. Komunalna 2*