

**Zarządzenie Nr 104/2024
Burmistrza Miasta Poręba
dnia 29 maja 2024 roku**

w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania dostawy mediów w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Poręba

Na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z późn. zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 maja 2011 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie z dnia 13 września 1996 r., (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm), rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.(t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2273), Rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 759 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje

§ 1

Wprowadza się do stosowania Regulamin rozliczenia dostawy mediów w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Poręba stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Nieruchomości i Gospodarki Komunalnej.

§ 3

Niniejsze zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Poręba

Ryszard Spyra

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Zarządca – Gmina Poręba.
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 uważa się osobę zgłoszoną w oświadczeniu o ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność gminy Poręba,
5. Przez dostawę mediów i innych świadczeń- należy rozumieć:
 - a) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - b) dostawę zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenie ścieków (z.w.),
 - c) gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz dodatkowe usługi za odbiór odpadów,
 - d) dostawę energii elektrycznej do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej).
6. Opłaty niezależne od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawę mediów i innych świadczeń wymienionych w ust. 5, które uiszczane są przez użytkowników lokali w formie miesięcznej zaliczki na poczet kosztów ich dostawy.
7. Powierzchnia grzewcza – przez powierzchnię grzewczą należy rozumieć: powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz powierzchnię wchodzącą w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) nawet jeśli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników.

§ 2

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Poręba niezależnie od wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaj dostarczanych mediów.
2. Koszty mediów i świadczeń obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów i świadczeń uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i świadczeń dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i innych świadczeń dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach:
 - a) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach komunalnych, nie później niż do 31 marca następującego po nim roku kalendarzowego, dla rozliczeń kosztów dostaw wody i doprowadzania ścieków oraz prądu,
 - b) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach komunalnych, nie później niż do 31 sierpnia następującego po nim roku kalendarzowego, dla rozliczeń kosztów dostaw energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - c) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych, nie później niż w miesiącu następującym po miesiącu, w którym Zarządca otrzymał od wspólnoty informację o wysokości kosztów podlegających rozliczeniu.

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet opłat niezależnych od właściciela miesięczne zaliczki w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmian cen określonych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów,
 - b) uchwał i naliczeń wspólnot mieszkaniowych,
 - c) jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi, które to różnice powodują powstawanie po stronie najemców dużych niedopłat lub nadpłat.
3. Średnie normy:

- a) średnia norma zużycia wody zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy przyjmowana będzie na podstawie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
- b) średnia norma zużycia energii elektrycznej jest ustalana w wysokości 65 kWh na osobę.
4. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela powstaje z dniem zawarcia umowy najmu jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu.
6. Opłaty za używanie lokalu wyliczane na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu, nalicza się od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po złożeniu przez najemcę oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkujących, zdania lokalu lub jego wykupu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na bieżąco informować Zarządcę o faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu w formie pisemnego oświadczenia. W przypadku stwierdzenia iż lokal zamieszkuje większa ilość osób niż wynika to ze złożonego oświadczenia lub w przypadku braku złożenia takiego oświadczenia, Zarządca może dokonywać rozliczeń według ilości osób zameldowanych w danym okresie.
8. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne urządzenia pomiarowe odpowiedzialni są za zachowanie ich w należytym stanie, w szczególności za ochronę przed uszkodzeniem, zniszczeniem, ingerencją mającą wpływ na nieprawidłowe funkcjonowanie i nieprawidłowe odczyty.

§ 4

1. Nadpłata, która powstaje w wyniku rozliczenia opłat niezależnych, zaksięgowana na koncie lokalu wykupionego lub oddanego wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu/bezumownego korzystania, podlega - na pisemny wniosek- zwrotowi przelewem na konto wskazane przez byłego użytkownika, tylko w przypadku braku zaległości na koncie czynszowym byłego użytkownika lokalu.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do Zarządcy. W przypadku braku zadłużenia nadpłaty powstałe z rozliczenia zostaną zaliczone na poczet przyszłych okresów płatniczych.
3. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia. Po tym terminie naliczane są odsetki.
4. W indywidualnych przypadkach Zarządca może wyznaczyć inny termin zapłaty niedopłaty lub dokonać rozłożenia na raty, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Poręba.
5. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów opłat niezależnych od właściciela należy wносить w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego użytkownika i nowym zasiedleniu przez innego użytkownika, zamianie lub przeniesieniu prawa własności lokalu, Zarządca dokonuje rozliczenia kosztów mediów i innych świadczeń za okres najmu lub bezumownego użytkownika lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 6

Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dostarczone do nieruchomości stanowiących własność Gminy Poręba.

1. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i / lub odbiorcę ścieków w okresie rozliczeniowym.
2. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną lub wodną i odstojnik (szambo).
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - liczbę osób zamieszkałych w lokalu (ryczałt),
 - wskazania wodomierza indywidualnego zimnej wody w lokalu.

§ 7

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym

1. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych ustala się mnożąc średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu nieopomiarowanym przez ilość osób zamieszkujących w tym lokalu.
2. Średnie zużycie wody przypadające na osobę w lokalu nieopomiarowanym ustala się dzieląc całkowitą ilość wody zużytej w lokalach nieopomiarowanych przez ilość wszystkich osób zamieszkujących w tych lokalach wg wzoru:

1. wzór dla budynków częściowo opomiarowanych

$$Z_o = (Z_{gł} - \sum Z_i) / \sum O$$

2. wzór dla budynków nieopomiarowanych

$$Z_o = Z_{gł} / \sum O$$

gdzie:

Z_o – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m³),

$Z_{gł}$ - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m³),

$\sum Z_i$ - suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku (nieruchomości),

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

3. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkownikach tego budynku (nieruchomości).

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

$$K_w = Z_o \times \sum OL \times C$$

gdzie:

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

Z_o – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m³),

$\sum OL$ - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,

C - cena wody i odprowadzenia ścieków za 1m³

(zł/m³).

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

- dla lokali opomiarowanych:

$$K_w = Z \times C$$

gdzie:

K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych,

Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym (m³),

C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³).

- dla lokali nieopomiarowanych:

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

gdzie:

K_{bw} – koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych (zł)

K_c - koszt całkowity dostawy wody i odprowadzania ścieków z faktur w okresie rozliczeniowym (zł)

Kw- koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokali opomiarowanych (zł)

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie pełnego opomiarowania lokali

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalu.
2. W przypadku uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia odczytów liczników indywidualnych wody w terminie do 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku.
3. W razie nie dostarczenia odczytów licznika indywidualnego wody, rozliczenie zostanie sporządzone na podstawie średniego zużycia z poprzednich lat.
4. W przypadku montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową podstawą rozliczenia jest odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową.
5. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonanego bezpośrednio z wodomierza.
6. W przypadku:
 - a) stwierdzenia faktu poboru wody poza licznikiem indywidualnym wody, uszkodzeniem liczników lub plomby, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafalszowanie rzeczywistego pomiaru,
 - b) stwierdzenie nieprawidłowego opomiarowania lokalu,
 - c) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych wody posiadających ważną legalizację,
 - d) utraty cech legalizacyjnych dla licznika indywidualnego,rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się jak dla lokalu nie wyposażonego w licznik indywidualny wody tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.
7. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkownikach tego budynku (nieruchomości).
8. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w indywidualny wodomierz (indywidualne wodomierze) w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = Zi \times C$$

gdzie:

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

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

C- cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³).

**ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z MIEJSKIEJ SIECI
CIEPŁOWNICZEJ**

§ 9

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z dostawą ciepła do nieruchomości, wynikające z faktur jakimś obciąża Zarządcę dostawca ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - powierzchnię grzewczą lokali,
 - wskazania ciepłomierzy – w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi,

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.
2. Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarządca.

§ 11

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przy zastosowaniu metody wykorzystującej powierzchnię lokali

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania jest sumą kosztów wynikających z faktur z okresu rozliczeniowego, jakim obciąża nieruchomość dostawca ciepła.
2. Podstawą rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą.
3. Zmiana powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym przyjmowana jest od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.
4. Rozliczenie kosztów ogrzania lokali i przypadających na dany lokal kosztów ogrzania dokonuje się zgodnie z poniższymi wzorami:

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

gdzie:

K_j – koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu,

K_{co} – całkowite koszty centralnego ogrzewania,

$\sum P_g$ – suma powierzchni grzewczych w budynku.

$$K_l = P_g \times K_j$$

gdzie:

K_l – koszt centralnego ogrzewania przypadający na lokal w ciągu roku rozliczeniowego,

P_g – powierzchnia grzewcza lokalu,

K_j – koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu.

§ 12

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki ciepła rozliczenie będzie dokonane na podstawie powiadomień indywidualnych dostarczonych przez podmiot zewnętrzny.

ROZLICZANIE OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 13

Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach wielorodzinnych będzie dokonywane proporcjonalnie do ilości osób w gospodarstwie domowym i stawek określonych w Uchwale Rady Miasta Poręba obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY PRĄDU DO LOKALI (w przypadku zbiorczej dostawy prądu do budynku)

§ 14

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych do których dostarczany jest prąd ze zbiorczej instalacji elektrycznej.
2. Rzeczywiste koszty energii elektrycznej obciążające budynek rozliczane będą na podstawie wskazań liczników indywidualnych.
3. Użytkownicy podlegają obciążeniu kosztami energii elektrycznej z części wspólnych budynku.

§ 15

Rozliczenie kosztów dostawy prądu w systemie pełnego opomiarowania

1. Cenę za 1 kWh prądu ustala się według wzoru:

$$C_p = K / \sum Z_i$$

gdzie:

C_p - cena za 1 kWh prądu (zł),

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),

$\sum Z_i$ - suma zużyć prądu wykazanych na licznikach indywidualnych (kWh).

2. Koszt dostawy prądu do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_p = Z_i \times C_p$$

gdzie:

K_p - koszt dostawy prądu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

Z_i - zużycie prądu na liczniku indywidualnym (kWh),

C_p - cena za 1 kWh prądu (zł).

3. W przypadku:

a) stwierdzenia uszkodzenia liczników lub plomb, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru,

b) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych posiadających ważną legalizację,

tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.

§ 16

Rozliczenie kosztów dostawy prądu do lokalu nieopomiarowanego w przeliczeniu na osobę ustala się według wzoru:

1. Cenę jednostkową prądu za osobę ustala się według wzoru:

$$C_g = (K - \sum Z_i) / \sum O$$

gdzie:

C_g - koszt jednostkowy dostawy prądu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os),

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),

$\sum O$ - suma osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym,

$\sum Z_i$ - suma zużyć prądu wykazanych na licznikach indywidualnych pomnożona przez cenę 1 kWh (zł).

4. Koszt dostawy prądu do lokalu w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_g = \sum O_1 \times C_g$$

gdzie:

K_g - koszt dostawy prądu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

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

C_g - koszt jednostkowy dostawy prądu (zł/os).