

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy wody ciepłej, zimnej i odprowadzania ścieków
oraz centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych
administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania z wyłączeniem lokali indywidualnie rozliczanych przez dostawców:

- 1) wyposażonych w instalacje wodociągowo-kanalizacyjne posiadające zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierze główne), lokale opomiarowane, opomiarowane częściowo i nieopomiarowane w tych budynkach;
- 2) wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania – wyposażonych i niewyposażonych w urządzenia pomiarowe.

§ 2. Użyte w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody ciepłej, zimnej i odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy, zwanym dalej Regulaminem, określenia oznaczają:

- 1) właściciel – m. st. Warszawę;
- 2) Zakład – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy;
- 3) wspólnota – wspólnotę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 poz. 532 ze zm.);
- 4) użytkownik lokalu:
 - a) lokatora posiadającego tytuł prawny do lokalu;
 - b) użytkownika lokalu mieszkalnego, zajmującego lokal bez tytułu prawnego;
 - c) najemcę lokalu użytkowego;
 - d) użytkownika lokalu użytkowego, zajmującego lokal bez tytułu prawnego;
 - e) właściciela lokalu będącego pustostanem;
 - f) osobę dysponującą lokalem na podstawie porozumienia remontowego lub innej zgody Zakładu;
 - g) inne podmioty korzystające z dostawy wody, odprowadzania ścieków i centralnego ogrzewania, za pośrednictwem przyłączy położonych w budynkach zarządzanych przez Zakład, w tym dzierżawcy gruntów i garaży;
- 5) rozliczana nieruchomość – budynek lub niewyodrębniona część budynku w nieruchomości wspólnoty, stanowiąca własność m.st. Warszawy wyposażona w wodomierz główny oraz własny węzeł cieplny lub grupa budynków zasilana w wodę lub ciepło ze wspólnego przyłącza bądź węzła cieplnego;
- 6) rozliczenie – ustalenie należności lub zobowiązania Zakładu wobec poszczególnych użytkowników z tytułu porównania faktycznie poniesionych kosztów przypisanych do lokalu z naliczonymi w danym okresie zaliczkami na

poczet opłat za zużycie wody zimnej i ciepłej, odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania;

- 7) powierzchnia grzewcza – powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń przynależnych do nich wraz z powierzchnią pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiednich.

Rozdział 2

Lokale w budynkach administrowanych przez Zakład

§ 3. Zakład prowadzi, w danym okresie rozliczeniowym, wykaz budynków posiadających wspólne przyłącze wodociągowe lub wspólny węzeł cieplny z zaznaczeniem budynków obsługiwanych przez dane przyłącze i węzeł cieplny, odczyty i rejestr wszystkich odczytów urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych budynku.

§ 4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, od 1 stycznia do 31 grudnia, przy czym rozliczenie nieruchomości posiadających lokale opomiarowane może być wykonane w okresach półrocznych.

§ 5. Rozliczenie następuje na dzień 31 grudnia każdego roku i jest wykonane nie później niż do 31 marca następnego roku, w nieruchomościach będących 100% własnością m.st. Warszawy i nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania od wspólnoty prawidłowo sporządzonego dokumentu rozliczeniowego.

§ 6. 1. Rozliczeniu pomiędzy użytkownikami lokali podlegają całkowite koszty dostawy wody ciepłej, zimnej, odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania dostarczane do rozliczanej nieruchomości, jak również koszty o charakterze stałym (abonamentowym) naliczane przez dostawcę mediów.

2. Na całkowity koszt dostawy wody ciepłej, zimnej, odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania składa się suma kosztów, wynikająca z faktur bądź innych dokumentów księgowych, wystawionych w okresie rozliczeniowym przez dostawcę lub wspólnotę.

3. Koszty całkowite zużycia wody określone na podstawie wskazań wodomierza głównego pomniejsza się o:

- 1) koszt wody zużytej na cele porządkowe, wynikający z umów na wykonanie usług porządkowych;
- 2) koszt wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych;
- 3) koszt wody wynikający z awarii wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej budynku nieprzeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali;
- 4) koszt wynikający z wody zużytej do nawodnienia instalacji centralnego ogrzewania.

4. Informację, o ilości wody zużytej na cele określone w ust. 3, właściwa komórka organizacyjna Zakładu przekazuje do Działu Księgowości, w terminie 14 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W razie nie przekazania powyższej informacji, przyjmuje się, że takiego zużycia nie było w danym okresie rozliczeniowym.

§ 7. 1. Opłata za dostawę wody i odprowadzania ścieków oraz centralne ogrzewanie pobierana jest w formie zaliczki miesięcznej wnoszonej przez użytkownika lokalu w terminie określonym w umowie najmu, dzierżawy lub zawiadomieniu o naliczeniu wynagrodzenia lub odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, podlegając rozliczeniu, podlegając rozliczeniu w okresach rozliczeniowych określonych w § 4.

2. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustalana jest szacunkowo w oparciu o koszty poniesione w poprzednich okresach rozliczeniowych określonych w § 4.

3. Wymiar opłat zaliczkowych, w trakcie okresu rozliczeniowego, może ulec zmianie na wniosek Zakładu lub użytkownika lokalu, w przypadku gdy:

- 1) wnoszone opłaty zaliczkowe nie pokrywają kosztów faktycznego zużycia wody lub ciepła w danym okresie rozliczeniowym;
- 2) wnoszone opłaty zaliczkowe znacznie przekraczają koszty faktycznego zużycia wody lub ciepła w danym okresie rozliczeniowym;
- 3) nastąpiła zmiana ceny u dostawcy;
- 4) nastąpiła zmiana liczby osób zajmujących lokal mieszkalny, a w lokalu użytkowym nastąpiła zmiana prowadzonej działalności, która ma wpływ na ustalenie wysokości naliczeń.

4. W celu uzyskania zmiany wymiaru opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 3, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania do Zakładu informacji:

- 1) w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych – o zmianie liczby osób przebywających w lokalu, zgodnie z właściwym oświadczeniem;
- 2) o zmianie prowadzonej działalności w lokalu użytkowym, która ma wpływ na ustalenie wysokości naliczeń.

§ 8. 1. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu, a ilość odprowadzonych ścieków z lokalu przyjmuje się jako równą zużytej wody w tym lokalu.

2. W przypadku spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania na wniosek lub z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, koszt spuszczenia wody i napełnienia ponownie instalacji, ponosi użytkownik lokalu:

- 1) w przypadku opomiarowanej instalacji węzła cieplnego, koszt określany jest indywidualnie przez Zakład, według stanu urządzenia pomiarowego, a użytkownik dokonuje wpłaty na wskazany rachunek bankowy, w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Zakładu;
- 2) w przypadku nieopomiarowanej instalacji węzła cieplnego, Zakład indywidualnie określa koszt ryczałtowy, a użytkownik lokalu dokonuje wpłaty na wskazany rachunek bankowy, w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Zakładu.

3. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego (pomniejszona o ilość wody z ust. 2 oraz § 6 ust. 3, a sumą wskazań (zużyć wody) wodomierzy zainstalowanych w lokalach w budynkach w 100% opomiarowanych, zwana dalej uchybem, zostaje rozliczona proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.

4. Różnica pomiędzy kosztami (po odjęciu kosztów wody wskazanej na cele wymienione w ust. 2 oraz § 6 ust. 3, a przychodami (naliczonymi zaliczkami) stanowi wynik rozliczenia wody na danej nieruchomości.

5. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej.

Rozdział 3

Lokale komunalne w budynkach wspólnotowych

§ 9. Lokale komunalne znajdujące się w budynkach wspólnotowych rozliczane są zgodnie z regulaminami (zasadami) obowiązującymi w tych wspólnotach, przy czym rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody ciepłej, zimnej, odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania ustalone przez wspólnotę, na wszystkich użytkownikach lokali w rozliczanej nieruchomości.

Rozdział 4

Odczyty wodomierzy

§ 10. W Zakładzie dokonuje się okresowych odczytów stanów wodomierzy indywidualnych oraz wodomierzy głównych w budynkach według stanu na dzień 31 grudnia.

§ 11. 1. Odczyty, o których mowa w § 10, w budynkach stanowiących 100% własność m.st. Warszawy, dokonywane są przez pracowników Zakładu lub inny upoważniony przez niego podmiot.

2. W ramach odczytów, o których mowa w ust. 1, dokonywane są następujące czynności:

- 1) odczyty stanów liczników indywidualnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych zimnej wody;
- 2) odczyty stanów liczników indywidualnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych ciepłej wody;
- 3) odczyty stanów liczników głównych zimnej wody w budynkach;
- 4) wprowadzenie do systemu informatycznego Zakładu danych wynikających z dokonanych odczytów stanów wodomierzy indywidualnych oraz wodomierzy głównych.

§ 12. 1. Odczyty, o których mowa w § 10, w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, dokonywane są przez te wspólnoty.

2. Dane wynikające z dokonanych przez wspólnoty mieszkaniowe odczytów stanów wodomierzy indywidualnych, na podstawie otrzymanej ze wspólnot dokumentacji, do systemu informatycznego Zakładu wprowadza Dział Księgowości.

§ 13. 1. Termin odczytów wodomierzy podawany jest przez Zakład lub upoważniony przez niego podmiot, w formie pisemnej poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, co najmniej na 7 dni przed odczytem, z podaniem dwóch terminów odczytów.

2. Za prawidłowe ustalenie faktycznego zużycia wody (dokonania odczytu) odpowiada dokonujący odczytu pracownik Zakładu lub upoważniony przez Zakład podmiot, któremu zlecono dokonanie odczytu.

§ 14. 1. Odczyty dokonywane są przez pracowników Zakładu lub inny podmiot i w przypadku usytuowania wodomierzy:

- 1) w lokalu – potwierdzane są podpisem użytkownika lokalu, obecnego przy odczytywaniu lub inną osobę pełnoletnią obecną w lokalu;
- 2) poza lokalem – odczytujący wykonuje dokumentację zdjęciową wodomierzy bez udziału i podpisu użytkownika lokalu.

2. W przypadku braku możliwości odczytu (nieobecność użytkownika w lokalu), użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w ciągu 5 dni od dnia, w którym dokonywano drugiego odczytu w budynku, pod rygorem przyjęcia do rozliczenia opłat wskazanych w ust. 3.

3. Nieudostępnienie lokalu przez jego użytkownika, do dokonania odczytu, w lokalu:

- 1) mieszkalnym, wyposażonym w instalację zimnej wody – skutkuje przyjęciem do rozliczenia zużycia wody w zryczałtowanej ilości 5,4 m³/osobę/miesiąc, za dany okres rozliczeniowy;
- 2) mieszkalnym, wyposażonym w instalację zimnej i ciepłej wody – skutkuje przyjęciem do rozliczenia zużycia wody w zryczałtowanej ilości za zimną wodę 3,4 m³/osobę/miesiąc, za ciepłą wodę 2 m³/osobę/miesiąc, za dany okres rozliczeniowy;

3) użytkowym – skutkuje przyjęciem do rozliczenia zużycia wody w wysokości średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, za dany okres rozliczeniowy.

4. Naliczone, zgodnie z ust. 3 opłaty będą podlegały weryfikacji na pisemny wniosek użytkownika lokalu, po udostępnieniu lokalu do dokonania odczytu.

5. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, powinien być złożony w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.

§ 15. Do obowiązków użytkownika lokalu należy, w szczególności:

- 1) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy indywidualnych nałożonych przez producenta urządzeń;
- 2) zapewnienie, upoważnionym pracownikom Zakładu lub innym upoważnionym przez Zakład podmiotom, dogodnego dostępu do wodomierzy indywidualnych oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją;
- 3) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierzy indywidualnych;
- 4) umożliwienie dokonania odczytu wodomierzy indywidualnych przez pracowników Zakładu lub inny upoważniony podmiot;
- 5) należyta dbałość o wodomierze indywidualne, w szczególności chronienie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność odczytu;
- 6) niezwłoczne powiadomienie Zakładu o fakcie nieprawidłowego funkcjonowania wodomierzy indywidualnych.

§ 16. 1. Osoba dokonująca odczytu w lokalu jest obowiązana sprawdzić wizualnie, w szczególności, czy nie są naruszone plomby oraz czy nie ma obejścia umożliwiającego pobór wody poza wodomierzem.

2. Odczytu dokonuje się z dokładnością do 1 m³, dokonując zaokrąglenia do najbliższej liczby całkowitej (od 0,5 wzwyż i poniżej 0,5 w dół).

3. Upoważnieni pracownicy Zakładu są uprawnieni do kontroli wskazań wodomierzy indywidualnych oraz kontroli wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody i urządzenia do podgrzania wody zimnej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, w dowolnym terminie.

§ 17. 1. W przypadku stwierdzenia pobierania wody poza wodomierzami indywidualnymi, uszkodzenia wodomierzy lub plomby, nieprawidłowego funkcjonowania wodomierzy, manipulowania przy wodomierzach – rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się jak w przypadku braku możliwości odczytu.

2. Wszelkie naprawy związane z nielegalnym poborem wody wykonywane będą na koszt użytkownika lokalu.

§ 18. 1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega weryfikacji przez posiadających odpowiednie kompetencje pracowników Zakładu lub inny upoważniony podmiot.

2. Użytkownik lokalu ma prawo zwrócić się do Zakładu z pisemnym wnioskiem o ekspertyzę wodomierza, w przypadku gdy jego właścicielem jest m.st. Warszawa.

3. W przypadku określonym w ust. 2, gdy świadectwo ekspertyzy:

- 1) nie wykaże żadnych nieprawidłowości w działaniu wodomierza – koszt ekspertyzy obciąża użytkownika lokalu;
- 2) wykaże nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierza – koszt ekspertyzy obciąża m.st. Warszawę.

4. Na okres sprawdzenia wodomierza montowany jest nowy wodomierz, a zdemontowany poddany zostaje ekspertyzie.

§ 19. Do obowiązków Zakładu należy:

- 1) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy;
- 2) sporządzenie protokołu demontażu i montażu (z podaniem nr plomb) w 2 egzemplarzach, w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym jedną kopię protokołu otrzymuje użytkownik lokalu;
- 3) każdorazowe oplombowanie wodomierzy po montażu.

§ 20. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Zakład dokonuje odczytu wodomierzy i nanosi dane (numer wodomierzy oraz ich wskazania) w protokole oceny stanu technicznego lokalu oraz protokole zdania-przejęcia lokalu.

§ 21. 1. Rozliczenie lokali według wskazań wodomierzy indywidualnych możliwe jest dopiero po zaplombowaniu wodomierzy indywidualnych i podpisaniu przez upoważnionego pracownika Zakładu i użytkownika lokalu protokołu oplombowania wodomierzy indywidualnych.

2. Rozliczenie według wskazań wodomierzy indywidualnych wody będzie następować od 1-go dnia następnego miesiąca, po dokonaniu czynności ustalonych w ust. 1, z uwzględnieniem stanu początkowego wskazań wodomierzy.

3. Ustalone opłaty, przed zainstalowaniem wodomierzy indywidualnych, za zużycie wody i odprowadzenie ścieków obowiązują do końca miesiąca, w którym dokonano czynności ustalone w ust. 1. Po upływie wskazanego terminu, użytkownik lokalu rozliczany będzie za zużycie wody według wskazań wodomierzy indywidualnych.

Rozdział 5

Rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków – postanowienia ogólne

§ 22. 1. Podstawę do rozliczenia poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych całkowitymi kosztami dostawy wody ciepłej, zimnej i odprowadzania ścieków, stanowią odczyty wodomierzy głównych i wodomierzy zainstalowanych w lokalach, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do kosztów dostawy wody ciepłej, zimnej i odprowadzania ścieków rozliczanych w danej nieruchomości na użytkowników lokali wliczany jest uchyb wynikający z różnicy odczytu wodomierza głównego, pomniejszonego o sumę ilości wody zużytej na cele wymienione w § 6 ust. 3 oraz § 8 ust. 2, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

§ 23. 1. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków dokonuje się:

- 1) w budynkach będących 100% własnością m.st. Warszawy – według wskazań wodomierzy głównych;
- 2) w budynkach wspólnotowych – w oparciu o dokumenty obciążeniowe i rozliczeniowe wystawione przez wspólnoty za lokale komunalne.

2. Jeżeli przyłączy wodociągowe dostarcza wodę do więcej niż jednego budynku i jest zamontowany jeden wodomierz główny wody zimnej, to rozliczenie dokonywane jest tak samo jak dla jednego budynku.

3. Rozliczenie kosztu wody zimnej dla lokalu ustalane jest w oparciu o łączne wskazanie wodomierzy wody zimnej i ciepłej, a ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się, jako równą ilości zużytej wody zimnej i ciepłej w tym lokalu.

§ 24. 1. Uchyb, w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych, rozliczany jest proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu.

2. Dla lokali użytkowych nieopomiarowanych, dla których zaliczki naliczane są zgodnie z rozporządzeniem ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wydanego w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej, uchyb rozliczany jest proporcjonalnie do obciążenia za zużycie wody w danym lokalu.

3. Jeżeli w budynkach będących 100% własnością m.st. Warszawy, uchyb przekracza 10% zużycia wody w budynku, pracownicy Zakładu lub inny upoważniony podmiot, dokonują przeglądu, a następnie sprawdzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz wszystkich urządzeń pomiarowych zamontowanych w budynku.

4. W przypadku, gdy nie zostaną stwierdzone nieprawidłowości w działaniu instalacji i wszystkie urządzenia pomiarowe wykażą jej prawidłowe działanie, koszty uchybu powyżej wartości 10% całkowitego zużycia wody będą zaliczone do kosztów właściciela, o ile nie zajdą okoliczności wyłączające takie zaliczenie, w szczególności określone w ust. 5.

5. W przypadku, gdy w lokalach rozliczanej nieruchomości zostaną stwierdzone nieprawidłowości w działaniu urządzeń pomiarowych z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali, a w szczególności mechaniczne ich uszkodzenie, obciąża się ich kosztami pełnego uchybu, proporcjonalnie do liczby osób przebywających w lokalach, zgodnie z właściwym oświadczeniem.

§ 25. Różnice powstałe pomiędzy faktycznie poniesionymi przez właściciela kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek, rozlicza się jako:

- 1) niedopłatę, którą użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanym i otrzymanym rozliczeniu; albo,
- 2) nadpłatę, którą zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem, że w przypadku użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie, nadpłatę zalicza się na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 26. 1. Reklamację z tytułu rozliczenia użytkownik lokalu może składać w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia, a odpowiedź na reklamację powinna być udzielona w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji, o ile nie zajdą okoliczności wymagające przedłużenia tego okresu.

2. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 Zakład dokonuje:

- 1) zamknięcia okresu wnoszenia reklamacji, przy czym reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane;
- 2) korekt rozliczenia kosztów będących wynikiem uwzględnionych reklamacji, w terminie nie dłuższym niż data udzielenia odpowiedzi na reklamację.

3. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu na skutek wniesionej reklamacji, rozliczenie zostanie skorygowane na podstawie danych z nowego odczytu.

§ 27. Jeżeli stwierdzono nieprawidłowość pracy urządzenia pomiarowego, to zużycie w danym lokalu określa się na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Rozdział 6

Rozliczanie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach opomiarowanych

§ 28. 1. Koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie ustalonego zużycia wody dla danego lokalu, z uwzględnieniem uchybu, o którym mowa w § 24 ust. 1.

2. W lokalu wyposażonym w wodomierz, w którym nie został dokonany ich odczyt z przyczyn innych niż brak udostępnienia lokalu przez jego użytkownika, do dokonania odczytu, w szczególności na skutek awarii wodomierza, przyjmuje się zużycie zimnej i ciepłej wody, tak jak dla lokalu nieopomiarowanego.

3. Różnica pomiędzy zużyciem wody wykazany przez wodomierz główny budynku pomniejszonym o sumę ilości wody zużytej na cele wymienione w § 6 ust. 3 oraz § 8 ust. 2, a wodomierzami zainstalowanymi w lokalach (uchyb) – rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu, wg następującego wzoru:

$$Ri = \frac{Zi \times (Zgł - \sum Zi)}{\sum Zi}$$

gdzie:

Ri – uchyb przypadający na wodomierz (m³),

Zi – zużycie wody wykazane na wodomierzu indywidualnym (m³),

Zgł – zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m³),

∑Zi – suma zużyć wody wykazanych na wodomierzach indywidualnych (m³).

4. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w indywidualny wodomierz w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (Zi + Ri) \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

C – cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³),

Zi – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w okresie rozliczeniowym (m³),

Ri – uchyb przypadający na wodomierz (m³).

5. Dla danego lokalu zestawia się zaliczki naliczone na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami. Porównanie zaliczek i kosztów za okres rozliczeniowy stanowi wynik rozliczenia, czyli nadpłatę albo niedopłatę, o których mowa w § 25.

Rozdział 7

Rozliczanie kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach nieopomiarowanych bądź częściowo opomiarowanych

§ 29. 1. W budynkach nieopomiarowanych zużycie wody ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych. Wszystkie lokale użytkowe są opomiarowane.

2. Średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu nieopomiarowanym, ustala się dzieląc całkowitą ilość wody zużytą w lokalach nieopomiarowanych przez ilość wszystkich osób zamieszkujących w tych lokalach, wg wzoru:

$$Zo = \frac{Zgł}{\sum O}$$

gdzie:

Z_0 – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m^3),

$Z_{gł}$ – zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),

$\sum O$ – suma osób zamieszkałych w budynku, w okresie dla którego ustalane jest średnie zużycie.

3. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = Z_0 \times \sum O_1 \times C$$

gdzie:

K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z_0 – średnie zużycie wody na osobę w lokalu nieopomiarowanym (m^3),

$\sum O_1$ – suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,

C – cena wody i odprowadzenia ścieków za $1 m^3$ (zł/ m^3).

§ 30. 1. W budynkach częściowo opomiarowanych, koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków ustala się na podstawie poniesionych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, zgodnie z pkt 1 – 4:

1) dokonuje się odczytu wodomierzy we wszystkich lokalach opomiarowanych, sumuje się zużycie (m^3) wynikające ze wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych;

2) od wskazania wodomierza głównego (m^3) pomniejszonego o sumę ilości wody zużytej na cele wymienione w § 6 ust. 3 oraz § 8 ust. 2, odejmuje się sumę wskazań (m^3) wodomierzy w lokalach;

3) powstała z wyliczenia, o którym mowa w pkt 2, różnica w m^3 stanowi ilość wody zużytej, przypadającej na lokale nieopomiarowane (przy czym ilość ścieków jest równa ilości zużytej wody);

4) różnica (m^3) przypadająca na lokale nieopomiarowane, dzielona jest proporcjonalnie do liczby osób przebywających w tych lokalach, zgodnie z właściwym oświadczeniem.

2. Zgodnie z ust. 1, średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu częściowo opomiarowanym oblicza się wg wzoru:

$$Z_0 = \frac{Z_{gł} - \sum Z_i - G - W}{\sum O}$$

gdzie:

Z_0 – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m^3),

$Z_{gł}$ – zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),

$\sum Z_i$ – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku (m^3),

G – ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,

W – ilość zużytej wody przez obcych wykonawców,

$\sum O$ – suma osób nie posiadających wodomierzy indywidualnych zamieszkałych w budynku, w okresie dla którego ustalane jest średnie zużycie.

3. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku, w którym część lokali jest wyposażona w liczniki indywidualne wody rozlicza się wg wzorów:

$$K_w = Z \times C$$

gdzie:

K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych (zł),

Z – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym (m^3),

C – cena wody i odprowadzenia ścieków za $1 m^3$ (zł/ m^3).

$$K_{bw} = K_c - K_w$$

gdzie:

K_{bw} – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nieopomiarowanych (zł),
 K_c – koszt całkowity dostawy wody i odprowadzenia ścieków z faktur w okresie rozliczeniowym (zł),

K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych (zł).

Rozdział 8

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania – postanowienia ogólne

§ 31. 1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z dostawą ciepła do nieruchomości, wynikające z faktur, jakimi obciążył dostawca ciepła.

2. W stosunku do budynków, do których dostarczana jest energia cieplna zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej i dostawca energii nie określił jaka część kosztów dotyczy centralnego ogrzewania, a jaka podgrzania zimnej wody użytkowej, ogólny koszt dostawy energii cieplnej dostarczonej do nieruchomości dzieli się w proporcji takiej, że:

- 1) 70% stanowi koszt centralnego ogrzewania;
- 2) 30% stanowi koszt podgrzania wody.

3. Powyższe koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:

- 1) powierzchnię grzewczą lokali;
- 2) wskazania ciepłomierzy – w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi.

4. Koszty zakupu ciepła dotyczące podgrzania zimnej wody rozlicza się stosując metody wykorzystujące:

- 1) liczbę osób zamieszkałych w lokalu;
- 2) wskazania wodomierza indywidualnego ciepłej wody w lokalu.

§ 32. 1. Terminy rozpoczęcia i zakończenia dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali ustala Zakład.

2. Koszty za zużyte ciepło są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na poszczególne budynki lub grupy budynków.

3. Naliczenia kosztów dostawy ciepła, dostawca dokonuje w okresach miesięcznych, z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym.

4. Koszty zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej naliczane są przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe.

§ 33. 1. Podstawą ustalenia kosztów energii zużytej do ogrzania lokali jest całkowita suma kosztów, stałych i zmiennych, za zakupione ciepło.

2. Koszt zakupionego ciepła rozlicza się za okres rozliczeniowy, którym jest rok kalendarzowy, liczony od stycznia do grudnia. W przypadku, gdy zasiedlenie lokalu następuje w trakcie roku kalendarzowego, okres rozliczeniowy trwa od dnia zasiedlenia lokalu do końca okresu rozliczeniowego, czyli do grudnia danego roku kalendarzowego.

§ 34. 1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu, przez cały okres rozliczeniowy.

2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1, ustalana jest w wysokości odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom ustalonym na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost lub obniżenie stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo.

§ 35. Dla lokalu zestawia się zaliczki naliczone na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami wyliczonymi dla danego lokalu. Porównanie zaliczek i kosztów za okres rozliczeniowy stanowi wynik rozliczenia, czyli nadpłatę lub niedpłatę.

§ 36. Użytkownik lokalu ma prawo do reklamacji z tytułu rozliczenia kosztów zużytego ciepła – stosuje się odpowiednio przepisy § 26.

§ 37. W przypadku wystąpienia zagrzybienia w lokalu, Zakład jest zobowiązany do dokonania przeglądu stanu technicznego lokalu i ustalenia przyczyny jego występowania. W sytuacji potwierdzenia przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, tj. zamknięcia bądź znacznego ograniczenia ogrzewania, koszt likwidacji zagrzybienia obciąża użytkownika lokalu.

§ 38. Powiadomienia o rozliczeniu kosztów świadczeń, wygenerowane w dwóch egzemplarzach z systemu informatycznego Zakładu, dostarczane są najemcom lokali i archiwizowane w siedzibie Zakładu.

Rozdział 9

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z lokalami opomiarowanymi

§ 39. 1. Podstawą dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła, tj. ciepłomierze, jest sprawność urządzeń pomiarowych. Przeglądy urządzeń pomiarowych dokonywane są w każdym kwartale. Urządzenia pomiarowe stanowią własność Zakładu, są zlokalizowane w częściach wspólnych budynku i zabezpieczone przed dostępem.

2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła, tj. ciepłomierze, koszty dostawy ciepła są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na:

- 1) koszty stałe centralnego ogrzewania, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu i obejmują koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o., opłaty dodatkowe oraz zużycie ciepła w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 2) koszty zmienne c.o. rozliczane wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy.
3. Koszt centralnego ogrzewania dzieli się w proporcji takiej, że:
- 1) 70% stanowi koszt stały;
 - 2) 30% stanowi koszt zmienny.

4. Podział proporcji kosztów stałych i kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby c.o., o których mowa w ust. 1 i 2 mogą być zmienione w zależności od kosztów poniesionych na centralne ogrzewanie w danym okresie rozliczeniowym. Decyzja o zmianie podziału proporcji będzie publikowana na stronie internetowej Zakładu.

5. Opłaty stałe będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczych każdego lokalu, według wzoru:

$$K_m = \frac{K_{mw}}{\sum P_g}$$

gdzie:

K_m – koszt 1 m² powierzchni grzewczej,
 K_{mw} – koszty stałe centralnego ogrzewania,
 $\sum P_g$ – suma powierzchni grzewczych.

6. Koszt opłaty zmiennej będzie dzielony przez sumę zużycia GJ na ciepłomierzach indywidualnych, co da średni koszt jednostkowy GJ.

$$K_{GJ} = \frac{K_f}{\sum z_i}$$

gdzie:

K_{GJ} – średni jednostkowy koszt 1 GJ,
 K_f – roczny koszt wynikający z faktur otrzymanych od dostawcy,
 $\sum z_i$ – suma zużyć na ciepłomierzach indywidualnych.

$$K_{lok} = K_{GJ} \times z_i$$

gdzie:

K_{lok} – koszt przypadający na lokal,
 K_{GJ} – średni jednostkowy koszt 1 GJ,
 z_i – zużycie indywidualne wynikające z odczytu ciepłomierza.

7. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony Zakładu, nieprawidłowego działania ciepłomierza:

a) z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) koszty zmienne zużycia ciepła rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.

b) w przypadku wady fabrycznej ciepłomierza, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za rok poprzedni (pierwszy okres rozliczeniowy dla danego lokalu bądź użytkownika lokalu) rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza.

c) W przypadku zdjęcia plomby z ciepłomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu, koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza lub wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

Rozdział 10

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z lokalami nieopomiarowanymi

§ 40. 1. Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.

2. Rozliczenie kosztów ogrzania lokali i przypadających na dany lokal kosztów ogrzania dokonuje się według wzorów:

$$K_j = \frac{K_{co}}{\sum P_g}$$

gdzie:

K_j – koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej,
 K_{co} – całkowite koszty centralnego ogrzewania,
 $\sum P_g$ – suma powierzchni grzewczych.

$$K_l = P_g \times K_j$$

gdzie:

K_l – koszt centralnego ogrzewania przypadający na lokal w okresie rozliczeniowym,
 P_g – powierzchnia grzewcza lokalu,
 K_j – koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej.

Rozdział 11

Rozliczanie energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej w budynku opomiarowanym

§ 41. 1. Rozliczenie podgrzania wody dostarczonej do lokalu opomiarowanego dokonuje się poprzez podzielenie wynikającego z faktur kosztu całkowitego podgrzania wody (K) przez ilość zużytej wody do podgrzania wykazanej na podstawie odczytów indywidualnych liczników zamontowanych w lokalach ($\sum Z_c$), według wzoru:

$$K_{jw} = \frac{K}{\sum Z_c}$$

K_{jw} – koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³).

2. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu oblicza się według wzoru:

$$K_{lw} = Z_c \times K_{sw}$$

gdzie:

K_{lw} – koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 Z_c – zużycie wody ciepłej (m³) ustalone według wskazań wodomierza zamontowanego w lokalu w całym okresie rozliczeniowym,
 K_{sw} - koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³).

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.

Rozdział 12

Rozliczanie energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym

§ 42. 1. Całkowitą ilość zużytej podgrzanej wody w budynku ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych. Do rozliczenia rzeczywistych kosztów podgrzania wody w budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe, całkowite zużycie zimnej wody w budynku dzieli się w proporcji takiej, że:

- 1) 70% stanowi zużycie zimnej wody,
- 2) 30% stanowi zużycie zimnej wody do podgrzania.

2. Wodomierze indywidualne ciepłej wody zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję mierników kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej.

3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.

4. Koszt ogółem energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej, stanowi sumę kosztów wynikających z wystawionych przez dostawcę faktur w danym okresie rozliczeniowym.

5. Koszt podgrzania jednego metra sześciennego wody (C_p) stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w nieruchomości do ogólnej ilości podgrzanej wody w nieruchomości (W_p), obliczony według wzoru:

$$C_p = \frac{K}{W_p}$$

§ 43. 1. W lokalach nie wyposażonych w wodomierze indywidualne, zużycia podgrzanej wody uwzględnia, poza całkowitą ilością wody podgrzanej w budynku, również ilość osób zamieszkałych w lokalu.

2. Rozliczenie w lokalach nieopomiarowanych dokonuje się poprzez podzielenie kosztu całkowitego podgrzania wody (K) przez sumę osób zamieszkujących w nieruchomości (Σos), a następnie pomnożone przez ilość osób zamieszkałych w lokalu (Σol) według wzoru:

$$K_l = \frac{K}{\Sigma os} \times \Sigma ol$$

3. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie okresu rozliczeniowego rozlicza się częściowo według zużycia na osobę, a częściowo według wskazań wodomierza.