

ZASADY PONOSZENIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW OBCIĄŻAJĄCYCH WŁAŚCICIELI LOKALI

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

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

- ◆ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, tekst jednolity-Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami)
- ◆ Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami)
- ◆ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1504 z późniejszymi zmianami)

§ 2

1. Zasady określają metody rozliczania i obciążania kosztami właścicieli lokali wynikającymi z kosztów ponoszonych przez wspólnotę, a dotyczących kosztów utrzymania lokalu.
2. Właściciel lokalu zobowiązuje się do uiszczania zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokalu w terminie do 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. Zarządca wspólnoty mieszkaniowej zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia właściciela 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 właściciel lokalu ponosi od dnia pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wyodrębnienie tj, zawarcie aktu notarialnego, a właściciel lokali nie wyodrębnionych do ostatniego dnia miesiąca , w którym dokona wyodrębnienia.

§ 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 cieplnej 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 cieplnej 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 m2 powierzchni ogrzewanej budynku do m2 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 1m2 powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię ogrzewaną 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 m2 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 1m2 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 m2 powierzchni ogrzewanej . Wniosek o którym mowa powinien być złożony w terminie 14 dnia 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 m3 zużytej wody odpowiada 1 m3 odprowadzonych ścieków z zastrzeżeniem ust. 12
3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokali pokrywane są przez właścicieli lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w danym okresie rozliczeniowym w terminie ustalonym w niniejszych zasadach:
 - Ilość m3 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 właściciela,
 - Ilość m3 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 m³ wody wynikającej z przeciętnego zużycia za poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalonej przez właściciela oraz przeciętnego kosztu wywozu 1 m³ 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 m³ , stosując zaokrąglenia 0,5m³ i mniej w dół , a powyżej 0,5m³ w górę.
 5. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0 m³ 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 właściciela do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie nie niższe niż 3 m³ wody na osobę lub w wysokości ustalonej przez samego właściciela.
 7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, właściciel lokalu obciążany jest tak , jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.
 8. Właściciel lokalu zobowiązany jest sprawdzić, co najmniej raz w miesiącu czy wodomierz rejestruje zużycie wody . Każdą niesprawność wodomierza właściciel 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 właściciel 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 starci ważność legalizacji (gdy obowiązek legalizacji wodomierza ciąży na właścicielu lokalu) odczyty wodomierzy przyjmuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest, jako lokal nie opomiarowany – chyba, że właściciel dokona legalizacji wodomierza w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia braku i w tym terminie powiadomi pisemnie zarządcę, w celu 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 właściciel 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 m3 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 m3 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 wspólnotę obciążają właścicieli lokali w następujący sposób: odbiorca nieczystości obciąża wspólnotę wg ceny na jedną zamieszkałą osobę w nieruchomości. Właściciel 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 właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez zarządcę pisemnego żądania , po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych wspólnocie tytułów . Brak pisemnego żądania właściciela 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) – właściciel lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu . Od nieterminowej wpłaty wspólnota naliczy odsetki w ustawowej wysokości.