

**ZARZĄDZENIE NR 174/2023**  
**BURMISTRZA MIASTA I GMINY W NAKLE NAD NOTECIĄ**

z dnia 14 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów dostawy mediów obowiązujący mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Królowej Jadwigi 1, 3, 5, 7 w Nakle nad Notecią, stanowiących własność MDR Nakło nad Notecią Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), zarządzam, co następuje:

- § 1. Ustalam Regulamin rozliczania dostawy mediów obowiązującego mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Królowej Jadwigi 1, 3, 5, 7 w Nakle nad Notecią, stanowiących własność MDR Nakło nad Notecią Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Prezesowi Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o.o.
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od dnia 1 grudnia 2023 r.

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW OBOWIĄZUJĄCY MIESZKAŃCÓW BUDYNKÓW  
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH PRZY UL. KRÓLOWEJ JADWIGI 1, 3, 5, 7 W NAKLE NAD  
NOTECIĄ, STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MDR NAKŁO NAD NOTECIĄ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**I. Informacje ogólne.**

§ 1. 1. Jeżeli do rozliczeń kosztów mediów jednostką odniesienia jest ilość osób, to przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby: wymienione w oświadczeniu najemcy lokalu; przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 3 tygodni bez dopełnienia obowiązku zgłoszenia do zarządcy nieruchomości i jeżeli okoliczność powyższa została stwierdzona przez zarządcę nieruchomości.

2. Najemca lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zmiany ilości osób przebywających w lokalu w ciągu 14 dni.

3. Ilekroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

1) „opomiarowaniu” - rozumie się przez to dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w okresie rozliczeniowym,

2) „okres rozliczeniowy - rozumie się przez to:

a) kwartał roku kalendarzowego od 1.01. do 31.03 i 01.04 do 30.06 i 01.07. do 30.09 po którym, w terminie 50 dni po zakończeniu kwartału, nastąpi rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków;

b) kwartał roku kalendarzowego od 01.10. do 31.12. po którym, w terminie do 30.03. roku następnego, nastąpi rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków;

c) rok kalendarzowy od 01.01. do 31.12 po którym, w terminie do 30.05. roku następnego, nastąpi rozliczenie dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.);

3) „lokalu” - rozumie się przez to lokal mieszkalny,

4) „najemcy lokalu” - rozumie się przez to osobę prawną lub fizyczną posiadającą tytuł prawny do lokalu i korzystającą z mediów dostarczanych do lokalu,

5) „wodomierzu głównym” – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym,

6) „ciepłomierzu głównym” – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranego ciepła, znajdujący się na każdym węźle cieplnym,

7) „wodomierzu”, „ciepłomierzu” „podliczniku” - rozumie się przez to wodomierz zainstalowany u indywidualnego odbiorcy w lokalu lub poza lokalem, a nie będący wodomierzem głównym,

8) „powierzchni ogrzewanej” - powierzchnia użytkowa całego lokalu. Powierzchnia pomieszczeń zarówno posiadających grzejniki jak i nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokalu (przedpokój, kuchnia i inne),

4. Regulamin sporządzony został w oparciu o przepisy prawne:

1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 1385 ze zm.),

2) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.),

3) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),

4) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.),

- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., Nr 74 poz. 836 z późn. zm.),

## II. Przedmiot regulaminu.

§ 2. 1. Przedmiotem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali, które wchodzą w skład nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 1, 3, 5, 7 w Nakle nad Notecią przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania budynków, oraz rozliczeń kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków bytowych.

2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych, w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 1, 3, 5, 7 w Nakle nad Notecią.

## III. Metodologia ustalania wielkości kosztów zużycia wody.

§ 3. 1. Koszty zużycia wody dostarczonej do nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym zostaną ustalone jako suma faktur wystawionych przez dostawcę, na podstawie odczytów wodomierza głównego. Do ceny wody zostanie doliczona opłata za kanalizację w wysokości odpowiadającej naliczonemu zużyciu wody oraz opłata abonamentowa za wodomierz główny. Koszt zużycia wody ulega ewentualnej korekcie o: ilość wody zużytej na utrzymanie porządku i czystości (w przypadku opomiarowania ujęcia poboru wody służącego do celów porządkowych); poboru wody na cele budowlane (jeżeli w nieruchomości był prowadzony remont); inne ubytki związane z eksploatacją nieruchomości. Skorygowana ilość m<sup>3</sup> rozliczona zostanie jako koszt części wspólnej nieruchomości.

2. Suma kosztów zużycia wody określona w ust. 1 może również podlegać korektom, jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych. Wówczas różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty bieżącego okresu rozliczeniowego.

## IV. Założenia ogólne.

§ 4. 1. Rozliczenie kosztów wody z najemcami lokali dokonywane jest w okresie rozliczeniowym na podstawie wskazań wodomierzy (traktowanych jako podzielniki kosztów), zainstalowanych na wszystkich punktach poboru wody, w sposób gwarantujący całkowity pomiar wody dostarczonej do lokalu.

2. Rozliczenie wg zapisu § 4 ust.1 następuje tylko wtedy, gdy równocześnie są spełnione następujące warunki:

- 1) wodomierz(e) posiada ważną cechę legalizacyjną;
- 2) wodomierz(e) jest sprawny technicznie;
- 3) wodomierz(e) jest zabudowany zgodnie z przepisami;
- 4) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę legalizacyjną;
- 5) wodomierz(e) ma nienaruszoną plombę zabezpieczającą założoną przez zarządcę nieruchomości.

## V. Zasady podziału kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale, w częściach wynikających z odczytów liczników indywidualnych oraz z różnicy pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami indywidualnymi.

§ 5. 1. Rozliczenie kosztów na poszczególnych właścicieli lokali dokonuje się w sposób następujący: **lokale spełniające warunki określone w § 4 ust. 1** koszt zużycia równy jest wartości wody wg rzeczywistych wskazań wodomierzy w lokalu. Różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a wyliczonym zużyciem z wodomierzy indywidualnych (podliczników) zostanie podzielona na wszystkie lokale, wprost proporcjonalnie do wyliczonego zużycia wody w poszczególnym lokalu. Rozliczanie zużycia wody na podstawie wodomierza (podlicznika) ma zastosowanie w przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wodnych, z których korzysta właściciel lokalu. Zainstalowane wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów.

2. Opłaty abonamentowe za wodomierz główny rozliczane zostaną proporcjonalnie do ilości lokali przyłączonych do wodomierza głównego.

3. W przypadku, gdy okres nieopomiarowania lokalu nie obejmuje całego okresu rozliczeniowego, wówczas zasady rozliczania określone w ust. 1 stosuje się odpowiednio do części okresu rozliczeniowego, z dokładnością do 1 miesiąca.

4. W przypadku zgłoszenia przez najemcę lokalu uszkodzenia wodomierza lub wodomierzy, podstawą do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków w tym lokalu, począwszy od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do daty wymiany wodomierza(-y) (z dokładnością do 1 miesiąca) będzie średniomiesięczne zużycie wody przypadające na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym.

5. Brak zgłoszenia usterki wodomierza lub wodomierzy w lokalu spowoduje rozliczenie zużycia wody w tym lokalu ryczałtem w wymiarze 4,50 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc. Naliczenie jest dokonywane wstecz, za okres od daty zamknięcia poprzedniego okresu rozliczeniowego do dnia usunięcia usterki (z dokładnością do 1 miesiąca) oraz niezależnie od ilości uszkodzonych urządzeń pomiarowych. Usunięcie wady wodomierza winno potwierdzone być ekspertyzą bądź legalizacją wodomierza.

6. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji najemcy lokalu w działanie wodomierza – właściciel lokalu obciążony zostanie za zużytą wodę zgodnie z § 5 ust. 5 i dodatkowo dociążony o 50% wyliczonego kosztu przywrócenia prawidłowego działania wodomierza. Naliczenie dokonywane jest wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu. Nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.

7. W przypadku stwierdzenia przez zarządcę bądź zgłoszenia przez najemcę lokalu niesprawności urządzeń odbiorczych (np. spłuczki, automatu płuczącego, kranu itp.), to wówczas koszt zużycia wody w lokalu zostanie zwiększony o koszt awarii. Wielkość awarii zostanie naliczona wstecz, począwszy od zamknięcia (rozliczenia) poprzedniego okresu do czasu usunięcia nieszczelności.

8. W przypadku zmiany najemcy lokalu – poprzedni oraz obecny najemca; zobowiązany jest do zgłoszenia odczytu pośredniego wodomierzy do zarządcy. Rozliczenie lokalu ze zmianą najemcy nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **VI. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do ogrzewania lokali.**

§ 6. 1. Rozróżnia się następujące tytuły opłat:

- a) opłatę zaliczkową – przez którą rozumie się opłatę określoną na potrzeby pokrycia kosztów dostarczanego ciepła do budynku, wnoszoną w okresie miesięcznym,
- b) opłatę wynikową – przez którą rozumie się rozliczenie kosztów dostawy ciepła do budynku za 1 pełny okres rozliczeniowy.

2. całkowite koszty dostarczonego ciepła stanowią:

- a) koszty wynikające z dostawą gazu,
- b) koszty związane z bieżącą obsługą, przeglądami oraz konserwacją centralnego ogrzewania,
- c) inne opłaty określone przez dostawcę gazu związane z dostawą gazu.

3. podstawa rozliczeń dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe – ciepłomierze:

- a) całość kosztów określonych w pkt.2 dostawy ciepła dzieli się przez ilość jednostek ciepła (GJ) dostarczanych do budynku uzyskując cenę jednostkową 1 GJ,
- b) w celu rozliczenia kosztów zużycia ciepła dostarczanego przez dostawcę ciepła do węzła kotłowni budynku sumuje się wszystkie odczyty urządzeń pomiarowych (ciepłomierze) dla poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku, a następnie wyliczoną sumę odejmuje się od ilości ciepła, wyrażonej w GJ, dostarczonego do węzła kotłowni.
- c) powstałą różnicę dzieli się przez powierzchnię lokali w budynku (uzyskując w ten sposób koszty ogrzewania klatki schodowej) które rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych,
- d) ilość zużytego ciepła w danym lokalu oblicza się mnożąc ilość GJ wg wskazania urządzenia pomiarowego i wartości GJ obliczoną tak jak wskazano w ppkt. 3a,
- e) najemcy lokali ponoszą koszty dostarczonego ciepła, na które w szczególności składa się:
  - 1) kwota wynikająca z indywidualnych wskazań urządzenia pomiarowego dla danego lokalu,
  - 2) kwota za ogrzewanie części wspólnych – liczona proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych w budynku,

f) w przypadku braku możliwości rozliczenia dostarczonego ciepła do lokalu (np. na skutek awarii, uszkodzenia urządzenia pomiarowego) przyjmuje się, że podstawą rozliczenia kosztów zużytego ciepła – za okres pomiędzy ostatnim poprawnym odczytem wskazań, a naprawą lub wymianą urządzenia na nowe – będzie zużycie ciepła, obliczone w oparciu o zużycie GJ w lokalu o podobnych parametrach (tj. o podobnej powierzchni, położonego na tej samej kondygnacji) w bieżącym okresie rozliczeniowym.

## **VII. Procedury odczytywania liczników.**

§ 7. 1. Zasady odczytów liczników wyposażonych w wodomierze z modułem radiowym oraz urządzeń pomiarowych ciepła: określa odrębna umowa o odczycie.

2. Odczyty liczników dokonywane są do czterech razy w roku – na koniec każdego kwartału oraz w przypadku zmiany cen/taryf za poszczególne media.

3. Odczyty urządzeń pomiarowych kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku – na koniec każdego roku.

## **VIII. Tryb uwzględniania reklamacji.**

§ 8. 1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone w formie pisemnej w terminie do 2 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.

2. Reklamacje dotyczące ilości osób przyjętych do rozliczenia mediów nie zostaną uwzględnione, jeżeli właściciel lokalu nie dopełnił obowiązku określonego w § 1 ust. 2.

3. Wniesienie reklamacji odnośnie zużycia mediów nie wpływa na odroczenie terminu płatności.

4. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu, Zarządca koryguje rozliczenie w danym lokalu na podstawie danych z nowego odczytu. Różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza poniesione na nieruchomości koszty okresu następnego.

## **IX. Opłaty z tytułu mediów.**

§ 9. 1. Oprócz czynszu, opłat administracyjnych i wynagrodzenia firmie zarządzającej, najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat w części dotyczącej lokalu, w skład których wchodzi opłata z tytułu:

- a) wody zimnej i podgrzanej;
- b) odprowadzenia ścieków do kanalizacji;
- c) opłaty abonamentowej;
- d) centralnego ogrzewania;

2. Wysokości opłat, o których mowa w § 9 ust. 1 ustala zarządca i są one traktowane jako opłaty zaliczkowe.

3. Najemca lokalu obowiązany jest uiszczać opłaty z tytułu mediów bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

## **X. Rozliczenie opłat zaliczkowych.**

§ 10. 1. Strony ustalają, że różnica pomiędzy naliczoną na podstawie § 9 zaliczką a faktycznym rocznym kosztem ustalonym na podstawie § 2 - § 9 stanowi nadwyżkę/niedobór naliczonych zaliczek.

2. W przypadku nadwyżki - nadpłaconą zaliczką zostanie zwrócona w formie pomniejszenia bieżących należności lub jednorazowej wypłaty.

3. W przypadku niedoboru - niedopłaconą zaliczkę należy uregulować w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

4. Rozliczenie opłat zaliczkowych dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z terminami określonymi w § 1 ust.3 pkt.2.

## **XI. Informacje końcowe.**

§ 11. 1. Niniejszy regulamin obowiązuje **od dnia 01.12.2023 r.**

2. Wszelkie zmiany w regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.