

TEKST JEDNOLITY

REGULAMIN ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTO ELBLĄG

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin reguluje sposób rozliczania dostawy mediów do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących miejski zasób nieruchomości, których właścicielem jest Gmina Miasto Elbląg.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Regulamin opracowano na podstawie przepisów:
 - a) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 z późniejszymi zmianami),
 - b) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 z 2000 r. , poz. 903 z późniejszymi zmianami),
 - c) Ustawa z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami)
 - d) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 9.10.2006 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 z późniejszymi zmianami),
 - e) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późniejszymi zmianami)

§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** – Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu działający na podstawie upoważnienia wynikającego ze Statutu ZBK.
2. **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. **Osoba zamieszkała w lokalu** – w przypadku, gdy jednostką rozliczeń jest liczba osób, za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:
 - a) w przypadku lokali mieszkalnych – osobę faktycznie przebywającą w lokalu z zamiarem stałego pobytu,
 - b) w przypadku lokali użytkowych – osoby zatrudnione (pracujące) w lokalu, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu przyjętym przez Zarządcę.

5. **Dostawa mediów** - należy rozumieć dostawę:
 - a. energii cieplnej do ogrzania lokalu (c.o.)
 - b. energii cieplnej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.u.)
 - c. zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (z.w.)
 - d. wywozu nieczystości pochodzenia domowego
 - e. gazu do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji gazowej)
 - f. energii elektrycznej do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej)
6. **Oplaty czynszowe** – należy przez to rozumieć czynsz najmu i opłaty dodatkowe niezależne od wynajmującego uiszczane w formie miesięcznej zaliczki za używanie lokalu.

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów dostawy mediów miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym i ustalonej zaliczki przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększone o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cenowych zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem przekroczenia kosztów zaplanowanych przez Zarządcę.
3. Nowe wysokości opłat (cen jednostkowych) zaliczkowych za dostawę mediów do nieruchomości (budynku) wprowadzane będą co do zasady po rozliczeniu całego mieszkaniowego zasobu gminy za rok ubiegły tj. nie później niż od 1 sierpnia danego roku rozliczeniowego, po zatwierdzeniu rozliczenia przez Dyrektora ZBK, z wyłączeniem ceny dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków wprowadzanych przez dostawcę z dniem 1 stycznia każdego roku.
4. Średnia norma zużycia wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej na osobę przez zarządcę na podstawie analizy zużycia wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych analizą, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy ryczałtowej w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
5. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu tj. do 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę mediów do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji zarządcy.

§ 4

1. Rozliczenie następuje po okresie rozliczeniowym, nie później jednak niż do końca pierwszego półrocza roku następnego.
2. Nadpłata zaliczana będzie użytkownikowi w poczet opłat czynszowych. Nadpłatę w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do ZBK.
3. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za używanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. W indywidualnych przypadkach zarządca może zdecydować o innym terminie zapłaty, lub rozłożeniu tej kwoty na raty na wniosek użytkownika.

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu i nowym zasiedleniu, zamianie lub przeniesieniu prawa własności lokalu, zarządca dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualny licznik (podlicznik, miernik). W przypadku braku indywidualnych liczników rozliczenie następować będzie w formie ryczałtowej.
2. Zwalniający oraz przejmujący lokal **zobowiązani są do złożenia oświadczenia**, w którym wyrażają zgodę na dokonanie rozliczenia całego okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia (nadpłata lub zwrot) będzie stanowił podstawę do dokonania korekty naliczeń dla byłego i obecnego użytkownika lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ dostarczanej z miejskiej sieci ciepłowniczej

§ 6

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku (nieruchomości), w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła, w postaci:
 - a) rocznej opłaty za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłaty zmiennej za dostarczone ciepło,
 - c) opłaty za nośnik ciepła,
 - d) opłaty stałej abonamentowej
 - e) opłaty stałej za usługi przesyłowe,
 - f) opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.
2. Do kosztów opłaty stałej na potrzeby centralnego ogrzewania zalicza się wszelkie koszty nie stanowiące opłat zmiennych.
3. Dla ustalenia **kosztów opłaty zmiennej** w stosunku do budynków, dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej, w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej w GJ lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:
 - a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) – dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku (nieruchomości),
 - b) 20-40% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody – po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy).
4. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami stanowi własność właściciela budynku tj. Gminę Miasto Elbląg, której pełnomocnikiem jest Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu.
5. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarządca.

Szczegółowe zasady rozliczania centralnego ogrzewania (c.o.):

§ 7

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **nie wyposażonych w mierniki ciepła (system ryczałtowy – załącznik nr 1):**

1. Koszty ogółem energii cieplnej (K_{co}) na potrzeby centralnego ogrzewania stanowi suma kosztów stałych i zmiennych wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym, potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
2. Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu.
3. Koszt jednostkowy za ogrzanie jednego metra kwadratowego (K_s) powierzchni grzewczej lokalu ustala się jako iloraz ogólnych kosztów (K_{co}) poniesionych przez budynek (nieruchomość) w ciągu okresu rozliczeniowego i powierzchnię grzewczą (ΣP_u) ogółem całego budynku (nieruchomości) wyliczany wg wzoru:

$$K_s = K_{co} / \Sigma P_u$$

4. Koszt ogrzania danego lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni grzewczej i kosztu jednostkowego, wyliczany wg wzoru:

$$Kl_{co} = \Sigma P_u \times K_s$$

gdzie:

- Kl_{co} - koszt ogrzania lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego,
 ΣP_u - suma powierzchni grzewczej danego lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy,
 K_s - cena jednostkowa energii cieplnej potrzebnej do ogrzania metra kwadratowego lokalu,

§ 8

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali **wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła (system opomiarowany – załącznik nr 2).**

- a) Jednostkowa stawka opłat ogrzania jednego metra kwadratowego dot. kosztów związanych z opłatą z tytułu **stałej mocy zamówionej (K_{s1})** stanowi iloraz kosztów stałej mocy zamówionej na potrzeby c.o. (K_{st}) ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym do sumy powierzchni grzewczej (ΣP_u) całego budynku (nieruchomości) w ciągu tego okresu, wyliczana wg wzoru:

$$K_{s1} = K_{st} / \Sigma P_u$$

- b) Jednostkowa stawka za 1 GJ lub 1 MWh dotycząca kosztów związanych z **opłatą zmienną (K_{s2})** stanowi iloraz kosztów opłaty zmiennej na potrzeby c.o. (K_z) ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym do ilości zużytej energii cieplnej przedstawionej jako suma zużyć energii (ΣL) w oparciu o odczyty indywidualnych liczników zamontowanych w lokalach ciągu okresu rozliczeniowego, wyliczana wg wzoru:

$$K_{s2} = K_z / \Sigma L$$

- c) Koszt centralnego ogrzewania lokalu oblicza się wg wzoru:

$$Kl = (\Sigma P_u \times K_{s1}) + (L \times K_{s2})$$

gdzie:

- Kl - koszt ogrzania lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego (zł),

ΣP_u	-	suma powierzchni grzewczej danego lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy (m^2),
K_{s1}	-	cena jednostkowa za metr kwadratowy dot. kosztów zamówionej mocy stałej ($zł/m^2$),
L	-	ilość dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o odczyt indywidualnego licznika zamontowanego w lokalu w okresie rozliczeniowym,
K_{s2}	-	cena jednostkowa za 1 GJ lub 1 MWh

2. W przypadku uszkodzenia podzielników (liczników), uszkodzenia plomby lub uniemożliwienia dokonania odczytu, pomimo pisemnego powiadomienia, zarządca dokona rozliczenia na podstawie średniego zużycia wynikającego z ostatnich sześciu miesięcy pracy sprawnego urządzenia lub ostatniego odczytu, bądź też – jeżeli zachowanie powyższego okresu nie będzie możliwe – z okresu krótszego. Niezależnie od tego użytkownik lokalu poniesie koszt naprawy lub wymiany uszkodzonego urządzenia i legalizacji, jeżeli było ono skutkiem zawinionego działania użytkownika lokalu.

§ 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Zarządcy, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie powierzchni istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
2. Za legalizację i sprawność urządzeń pomiarowych oraz instalacji centralnego ogrzewania odpowiada właściciel urządzenia.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.

Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) w systemie ryczałtowym i mieszanym:

§ 10

1. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą raz w roku.
2. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów c.w.u..
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.
4. **Koszty ogółem energii cieplnej (K)** – zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej stanowi suma kosztów stałych i zmiennych wykorzystanych na ten cel w całym okresie rozliczeniowym potwierdzonych wystawionymi przez dostawcę fakturami w danym okresie rozliczeniowym.
5. **Koszt podgrzania metra sześciennego wody (C)** stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w budynku (nieruchomości) do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku (W_p), obliczony wg wzoru:

$$C = K / W_p$$

6. Koszty podgrzania wody dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody na osobę zamieszkałą w lokalu nie wyposażonym w wodomierz, ustalonej dla budynku (nieruchomości).
7. Średnią normę zużycia wody ciepłej dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy indywidualnych (załącznik nr 3) ustala się według wzoru:

$$N = W_p - \Sigma I - G - W / \Sigma O$$

gdzie:

- N - średnia norma zużycia wody w lokalach bez wodomierzy (m³)
- W_p - ilość dostarczonej wody zimnej do budynku zużytej na potrzeby jej podgrzania (m³),
- ΣI - suma zużyć wody wykazanej na wodomierzach indywidualnych ciepłej wody w budynku (nieruchomości) – m³,
- G - ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości (m³),
- W - ilość zużytej wody przez obcych wykonawców (m³),
- ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku w lokalach bez wodomierzy indywidualnych (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

8. W przypadku, gdy średnia norma zużycia wody ciepłej w lokalach nie posiadających wodomierzy indywidualnych osiągnie wartość wyższą niż 4,00 m³/osobę, przyjmuje się w lokalach bez wodomierzy indywidualnych miesięczne zużycie wody ciepłej w wysokości 4,00 m³/osobę, tak jakby wykazane ono było na wodomierzach indywidualnych, a następnie dokonuje się rozliczenia kosztów podgrzania wody zimnej jak dla systemu pełnego opomiarowania.

§ 11

Rozliczenie kosztów podgrzania wody w **systemie mieszanym** (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi).

1. Koszt podgrzania wody dla lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_p = N \times \Sigma O_1 \times C$$

gdzie:

- K_p - koszt podgrzania wody obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
- N - średnia norma zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w § 10 ust.7 (m³),
- ΣO₁ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
- C - cena podgrzania wody (zł/m³) obliczana wg zasady określonej w § 10 ust. 5.

2. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu, którego **opomiarowanie nastąpiło w trakcie okresu rozliczeniowego** (częściowo wg ryczałtu, częściowo wg wskazań wodomierza), w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_p = (N \times \Sigma O_1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

- K_p - koszt podgrzania wody obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
- N - średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w § 10 ust. 7 (m³),
- ΣO₁ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym, do momentu

- C - rozpoczęcia rozliczania na podstawie wodomierza,
 - cena podgrzania wody za 1m³ (zł/m³) obliczana wg zasady określonej w § 10 ust. 5.
- Z - zużycie wody (m³) ustalone wg wskazań wodomierza od momentu rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

3. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu **wyposażonego w indywidualny wodomierz** w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_p = Z \times C$$

gdzie:

- K_p - koszt podgrzania wody obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 C - cena podgrzania wody za 1m³ (zł/m³) obliczana wg zasady określonej w § 10 ust. 5.,
 Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym.

§ 12

Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) w systemie pełnego opomiarowania (załącznik nr 4)

1. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą raz w roku.
2. Liczniki ciepła i wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów c.w.u.
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.
4. Stawka jednostkowa (cena - zł/os.) związana z opłatą z tytułu **stałej mocy zamówionej (K_{sw1})** stanowi iloraz kosztów stałej mocy zamówionej na potrzeby podgrzania wody (K_{stw}) ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym do sumy osób (ΣO) zamieszkałych w całym budynku (nieruchomości) w ciągu tego okresu, wyliczany wg wzoru:

$$K_{sw1} = K_{stw} / \Sigma O$$

5. Stawka jednostkowa (cena) podgrzania metra sześciennego wody dotyczący **kosztów zmiennych (K_{sw2})** stanowi iloraz kosztów opłaty zmiennej poniesionej na potrzeby podgrzania wody (K_{zw}) ogółem w danym okresie rozliczeniowym do ogólnej ilości zużyć wody (ΣZ_c) wykazanych na podstawie odczytów indywidualnych liczników (wodomierzy) zamontowanych w lokalach ciągu okresu rozliczeniowego, wyliczany wg wzoru:

$$K_{sw2} = K_{zw} / \Sigma Z_c$$

6. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu oblicza się wg wzoru:

$$K_{lw} = (\Sigma O \times K_{sw1}) + (Z_c \times K_{sw2})$$

gdzie:

- K_{lw} - koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego (zł),

ΣO	-	suma osób zamieszkałych w danym lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy (os.),
K_{sw1}	-	cena jednostkowa za osobę dot. kosztów zamówionej mocy stałej (zł/os.),
Z_c	-	zużycie wody ciepłej (m^3) ustalone wg wskazań wodomierza zamontowanego w lokalu w całym okresie rozliczeniowym,
K_{sw2}	-	cena jednostkowa za m^3 podgrzania wody wyliczona wg wzoru określonego w ust.5.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 13

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych użytkowników lokali rozliczane będą raz w roku.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają funkcję podzielników kosztów.
4. Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z m.s.c.) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku (nieruchomości).
6. Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się według wzoru:

$$N = K - \Sigma I - G - W / \Sigma O$$

gdzie:

- N - średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m^3)
- K - ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza (wodomierzy) głównego (m^3),
- ΣI - suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku (nieruchomości),
- G - ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,
- W - ilość zużytej wody przez obcych wykonawców
- ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku w lokalach bez wodomierzy indywidualnych (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia.

7. W przypadku, gdy średnia norma zużycia wody zimnej w lokalach nie posiadających wodomierzy indywidualnych osiągnie wartość wyższą niż $8,00 m^3/osobę$, przyjmuje się w lokalach bez wodomierzy indywidualnych miesięczne zużycie wody zimnej w wysokości $8,00 m^3/osobę$, tak jakby wykazane ono było na wodomierzach indywidualnych, a następnie dokonuje się rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej jak dla systemu pełnego opomiarowania.

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynki z lokalami częściowo opomiarowanymi) – załącznik nr 5.

1. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
2. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times \Sigma O_1 \times C$$

gdzie:

- Kw - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
N - średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w § 13 ust. 6 (m³),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m³ (zł/m³)

3. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu, którego **opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego** (częściowo wg ryczałtu, częściowo wg wskazań wodomierza), w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (N \times \Sigma O_1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

- Kw - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
N - średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w § 13 ust. 6 (m³),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym, do momentu rozpoczęcia rozliczania na podstawie wodomierza,
C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m³ (zł/m³),
Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza od momentu rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

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

$$Kw = Z \times C$$

gdzie:

- Kw - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m³ (zł/m³),
Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym.

§ 15

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie pełnego opomiarowania lokali w wodomierze - załącznik nr 6.

1. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
2. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, pomniejszone o zużycia wody wykazane na olicznikowanych ujęciach wody do

celów eksploatacyjnych, rozlicza się proporcjonalnie do zużyć wykazanych na poszczególnych wodomierzach (R), według następującego wzoru:

$$R = \frac{Z_i \times (Z_{gl} - \Sigma Z_i)}{\Sigma Z_i}$$

gdzie:

- R - różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań na wodomierzach rozliczana na odbiorców proporcjonalnie do wskazań wykazanych na wodomierzach – m³
Z_i - zużycie wody wykazane na wodomierzu indywidualnym – m³
Z_{gl} - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym – m³
ΣZ_i - suma zużycia wody wykazanych na wodomierzach indywidualnych – m³

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

$$Kw = (Z + R) \times C$$

gdzie:

- Kw - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1m³ (zł/m³),
Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym.
R - różnica zużycia wody obliczana wg wzoru określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI POCHODZENIA DOMOWEGO

§ 16

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z wyłączeniem lokali użytkowych rozliczanych w drodze indywidualnych umów zawartych pomiędzy użytkownikiem lub właścicielem a firmą zajmującą się usuwaniem nieczystości (w przypadku, gdy na mocy odrębnych przepisów użytkownicy lokali użytkowych mają obowiązek zawierania odrębnych umów o wywóz nieczystości).
2. Rzeczywiste koszty ponoszone przez budynek rozliczane będą raz w roku w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w nieruchomości (dla lokali mieszkalnych) oraz osób zatrudnionych w lokalu (dla lokali użytkowych, jeżeli nie są objęte odrębną umową o wywóz śmieci) w całym okresie rozliczeniowym.
3. Cenę jednostkową wywozu nieczystości pochodzenia domowego w przeliczeniu na osobę ustala się według wzoru:
$$Cn = K / \Sigma O$$

gdzie:

Cn - cena jednostkowa wywozu nieczystości pochodzenia domowego w przeliczeniu na osobę (zł/os.),
K - ogółem rzeczywiste koszty wywozu nieczystości potwierdzone fakturami (zł),
ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie rozliczeniowym.
4. Koszt wywozu nieczystości pochodzenia domowego (**ryczałt – załącznik nr 7**) w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_n = \Sigma O_1 \times C_n$$

gdzie:

- K_n - koszt wywozu nieczystości obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
 C_n - cena jednostkowa wywozu nieczystości (zł/os.)

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DO LOKALI (w przypadku zbiorczej dostawy gazu do budynku)

§ 17

1. Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, do których dostarczany jest gaz ze zbiorczej instalacji gazowej.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek rozliczane będą raz w roku w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w nieruchomości (dla lokali mieszkalnych) oraz osób zatrudnionych w lokalu (dla lokali użytkowych) w całym okresie rozliczeniowym.
3. Cenę jednostkową dostawy gazu do lokalu (ryczałt) w przeliczeniu na osobę ustala się według wzoru:

$$C_g = K / \Sigma O$$

gdzie:

- C_g - cena jednostkowa dostawy gazu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os.),
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie rozliczeniowym.
4. Koszt dostawy gazu (**ryczałt – załącznik nr 8**) w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_g = \Sigma O_1 \times C_g$$

gdzie:

- K_g - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
 C_g - cena jednostkowa dostawy gazu (zł/os.).

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ (w przypadku zbiorczej dostawy energii elektrycznej do budynku)

§ 17a

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, chyba że w indywidualnych przypadkach (dla budynków i lokali zlokalizowanych w tych budynkach) sposób rozliczania ustalony został odmiennie. Wówczas jednak odmienny sposób rozliczeń winien zostać określony w umowach najmu lokali.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek rozliczane będą raz w roku odpowiednio:
 - a) w lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki energii elektrycznej - według zużycia ustalonego na podstawie dokonanych odczytów licznika energii elektrycznej,

- b) w lokalach nie posiadających indywidualnego licznika energii elektrycznej -proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. W przypadku budynków, w których część lokali wyposażona jest w indywidualne liczniki energii elektrycznej rozliczenie zużycia energii elektrycznej i kosztów z tym związanych dokonywane będzie w systemie mieszanym, według zasady określonej w ust. 2.
4. Cenę jednostkową energii elektrycznej ustala się w następujący sposób:

$$C_e = K/\Sigma e$$

gdzie:

C_e – cena jednostkowa energii elektrycznej (zł/kWh),

K – ogółem rzeczywiste koszty energii elektrycznej potwierdzone fakturami (zł),

Σe – ilość energii elektrycznej zużytej w roku w całym budynku (kWh).

5. Koszty dostawy energii elektrycznej w budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w indywidualne liczniki energii elektrycznej (podzielniki kosztów) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się odpowiednio:

$$K_e = E_l \times C_e$$

gdzie:

K_e – koszt energii elektrycznej obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

E_l – ilość energii elektrycznej dostarczonej do lokalu wg wskazania indywidualnego licznika energii elektrycznej (kWh),

C_e – cena jednostkowa energii elektrycznej (zł/kWh).

6. Koszty dostawy energii elektrycznej w budynkach, w których żaden z lokali nie posiada indywidualnych liczników energii elektrycznej, w całym okresie rozliczeniowym oblicza się odpowiednio:

- a) ustalenie ilości energii elektrycznej w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku:

$$E_p = \Sigma e / \Sigma P_u$$

gdzie:

E_p – ilość dostarczonej energii elektrycznej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej w budynku (kWh/m²),

Σe – ilość energii elektrycznej zużytej w roku w budynku według odczytów licznika głównego budynkowego (kWh),

ΣP_u – suma powierzchni użytkowej całego budynku w okresie rozliczeniowym (m²)

- b) ustalenie kosztu dostarczonej energii elektrycznej do lokalu:

$$K_e = \Sigma P_u \times E_p \times C_e$$

gdzie:

K_e – koszt energii elektrycznej obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

ΣP_u – suma powierzchni użytkowej lokalu w okresie rozliczeniowym (m²)

E_p – ilość dostarczonej energii elektrycznej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej w budynku (kWh/m²),

C_e – cena jednostkowa energii elektrycznej (zł/kWh) – wyliczona wg wzoru z §17a ust. 4.

7. Koszty dostawy energii elektrycznej w budynkach rozliczanych w systemie mieszanym w całym okresie rozliczeniowym oblicza się według zasad opisanych w §17a ust. 6 z uwzględnieniem niniejszych warunków:

- a) ustalenie ilości energii dostarczonej do lokali nie posiadających indywidualnych liczników energii elektrycznej odbywać się będzie następująco: od zużycia energii elektrycznej w budynku odejmowana będzie suma zużyć wykazana na indywidualnych licznikach energii elektrycznej, a następnie powstała różnica dzielona będzie na sumę powierzchni użytkowej

lokali nie posiadających indywidualnych liczników energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym, według poniższego wzoru:

$$E_p = (E_e - \Sigma e_l) / \Sigma P_u$$

gdzie:

E_p – ilość dostarczonej energii elektrycznej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach nie posiadających indywidualnych liczników energii elektrycznej (kWh/m²),

E_e – ilość energii elektrycznej dostarczonej do budynku (kWh)

Σe_l – suma ilości energii elektrycznej dostarczonej do lokali wyposażonych w indywidualne liczniki energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym (kWh),

ΣP_u – suma powierzchni użytkowej lokali nie posiadających indywidualnych liczników energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym (m²)

- b) ustalenie kosztu dostarczonej energii elektrycznej dostarczonej do lokalu, w których w trakcie okresu rozliczeniowego zainstalowano indywidualne liczniki energii elektrycznej oblicza się odpowiednio:

$$K_e = (E_l \times C_e) + (\Sigma P_{ul} \times E_p \times C_e)$$

gdzie:

E_l – ilość energii elektrycznej dostarczonej do lokalu wg wskazania indywidualnego licznika energii elektrycznej (kWh),

C_e – cena jednostkowa energii elektrycznej (zł/kWh),

ΣP_{ul} – suma powierzchni użytkowej lokalu nie posiadającego indywidualnego licznika energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym (m²),

E_p – ilość dostarczonej energii elektrycznej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach nie posiadających indywidualnych liczników energii elektrycznej (kWh/m²).

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Niniejszy Regulamin stosuje się w całości do wszystkich lokali gminnych w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, niezależnie od wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaju dostaw mediów.
2. W oparciu o niniejszy Regulamin dokonuje się rozliczeń w częściach dotyczących danego budynku (nieruchomości) oraz automatycznie - w przypadku doprowadzenia do budynku (nieruchomości) nowej instalacji, której skutkiem będzie rozpoczęcie rozliczeń będących przedmiotem Regulaminu.

§ 19

1. Regulamin wprowadzony zostaje na podstawie Zarządzenia Nr 16/2005 Dyrektora ZBK z dnia 06.07.2005 roku z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2005 roku.
2. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.