

ZARZĄDZENIE NR6...../2018
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów mediów w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich

Na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), Rozporządzenia Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2017 r. poz. 1988), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 969), art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), Polskich norm PN-EN 834:1999 i PN-EN 835:1999, dotyczących podzielników kosztów ogrzewania (odpowiednio: zasilanych energią elektryczną i działających na zasadzie parowania dyfuzyjnego).

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam regulamin: rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich stanowiący załącznik Nr 1 i Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zobowiązuje pracowników do zapoznania się oraz stosowania i bezwzględnego przestrzegania zasad postępowania określonych w przedmiotowych regulaminach.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Wydziału Przychodów Czyszynowych i Rozliczeń i Rejonom Obsługi Najemców.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem powierzam Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych i Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji Zasobu.

§ 5. W okresie przejściowym tj. od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia wejścia w życie nowych regulaminów obowiązywać będą przepisy dotychczasowe.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania, z mocą od dnia 1 stycznia 2018 r.

p.o. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Andrzej Chojnacki

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 6/2018
Dyrektora ZLM
z dnia 22 lutego 2018 r.

**Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez
Zarząd Lokali Miejskich**

**Rozdział 1
Zasady ogólne**

§ 1. Postanowienia niniejszego regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich oraz w lokalach stanowiących własność miasta Łodzi w budynkach wspólnot mieszkaniowych (nieadministrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich), o których mowa w § 16 i § 17 niniejszego regulaminu, jak również w ogródkach przydomowych i w przyłączach technicznych, mają na celu określenie jednolitych zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody uwzględniając stan wodomierzy indywidualnych lub normy ryczałtowe.

§ 2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Lokali Miejskich (ZLM);
- 2) RON – należy przez to rozumieć Rejon Obsługi Najemców;
- 3) MAN - należy przez to rozumieć pracownika RON pełniącego funkcję Miejskiego Administratora Nieruchomości;
- 4) koszcie wody zimnej - należy przez to rozumieć koszt zużytej wody zimnej (dostawy i odprowadzania ścieków), w tym wody zimnej, jako surowca do podgrzania;
- 5) rozliczeniu kosztu zużycia wody - należy przez to rozumieć podział kosztów wybranym algorytmem i porównanie wyliczonego kosztu z pobraną zaliczką;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną;
- 7) ogródka przydomowym - należy przez to rozumieć część powierzchni nieruchomości wydzierżawioną na potrzeby indywidualnego odbiorcy na cele ogrodniczo – rekreacyjne;
- 8) zasobie obcym - należy przez to rozumieć zasób nie stanowiący mieszkaniowego zasobu Gminy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 9) przyłączach technicznych - należy przez to rozumieć przyłącza służące do utrzymania należytego stanu sanitarno - porządkowego nieruchomości;
- 10) budynku nieopomiarowanym - należy przez to rozumieć budynek/nieruchomość niewyposażony/ą w wodomierz główny;
- 11) budynku opomiarowanym - należy przez to rozumieć budynek/nieruchomość wyposażony/ą w wodomierz główny;
- 12) lokalu opomiarowanym - należy przez to rozumieć lokal, w którym zamontowane są wodomierze indywidualne rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej z wszystkich punktów czerpalnych w nim się znajdujących;
- 13) lokalu nieopomiarowanym - należy przez to rozumieć lokal z nieopomiarowanym ujęciem wody;
- 14) użytkownika lokalu - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną oraz podmiot gospodarczy nie posiadający osobowości prawnej, posiadający tytuł prawny do lokalu lub zajmujący lokal (lokale) bez tytułu prawnego, a także osobę dysponującą lokalem na

- podstawie umowy o remont lokalu względnie adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe;
- 15) osobach wspólnie zamieszkujących - należy przez to rozumieć osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały lub czasowy, jak i osoby przebywające faktycznie w lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność taka została potwierdzona przez Zarząd;
 - 16) cenie wody - należy przez to rozumieć opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną zgodnie z taryfami cen Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi (ZWiK) – wyrażaną w zł/m³; w cenach wody stosuje się taryfę niejednolitą (zawierającą różne ceny dla poszczególnych grup odbiorców);
 - 17) cenie ścieków - należy przez to rozumieć opłatę za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną zgodnie z taryfami cen Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi (ZWiK) – wyrażaną w zł/m³; w zbiorowym odprowadzaniu ścieków dla wszystkich grup odbiorców usług stosuje się taryfę niejednolitą, posiadającą zróżnicowane ceny dla wyodrębnionych grup odbiorców;
 - 18) opłacie abonamentowej - należy przez to rozumieć koszt utrzymania urządzenia wodociągowego w gotowości do świadczenia usług oraz jednostki odczytu wodomierza głównego określonego przez dostawcę wody;
 - 19) sezonie letnim - należy przez to rozumieć okres od maja do września w roku użytkowania ogródka przydomowego;
 - 20) szambie - należy przez to rozumieć podziemny zbiornik zazwyczaj bezodpływowy, do którego odprowadzane są ścieki z domowych urządzeń kanalizacyjnych; zbiorniki bezodpływowe mogą być stosowane tylko na działkach zabudowanych nie mających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
 - 21) dostawcy usługi – należy przez to rozumieć Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi lub inny podmiot pośredniczący pomiędzy Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi a Zarządem;
 - 22) ZSI DOM5 - należy przez to rozumieć Zintegrowany System Informatyczny DOM5.

Rozdział 2

Postanowienia ogólne

§ 3. Ilość dostarczanej zimnej wody do nieruchomości określa wodomierz główny zainstalowany na połączeniu przyłącza wodociągowego z instalacją wewnętrzną nieruchomości lub w przypadku braku wodomierza głównego ilość dostarczanej wody ustalana jest na podstawie przepisów dotyczących przeciętnych norm zużycia wody. W przypadku budynku, w którym wodomierz główny określa ilość dostarczonej wody i odprowadzania ścieków opłaty zaliczkowe są ustalane na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów. W budynkach, w których brak jest wodomierza głównego mają zastosowanie normy określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70).

§ 4. Jednostką rozliczeniową opłaty za dostarczoną zimną wodę i odprowadzone ścieki jest 1m³ (1 metr sześcienny).

§ 5. Opłaty za zimną wodę i odprowadzanie ścieków ustala się osobno dla lokali mieszkalnych i użytkowych, a w przypadku ogródków przydomowych, stawka opłaty za podlewanie odpowiada stawce wody dostarczanej dla lokali mieszkalnych.

§ 6. Norma wody i ścieków w lokalach mieszkalnych przy podpisywaniu umowy najmu nie może być niższa niż 3m³ na osobę. W lokalach użytkowych przy podpisaniu umowy, należy najemcę zobowiązać do zamontowania wodomierza w lokalu w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy najmu. Opłaty zaliczkowe należy ustalić zgodnie z prowadzoną działalnością, w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody do czasu dokonania pierwszego odczytu wodomierza w lokalu przez MAN i wprowadzenia stanów do ZSI DOM5. W przypadku niezamontowania wodomierza przez najemcę lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie opłaty zaliczkowe zostaną ustalone w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości.

§ 7. Woda wykorzystywana do podlewania ogrodów czy boisk nie jest odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Przy zainstalowanym dodatkowym podliczniku służącym do pomiaru zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych po uprzednim przyjęciu podlicznika przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji nie są pobierane opłaty za odprowadzanie ścieków. Przy braku podlicznika pobierane są opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków wg normy 2,5 dm³ pomnożone przez m² powierzchni ogródka podzielone przez dobę, zgodnie z taryfą.

§ 8. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w przypadku punktów czerpalnych wody pozalokalowych w budynkach (pomieszczenia wspólnego użytkowania: korytarze, pralnie, suszarnie itp.) odbywa się wg liczby osób korzystających z danego punktu czerpania wody.

§ 9. Koszt zużycia wody z przyłączy technicznych obciąża Zarząd.

§ 10. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej wody w lokalu, o ile użytkownik lokalu nie ma urządzenia pomiarowego zamontowanego na instalacji kanalizacyjnej, zainstalowanego za zgodą Zarządu oraz indywidualnej umowy z dostawcą usługi o rozliczeniach z tego tytułu. W przypadku budynków, gdzie są różni dostawcy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ilości zużytej wody i odprowadzenia ścieków mogą być różne.

§ 11. Rozliczenie opłaty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków dla indywidualnych odbiorców w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd następuje raz do roku na podstawie faktur od dostawcy usługi wykazujących faktyczne koszty zużycia. W przypadku wystawienia faktury przez dostawcę usługi za okres obejmujący koniec ostatniego kwartału roku i początek pierwszego kwartału roku rozliczenie roczne następuje na dzień 31 grudnia danego roku. W przypadku zakończenia okresu rozliczeniowego przed upływem 12 miesięcy rozliczenie następuje na dzień zakończenia tego okresu po otrzymaniu faktury obejmującej rozliczany okres.

§ 12. Podstawę rozliczenia stanowi ilość zużytej zimnej wody i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym i wykazana w fakturze dostawcy usługi pomniejszona o zużycie wody przez dzierżawców ogródków przydomowych (jeżeli ilość zużytej wody w ogródku przydomowym nie została w fakturze wyodrębniona, a ujęcie wody do podlewania ogródka nie jest opomiarowane) oraz wodę gospodarczą przeznaczoną na utrzymanie nieruchomości w należytym stanie sanitarno - porządkowym, jak również o ewentualne awarie powstałe z winy Zarządu.

§ 13. W uzasadnionych przypadkach przyjmuje się, że zużycie wody gospodarczej przeznaczonej na utrzymanie należytego stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości wynosi nie więcej niż 3%, ilości zużytej wody wykazanej w fakturze dostawcy usługi po pomniejszeniu o zużycie wody przez dzierżawców ogródków przydomowych. Opłata z tytułu utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości stanowi koszt Zarządu.

§ 14. W budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody, do rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków sumuje się wskazania podliczników zimnej i ciepłej wody.

§ 15. Rozliczenie, o którym mowa w § 11 niniejszego regulaminu następuje w roku następnym za rok poprzedni w terminie do 30 czerwca z wyłączeniem lokali gminnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

§ 16. Ostateczne rozliczenie opłaty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych następuje w terminie 4 miesięcy po zaksięgowaniu prawidłowego rozliczenia kosztów przypadających na Gminę w formie noty rozliczeniowej (uznaniowej lub obciążającej) otrzymanej od wspólnoty mieszkaniowej

§ 17.1. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa posiada regulamin rozliczania mediów, i wprowadziła go stosowną uchwałą to lokale gminne rozliczane są przez Zarząd zgodnie z regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

2. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa nie posiada regulaminu rozliczania mediów Zarząd w odniesieniu do lokali gminnych stosuje swój regulamin.

§ 18. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych zaliczek na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przypadających na lokal wg przyjętej normy oraz liczby osób zamieszkałych wraz z opłatą abonamentową do dnia 10-go każdego miesiąca z góry. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest w oparciu o koszty rzeczywiste ponoszone w danej nieruchomości z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 19. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w przypadku:

- 1) zmiany ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- 2) stwierdzenia przez Zarząd znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego bądź w wyniku rozliczenia;
- 3) uzasadnionego wniosku użytkownika po zamontowaniu wodomierza w lokalu.

§ 20. Jeżeli wynik rozliczenia wykazał nadpłatę pomiędzy kosztem faktycznie zużytej wody, a wielkością wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym, dokonuje się uznania poszczególnych użytkowników lokali, rozliczając różnicę. O wysokości nadpłaty kosztów nad zaliczkami Zarząd powiadamia użytkowników na piśmie.

§ 21. Uznanie księgowane jest na koncie finansowym użytkownika. W przypadku użytkowników zadłużonych, różnica zaliczana jest na poczet należności. Na każdorazowy pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty wynikająca z dokonanego rozliczenia, po potrąceniu ewentualnych należności, może być zwrócona na wskazany rachunek bankowy.

§ 22. Jeżeli wynik rozliczenia wykazał niedopłatę pomiędzy kosztem faktycznie zużytej wody, a wielkością wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym, dokonuje się obciążenia poszczególnych użytkowników rozliczając różnicę. O wysokości dopłaty i terminie jej uregulowania, Zarząd powiadamia użytkowników na piśmie.

§ 23. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może rozpatrzyć wniosek o rozłożenie wynikającej z rozliczenia niedopłaty na raty, stosownie do przepisów prawa miejscowego.

§ 24. W budynkach, w których odpływ ścieków następuje do szamba opłata za wywóz nieczystości płynnych ustalana jest poprzez kalkulację kosztów wynikających z faktycznych wywozów. Użytkownicy, którzy wyposażyli wszystkie ujęcia wody w lokalu w wodomierze ponoszą koszty wywozu szamba wg wskazań tych urządzeń w poszczególnych lokalach tj. ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej wody w lokalu. Pozostałe koszty są rozliczane na użytkowników, którzy nie wyposażyli wszystkich ujęć wody w lokalu w wodomierze, proporcjonalnie wg norm zużycia i liczby osób zamieszkujących w lokalu.

§ 25. Jeżeli wysokość opłaty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu, zmiana liczby osób, dla których naliczana jest opłata następuje po zgłoszeniu na piśmie tej zmiany przez użytkownika lokalu do Zarządu od miesiąca następnego po miesiącu zgłoszenia zmiany.

§ 26. W przypadku gdy osoba zameldowana na pobyt stały w lokalu nie przebywa w nim z powodu: zameldowania na pobyt czasowy ponad 2 miesiące w innym miejscu, odbywania zasadniczej służby wojskowej, przebywania w miejscach odosobnienia (np. zakładzie karnym), przebywania w internacie, akademiku itp. istnieje możliwość zwolnienia od opłaty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 27. Zwolnienie od opłat, o którym mowa w § 25 i w § 26 niniejszego regulaminu następuje na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu oraz przedstawieniu stosownych dokumentów potwierdzających fakt czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy. Zwolnienie nie dotyczy wstecznych okresów rozliczeniowych.

§ 28. W przypadku domów jednorodzinnych koszty poniesione na zimną wodę, odprowadzanie ścieków lub wywóz szamba po uwzględnieniu zaliczek są rozliczone w całości na użytkownika.

Rozdział 3 **Zasady dokonywania rozliczeń**

§ 29.1. Do nieruchomości z budynkiem bez instalacji wod-kan woda dostarczana beczkowozami jest na podstawie ustalonego wcześniej harmonogramu.

2. Rozliczenie następuje na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę usługi obejmującej koszty dostarczonej wody nie obejmując kosztów dostawy i pracy beczkowozu.

3. Rozliczenia dokonuje się dzieląc koszt wynikający z faktury na liczbę osób zamieszkałych w lokalach.

§ 30.1. Rozliczenie wody dostarczanej ze źródła podwórzowego/ulicznego do nieruchomości z budynkiem bez instalacji wod-kan następuje na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę usługi.

2. Rozliczenia dokonuje się dzieląc koszt wynikający z faktury na liczbę osób zamieszkałych w lokalach.

3. Jeżeli użytkownik zainstalował w lokalu urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne wraz z przyłączem bez zgody Zarządu stosuje się normy zużycia wody jak dla budynku niewyposażonego w wodomierz główny zwiększone 5-krotnie.

4. Jeżeli użytkownik zainstalował w lokalu urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne wraz z przyłączem za zgodą Zarządu (z zachowaniem przepisów odrębnych) stosuje się normy zużycia wody jak dla budynku niewyposażonego w wodomierz główny.

§ 31.1. Rozliczenie wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości z budynkiem bez wodomierza głównego wyposażonym w instalacje wod-kan następuje na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę usługi.

2. Rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do norm zużycia.

3. W przypadku zainstalowania przez użytkowników za zgodą Zarządu wodomierzy indywidualnych w lokalach, rozliczenie kosztów wg zasad określonych w ust.2. następuje po pomniejszeniu wielkości zużycia o wskazania wodomierzy indywidualnych. W odniesieniu do użytkowników, którzy wyposażyli lokale w wodomierze indywidualne obciąża się ich kosztami wg wskazań tych mierników. Jeżeli wszystkie ujęcia wody w nieruchomości zostały opomiarowane rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy indywidualnych, a kosztem wynikającym z faktury następuje wg zasad określonych w § 34 niniejszego regulaminu.

§ 32.1. Rozliczenie wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości z budynkiem wyposażonym w wodomierz główny, w którym wszystkie ujęcia wody nie są opomiarowane następuje na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę usługi.

2. Rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do norm zużycia.

§ 33.1. Rozliczenie wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości z budynkiem wyposażonym w wodomierz główny, w którym część ujęć wody jest opomiarowana, a część nie, następuje na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę usługi.

2. Użytkownicy, którzy wyposażyli wszystkie ujęcia wody w lokalu w wodomierze ponoszą koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wg wskazań tych urządzeń w poszczególnych lokalach.

3. Pozostałe koszty są rozliczane na użytkowników, którzy nie wyposażyli wszystkich ujęć wody w lokalu w wodomierze wg zasady określonej § 32 ust. 2 niniejszego regulaminu.

4. W przypadku pomieszczeń wspólnych, użytkowanych przez więcej niż jednego użytkownika, w których znajduje się ujęcie wody z zamontowanym wodomierzem, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się na podstawie wskazań wodomierza proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach.

5. W przypadku pomieszczeń wspólnych, użytkowanych przez więcej niż jednego użytkownika, w których znajduje się ujęcie wody nieopomiarowane, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się proporcjonalnie do wielkości norm przypadających na osoby zamieszkałe w lokalach.

§ 34.1. Podstawę rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do nieruchomości z budynkiem wyposażonym w wodomierz główny, w którym wszystkie ujęcia wody są opomiarowane stanowi faktura dostawcy usługi.

2. Rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach.

3. Jeżeli występuje różnica pomiędzy sumą pobranych zaliczek, a kosztem wynikającym ze wskazania wodomierza indywidualnego użytkownika, koszt wynikający z tego tytułu ponosi użytkownik indywidualny.

4. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy faktycznym kosztem zużycia wody i odprowadzania ścieków, a kosztem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy

indywidualnych pokrywana jest przez użytkowników proporcjonalnie do indywidualnego zużycia wody.

§ 35.1. Podstawą rozliczenia kosztów zużycia wody dostarczonej do ogródka przydomowego z indywidualnego ujęcia stanowi faktura dostawcy usługi, jeżeli uwzględnia koszt ten w sposób wyodrębniony.

2. W przypadku braku wyodrębnionego uwzględnienia kosztów zużycia wody w ogródkach przydomowych w fakturze dostawcy usługi stosuje się zasadę wynikającą z treści § 7 niniejszego regulaminu.

Rozdział 4 **Uregulowania szczególne**

§ 36. W przypadku prac remontowych przeprowadzanych na terenie nieruchomości przez Zarząd koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków ponosi podmiot przeprowadzający remont na podstawie wodomierza zainstalowanego na ujęciu technicznym lub na podstawie szacunku dokonanej przez MAN.

§ 37. Jeżeli woda dostarczana jest do co najmniej jednej nieruchomości gminnej objętej w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd oraz do innych nieruchomości pozostających w zasobie obcym z hydroforni wyposażonej w wodomierz główny, którą włada Zarząd, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków następuje na podstawie faktury dostawcy usługi.

§ 38. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w hydroforni, a sumą wskazań podliczników w poszczególnych nieruchomościach rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań podliczników w nieruchomościach.

§ 39. W przypadku awarii instalacji wodociągowej na odcinku pomiędzy hydrofornią, a podlicznikiem w nieruchomości koszty związane z jej usunięciem (w tym koszty wycieku wody) pokrywa właściciel podlicznika.

§ 40. Rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem hydroforni w należyтым stanie techniczno-sanitarnym dokonuje się na podstawie zasad wynikających z § 38 niniejszego regulaminu.

§ 41. Jeżeli co najmniej jedna nieruchomość w zasobie obcym nie ma zamontowanego podlicznika lub podlicznik nie posiada cech legalizacji, ponosi ona koszty różnicy, o której mowa w § 38 niniejszego regulaminu.

§ 42. W przypadku stwierdzenia awarii przy wodomierzu głównym na instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej w nieruchomości, powodującej niekontrolowany wyciek wody, Zarząd występuje do dostawcy wody z wnioskiem o oszacowanie ilości i kosztów wody utraconej. Do czasu uzyskania stanowiska dostawcy wstrzymuje się dokonanie rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 43. W przypadku, gdy wyciek nastąpił z winy dostawcy, wystawia on fakturę korygującą, która podlega rozliczeniu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 44. W przypadku, gdy wyciek nie nastąpił z winy dostawcy, podstawę rozliczenia stanowi faktura, która podlega rozliczeniu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, przy czym:

- 1) ilość rozliczanej wody w uzasadnionych przypadkach można pomniejszyć o nie więcej niż 3%, stanowiące ilość wody przeznaczonej na cele gospodarcze niezbędne dla utrzymania należytego stanu sanitarno – porządkowego nieruchomości (np. mycie, polewanie w okresie letnim chodników). Opłata z tego tytułu stanowi koszt Zarządu;
- 2) koszt utraconej wody pozostaje kosztem do podziału na użytkowników, którzy przyczynili się do niekontrolowanego wycieku;
- 3) różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i zastosowanych norm zaliczkowych jest rozliczana na użytkowników proporcjonalnie do tych norm;
- 4) jeżeli wyciek wystąpił na instalacji wewnętrznej (części wspólnej nieruchomości) lub z winy Zarządu, koszty związane z awarią stanowią koszt Zarządu i nie obciążają użytkowników;
- 5) koszty związane z awarią poniesione z polisy ubezpieczeniowej nie obciążają użytkowników;
- 6) w przypadku ujawnienia awarii w lokalu koszty różnicy wody niebilansującej się w danej nieruchomości ponosi użytkownik lokalu, w którym wystąpił przeciek.

§ 45. W przypadku zdania lokalu wyposażonego w wodomierz w trakcie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowi ilość zużytej wody wykazanej przez wodomierz pomnożonej przez aktualną cenę wody. Na lokal rozlicza się różnicę wynikającą ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zastosowanych norm zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 46. W przypadku zdania lokalu niewyposażonego w wodomierz w trakcie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowi norma zaliczkowa pomnożona przez ilość dni do zdania lokalu. Na lokal rozlicza się różnicę wynikającą ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zastosowanych norm zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 47. Powiadomienie o rozliczeniu stanowi załącznik do protokołu zdania lokalu- wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 48. W przypadku porzucenia przez użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierz w trakcie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowi ilość zużytej wody wykazanej przez wodomierz pomnożonej przez aktualną cenę wody. Na lokal rozlicza się różnicę wynikającą ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zastosowanych norm zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 49. W przypadku porzucenia przez użytkownika lokalu niewyposażonego w wodomierz w trakcie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków stanowi norma zaliczkowa pomnożona przez ilość dni do dnia stwierdzenia porzucenia lokalu. Na lokal rozlicza się różnicę wynikającą ze wskazań wodomierza głównego oraz zastosowanych norm zaliczkowych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 50. W przypadku zgonu użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zasady rozliczeń wynikających z niniejszego regulaminu odnoszą się do jego spadkobierców.

§ 51. W przypadku braku spadkobierców zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określone w § 48 i § 49 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 52. Obowiązki użytkownika lokalu związane z zamiarem instalacji wodomierza indywidualnego w lokalu, w którym nie ma zainstalowanych wodomierzy przez Zarząd:

- 1) użytkownik lokalu winien wystąpić z wnioskiem do Zarządu o uzyskanie warunków technicznych montażu wodomierza indywidualnego w lokalu. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 niniejszego regulaminu;
- 2) zakup oraz montaż wodomierza indywidualnego odbywa się we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa regresu. Po zamontowaniu wodomierza indywidualnego użytkownik lokalu winien niezwłocznie zgłosić ten fakt do MAN celem oplombowania instalacji i spisania protokołu odbioru;
- 3) użytkownik lokalu winien zalegalizować wodomierz indywidualny w okresach określonych odrębnymi przepisami i przedłożyć świadectwo legalizacji MAN;
- 4) użytkownik lokalu nie może dokonywać zmian usytuowania wodomierza indywidualnego bez zgody Zarządu, pod rygorem ryczałtowego rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- 5) użytkownik lokalu winien zabezpieczyć wodomierz indywidualny przed zniszczeniem lub uszkodzeniem oraz zachować w stanie nienaruszonym jego oplombowanie;
- 6) w przypadku niesprawnego działania wodomierza indywidualnego użytkownik lokalu niezwłocznie winien dokonać jego wymiany zawiadamiając o tym fakcie MAN;
- 7) w przypadku niesprawnego działania wodomierza użytkownik będzie rozliczony na zasadach określonych dla lokali nieopomiarowanych;
- 8) w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru zimnej wody i odprowadzania ścieków z pominięciem zainstalowanego wodomierza indywidualnego lub umyślnego spowodowania jego uszkodzenia, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty związane z przywróceniem instalacji do stanu pierwotnego oraz koszty wymiany i/lub naprawy wodomierza indywidualnego. Rozliczenie zimnej wody i odprowadzania ścieków w tym okresie odbywać się będzie na zasadach określonych dla lokali nieopomiarowanych.

§ 53. Do obowiązków MAN związanych z zamiarem instalacji wodomierza indywidualnego w lokalu, w którym nie został zainstalowany wodomierz przez Zarząd należy:

- 1) każdorazowo oplombować układ instalacji z zamontowanym wodomierzem indywidualnym;
- 2) dokonywanie wrywkowej kontroli funkcjonowania oraz oplombowania wodomierza indywidualnego zainstalowanego w lokalu użytkownika;
- 3) dokonywanie odczytu wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych w lokalach raz w roku;
- 4) dokonywanie w lokalach wrywkowej kontroli podłączenia wszystkich poborów wody do wodomierza.

§ 54.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest podać (telefonicznie, osobiście, e-mailem) stany liczników zużycia zimnej wody na dzień uzgodniony z MAN.

2. Stany liczników winny być niezwłocznie wprowadzone przez MAN do ZSI DOM5.

§ 55. Użytkownik lokalu posiadający radiowe wodomierze indywidualne nie jest zobowiązany do podawania stanów liczników w terminach uwzględnionych § 54 niniejszego regulaminu.

§ 56. Niepoinformowanie MAN o stanie liczników w terminie, o którym mowa w § 54 niniejszego regulaminu skutkuje ustaleniem szacunkowego zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w wysokości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego bez możliwości reklamacji rozliczenia.

§ 57. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie innej metody oszacowania zużycia zimnej wody w lokalu, tj. ustalenia zużycia zimnej wody wg norm określonych dla lokalu nieopomiarowanego.

§ 58. Odczyt stanu wodomierza indywidualnego w lokalu może być także dokonywany przez osoby uprawnione przez Zarząd. W takim przypadku użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić dany lokal w celu przeprowadzenia czynności mających na celu ustalenie stanu wodomierza indywidualnego i/lub poprawności jego działania, kontroli plomb itp.

§ 59. W przypadku niewpuszczenia do lokalu osoby, o której mowa w § 58 niniejszego regulaminu, zużycie zimnej wody ustala się w sposób określony § 56 i § 57 niniejszego regulaminu. Sporządzone na tej podstawie okresowe rozliczenie kosztów zimnej wody i ścieków nie podlega reklamacji.

§ 60. W przypadku braku podania stanu wodomierza indywidualnego przez użytkownika lokalu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe lub w razie uporczywego uchylania się użytkownika lokalu do wpuszczenia do lokalu osoby, o której mowa w § 58 niniejszego regulaminu zużycie zimnej wody ustala się w sposób określony w § 56 i § 57 niniejszego regulaminu. Sporządzone na tej podstawie okresowe rozliczenie kosztów zimnej wody i ścieków nie podlega reklamacji.

§ 61. W przypadku zmiany użytkownika lokalu MAN zobowiązany jest do odczytania stanu wodomierza indywidualnego w lokalu, umieszczenia tej informacji w protokole zdawczo – odbiorczym i wprowadzeniu odpowiednich zmian w ZSI DOM5.

§ 62. Pierwszy odczyt wodomierza indywidualnego, od którego rozpoczyna się rozliczenie zużycia wody wg jego wskazania, ustala się na dzień, w którym MAN dokonał odbioru wodomierza indywidualnego.

§ 63. Ważność cechy legalizacyjnej wodomierza indywidualnego dla zimnej wody wynosi 5 lat.

§ 64. Wodomierz indywidualny winien mieć ważną i nienaruszoną cechę legalizacyjną.

§ 65. W przypadku braku posiadania cechy legalizacyjnej, wskazania wodomierza indywidualnego nie mogą być podstawą do naliczania opłat za zużycie zimnej wody oraz dokonywania na jego podstawie okresowych rozliczeń.

§ 66. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację zimnej wody bez zgody Zarządu, użytkownik lokalu, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą

uszkodzonego wodomierza indywidualnego, jego legalizacje oraz plombowanie.

§ 67. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru zimnej wody i odprowadzania ścieków z pominięciem wodomierza indywidualnego lub umyślnego spowodowania jego uszkodzenia, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty związane z przywróceniem instalacji do stanu pierwotnego oraz koszty wymiany i/lub naprawy wodomierza indywidualnego. Rozliczenie zimnej wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie na zasadach określonych dla lokali nieopomiarowanych.

§ 68. Nielegalny pobór zimnej wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe

§ 69. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownik może składać na piśmie do Zarządu w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia.

Załącznik nr 1
do regulaminu

Łódź, dniar.

Zarząd Lokali Miejskich

.....
.....
.....

POWIADOMIENIE

W związku ze zdaniem lokalu mieszkalnego/użytkowego* nr położonego w Łodzi przy ul. nr Zarząd Lokali Miejskich informuje, że dokona rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na dzień opróżnienia lokalu, po zakończonym okresie rozliczeniowym zgodnie z obowiązującym regulaminem:

a) lokal wyposażony w wodomierz/e*

- stan wodomierza w lokalu – m³,

b) uwagi

.....
.....

* - niepotrzebne skreślić

Załącznik nr 2
do regulaminu

Łódź, dniar.

.....
.....
.....

Zarząd Lokali Miejskich

WNIOSEK

Proszę o wyrażenie zgody oraz ustalenie warunków technicznych na montaż wodomierza na instalacji wody zimnej/ciepłej* w lokalu mieszkalnym/użytkowym* nr położonym w Łodzi przy ul. nr

Zobowiązuję się do:

- zakupu oraz montażu wodomierza z zabezpieczeniami antymagnetycznymi, na wspólnym dopływie wody do wszystkich urządzeń odbiorczych we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa regresu do ZLM,
- niezwłocznego powiadomienia ZLM o zamontowaniu wodomierza i jego udostępnienia w celu oplombowania instalacji i spisania protokołu odbioru,
- legalizacji wodomierza i przedkładania świadectw legalizacji na każde żądanie ZLM,
- nie dokonywania zmian usytuowania wodomierza bez zgody ZLM,
- w przypadku niesprawnego działania wodomierza jego wymiany i niezwłocznego powiadomienia ZLM celem jego oplombowania i spisania protokołu odbioru,
- udostępnić wodomierz do odczytu jego stanu przez przedstawiciela ZLM lub osobę przez nią wskazaną,
- informowanie ZLM o stanie wodomierza na każde żądanie.

Jednocześnie oświadczam, że zapoznałam / em* się z treścią regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

* - niepotrzebne skreślić

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 6/2018
Dyrektora ZLM
z dnia 22 lutego 2018 r.

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy do indywidualnych odbiorców
w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali
Miejskich energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Regulamin dotyczy dokonywania rozliczeń kosztów energii ciepłej zużytej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich oraz w lokalach stanowiących własność miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Lokali Miejskich (ZLM);
- 2) RON – należy przez to rozumieć Rejon Obsługi Najemców;
- 3) MAN – należy przez to rozumieć pracownika RON pełniącego funkcję Miejskiego Administratora Nieruchomości;
- 4) powierzchni użytkowej, ogrzewanej budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie wraz z ogrzewanymi powierzchniami wspólnego użytku;
- 5) układzie pomiarowo-rozliczeniowym - należy przez to rozumieć ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z Dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło;
- 6) koszcie dostawy ciepła - należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez Zarząd na rzecz dostawcy ciepła;
- 7) użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub inny podmiot użytkujący lokal na podstawie innego tytułu prawnego, osobę lub inny podmiot użytkujący lokal bez tytułu prawnego;
- 8) budynku - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, użytkowy lub garaż (o ile jest wyposażony w instalację c.o. lub c.w.);
- 9) dostawcy - należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo zaopatrujące budynek w ciepło/gaz;
- 10) rozliczającym - należy przez to rozumieć Zarząd lub specjalistyczną firmę zewnętrzną;
- 11) c.o. - należy przez to rozumieć centralne ogrzewanie;
- 12) c.w. - należy przez to rozumieć ciepłą wodę użytkową;
- 13) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż;
- 14) lokalu opomiarowanym w zakresie c.o. - należy przez to rozumieć lokal, w którym ilość dostarczonego ciepła w celu jego ogrzania określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu ciepłomierza lokalowego, lub w którym wszystkie grzejniki (wyposażone w zawory termostatyczne) w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń ogrzewanych pośrednio, zostały wyposażone w podzielniki kosztów;
- 15) lokalu opomiarowanym w zakresie c.w. - należy przez to rozumieć lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego;

- 16) lokalu nieopomiarowanym w zakresie c.o. - należy przez to rozumieć lokal nie posiadający liczników ciepła/podzielników kosztów;
- 17) lokalu nieopomiarowanym w zakresie c.w. - należy przez to rozumieć lokal niewyposażony w wodomierze c.w.;
- 18) indywidualnym liczniku ciepła - należy przez to rozumieć urządzenie pomiarowe obliczające ilość zużytego ciepła na podstawie ilości przepływu wody oraz jej temperatury – ciepłomierz;
- 19) podzielniku kosztów - należy przez to rozumieć przyrząd do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik w lokalu (może być elektroniczny z odczytem radiowym);
- 20) wodomierzu lokalowym c.w. - należy przez to rozumieć urządzenie zamontowane w lokalach, mierzące zużycie ciepłej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu;
- 21) współczynnika wyrównawczym - należy przez to rozumieć współczynniki korygujące koszt zużycia ciepła w budynkach opomiarowanych wynikający z położenia lokalu w bryle budynku (LAF) lub wynikający z wydajności grzewczej grzejników (współczynnik grzejnika UF). Współczynnik wyrównawczy wynosi 1,00:
 - a) w lokalach nieopomiarowanych tj. rozliczanych wyłącznie na podstawie ich powierzchni,
 - b) w lokalach nie będących lokalami mieszkalnymi;
- 22) nośniku - należy przez to rozumieć wodę dostarczoną do napełnienia i uzupełnienia jej ubytków w instancji c.o.;
- 23) kosztach stałych - należy przez to rozumieć opłatę za moc zamówioną wyrażoną w MW, opłatę stałą za usługi przesyłowe oraz opłatę abonamentową;
- 24) kosztach zmiennych - należy przez to rozumieć opłatę za energię cieplną wyrażoną w GJ, opłatę zmienną za usługi przesyłowe oraz opłatę za nośnik ciepła;
- 25) kosztach części wspólnych - należy przez to rozumieć opłatę ponoszoną na ogrzewanie powierzchni wspólnego użytku;
- 26) obliczeniowej jednostce zużycia - należy przez to rozumieć wartość wskazywaną przez podzielnik kosztów ogrzewania, przeliczoną przez współczynniki korygujące;
- 27) grupowym węźle cieplnym - należy przez to rozumieć zespół urządzeń łączących sieć cieplną znajdującą się na zewnątrz obiektu zaopatrzenia w ciepło z instalacją wewnętrzną obiektu służący ogrzaniu więcej niż jednego budynku na różnych nieruchomościach.

§ 3. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w nieruchomościach objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i/lub centralnej ciepłej wody oraz innych lokali przyłączonych do ww. instalacji oraz w lokalach stanowiących własność miasta Łodzi w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 7 niniejszego regulaminu.

§ 4. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane dla jednego budynku lub wielu budynków usytuowanych na nieruchomości zasilanego/ych z węzła cieplnego, w którym zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy, udokumentowane w postaci faktur od dostawcy.

§ 5. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 6. Decyzje o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd.

§ 7. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnię

pomieszczeń wchodzących w skład lokali takich jak: korytarz, przedpokój, łazienka, wc, niewyposażonych w grzejniki, w których występuje ogrzewanie pośrednie, jak również ogrzewane powierzchnie wspólnego użytku.

§ 8. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, w którym opomiarowanie poboru ciepłej wody i centralnego ogrzewania posiadają wszystkie punkty poboru wody oraz grzejniki.

§ 9. Miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła użytkownik wnosi w wysokości ustalonej przez Zarząd na podstawie kosztów dotychczasowych i prognozowanej zmiany taryfy. Dopuszcza się zróżnicowanie stawki opłaty zaliczkowej za 1m² powierzchni ogrzewanej pomiędzy lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi w tej samej nieruchomości (budynku) ze względu na sposób użytkowania lokali.

§ 10. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd.

§ 11. W budynkach opomiarowanych koszty stałe ogrzewania budynku rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną, o której mowa w § 7 niniejszego regulaminu, a koszty zmienne rozliczane są proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących.

§ 12. W budynkach nieopomiarowanych koszty stałe i zmienne ogrzewania lokali rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną budynku.

§ 13. Koszty ogrzewania części wspólnej budynku określa się procentowo ustalając udział ogrzewanej powierzchni wspólnej do ogrzewanej powierzchni użytkowej budynku.

Rozdział 2

Rodzaje kosztów dostarczonej do budynku energii cieplnej oraz innych kosztów dotyczących ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej

§ 14. Rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali w danym budynku podlegają koszty związane z dostawą ciepła do ogrzewania budynku oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej, poniesione przez Zarząd budynku w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty te składają się:

- 1) koszty stałe (ponoszone przez 12 miesięcy w roku), ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy ciepła, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki, obejmujące:
 - a) opłatę za moc zamówioną,
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - c) opłatę abonamentową;
- 2) koszty zmienne (ponoszone w sezonie grzewczym), wynikające ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy ciepła, obejmujące:
 - a) opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym ciepło,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 - c) opłatę za nośnik ciepła, zużyty do uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w instalacji.

§ 15. W przypadku kotłowni lokalnych koszty zakupu ciepła obejmują koszty:

- 1) zakupu paliwa;
- 2) obsługi kotłowni;

3) konserwacji urządzeń wytwarzających ciepło.

§ 16. Ostateczny koszt zakupu ciepła, po pomniejszeniu o koszty ciepła przypadające na części wspólne, rozliczany jest pomiędzy użytkownikami lokali.

§ 17. Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy ciepła do budynku, dokonuje się z podziałem na:

- 1) w przypadku budynków nieopomiarowanych (wyposażonych jedynie w węzeł cieplny) – koszty stałe i zmienne rozliczane wg powierzchni ogrzewanej;
- 2) w przypadku budynków opomiarowanych – koszty stałe rozliczane według powierzchni ogrzewanej, a koszty zmienne rozliczane wg wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach (z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych) lub wskazań indywidualnych liczników ciepła z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

Rozdział 3 **Współczynniki wyrównawcze**

§ 18. Do części kosztów zmiennych, rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF lub UF. Współczynniki te i ich wielkości określa podmiot dokonujący rozliczenia kosztów c.o. w budynku, któremu Zarząd zlecił dokonanie rozliczenia.

§ 19. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

§ 20. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe, wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział 4 **Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

§ 21. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów całkowite koszty c.o. składają się z:

- 1) kosztów stałych – które rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną (odnoszone są do 1m² powierzchni);
- 2) kosztów zmiennych – które rozliczane są według wskazań podzielników ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących.

§ 22. Rozliczenia całkowitych kosztów c.o. wykonuje Zarząd lub wyspecjalizowana firma zewnętrzna.

§ 23.1. Odczyt podstawowy zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ustala się na podstawie odczytu wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach i dokonywany jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Istnieje możliwość dokonywania dodatkowych odczytów podzielników kosztów w lokalach.

§ 24. O terminie odczytu w budynku Zarząd powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem. W przypadku nieudostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie Zarząd

może wyznaczyć drugi termin. Nieudostępnienie lokalu w drugim terminie, powoduje rozliczenie tego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego, w danym okresie rozliczeniowym.

§ 25. Międzyodczyty przeprowadza MAN w przypadku:

- 1) oddania lokalu do dyspozycji Zarządu w trakcie okresu rozliczeniowego;
- 2) zmiany użytkownika lokalu polegającej na zwolnieniu i nowym zasiedleniu lub zamianie lokali;
- 3) zasiedlenia lokali w budynkach po rewitalizacji lub remoncie kapitalnym.

§ 26. 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.

§ 27. Zużycie ciepła ustala się po przemnożeniu odczytu przez współczynniki wyrównawcze.

§ 28. Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest wyższa od kosztu ciepła występuje nadpłata, która po zaksięgowaniu na koncie finansowym użytkownika zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności Zarządu lub podlega zwrotowi według wyboru użytkownika.

§ 29. Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest niższa od kosztu ciepła występuje niedopłata, którą należy uregulować w terminie podanym w powiadomieniu.

§ 30. Użytkownik pokrywa koszt założenia nowego podzielnika kosztów oraz wymiany niesprawnego podzielnika kosztów w przypadku jego uszkodzenia z winy użytkownika.

§ 31 W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów z winy użytkownika zostaje on obciążony różnicą kosztów wynikającą z odczytu urządzenia w węźle, a sumą podzielników w lokalach.

§ 32. Rozliczenie indywidualne użytkownik otrzymuje w roku następnym za rok poprzedni w terminie do 30 czerwca z wyłączeniem użytkowników lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 33. W lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła całkowite koszty c.o. składają się z:

- 1) kosztów stałych – które rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną (odnoszone są do 1 m² powierzchni);
- 2) kosztów zmiennych – które rozliczane są według wskazań liczników ciepła – ciepłomierzy, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

§ 34. Rozliczenie całkowitych kosztów c.o. wykonuje Zarząd lub wyspecjalizowana firma zewnętrzna.

§ 35. Rozliczenie lokalu wyposażonego w indywidualny licznik ciepła – ciepłomierz ustala się na podstawie odczytu wskazań ciepłomierzy, którego dokonuje MAN lub pracownik firmy zewnętrznej w terminie 30 dni od daty zakończenia okresu grzewczego oraz okresu rozliczeniowego.

§ 36. O terminie odczytu Zarząd powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem. W przypadku nieudostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie Zarząd może wyznaczyć drugi termin. Nieudostępnienie lokalu w drugim terminie, powoduje rozliczenie tego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego, w danym okresie rozliczeniowym.

§ 37. Międzyodczyt przeprowadza MAN w przypadku:

- 1) oddania lokalu do dyspozycji Zarządu w razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego;
- 2) zmiany użytkownika lokalu polegającej na zwolnieniu i nowym zasiedleniu lub zamianie lokali, po rewitalizacji lub remoncie kapitalnym

§ 38. 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.

§ 39. Zużycie ciepła ustala się po przemnożeniu odczytu przez współczynniki wyrównawcze.

§ 40. Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest wyższa od kosztu ciepła występuje nadpłata, która po zaksięgowaniu na koncie finansowym użytkownika zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności Zarządu lub podlega zwrotowi według wyboru użytkownika.

§ 41. Jeśli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest niższa od kosztu ciepła występuje niedopłata, którą należy uregulować w terminie podanym w powiadomieniu.

§ 42. Użytkownik pokrywa koszt zamontowania nowego indywidualnego licznika ciepła, wymiany niesprawnego oraz baterii zasilającej, jeżeli konieczność taka powstała z winy użytkownika.

§ 43. W przypadku uszkodzenia indywidualnego licznika ciepła z winy użytkownika zostaje on obciążony różnicą kosztów wynikającą z odczytu urządzenia w węźle, a sumą poszczególnych liczników ciepła w lokalach.

§ 44. Rozliczenie indywidualne użytkownik otrzymuje w roku następnym za rok poprzedni w terminie do 30 czerwca z wyłączeniem użytkowników lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 45. W lokalach nieopomiarowanych całkowite koszty c.o. składają się z:

- 1) kosztów stałych – które rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną (odnoszone są do 1m² powierzchni);
- 2) kosztów zmiennych – które rozliczane są na powierzchnię ogrzewaną (odnoszone są do 1m² powierzchni).

§ 46. Rozliczenie całkowitych kosztów c.o. wykonuje Zarząd lub wyspecjalizowana firma zewnętrzna.

§ 47. Rozliczenie lokalu nieopomiarowanego następuje poprzez ustalenie kosztu ogrzewania 1m² powierzchni ogrzewanej budynku pomnożonego przez powierzchnię ogrzewaną lokalu.

§ 48. Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest wyższa od kosztu ciepła występuje nadpłata, która po zaksięgowaniu na koncie finansowym użytkownika zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności Zarządu lub podlega zwrotowi według wyboru użytkownika.

§ 49. Jeśli wniesiona zaliczka na poczet c.o. jest niższa od kosztu ciepła występuje niedopłata, którą należy uregulować w terminie podanym w powiadomieniu

§ 50. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej na zwolnieniu i nowym zasiedleniu lub zamianie lokali, 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 proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu w okresie rozliczeniowym.

§ 51. Rozliczenie indywidualne użytkownik otrzymuje w roku następnym za rok poprzedni w terminie do 30 czerwca z wyłączeniem użytkowników lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 5

Zasady rozliczania budynków i lokali w przypadkach szczególnych

§ 52. Ustalenia zużycia ciepła dokonuje się na podstawie średniego zużycia ciepła na m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku zwiększonego o 100% jeśli odczyt w lokalu opomiarowanym nie został dokonany z powodu:

- 1) uszkodzenia licznika ciepła lub podzielnika kosztów z winy użytkownika;
- 2) nie udostępnienia lokalu do odczytu;
- 3) naruszenia plomb licznika ciepła lub podzielnika kosztów i nie powiadomienia o tym Zarządu;
- 4) samowolnego przerobienia instalacji grzewczej przez użytkownika (np. zmiana ilości żeberk na grzejnikach, zdemontowanie grzejnika, indywidualnego licznika ciepła lub podzielnika kosztów).

§ 53. Jeśli odczyt podzielnika kosztów ogrzewania lub indywidualnego licznika ciepła nie został dokonany z powodów opisanych w § 52 niniejszego regulaminu, które nie powstały z winy użytkownika i użytkownik niezwłocznie powiadomił MAN o zaistniałym zdarzeniu, ustalenia zużycia ciepła dokonuje się na podstawie średniego zużycia ciepła na m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

§ 54. W przypadku zasilania więcej niż jednego budynku z grupowych węzłów cieplnych, stanowiących własność miasta Łodzi i pozostających we władaniu Zarządu będącego jednostką gminną, koszty związane z utrzymaniem w należyтым stanie technicznym budynku węzła, urządzeń grzewczych i instalacji, w tym usuwania awarii, pokrywane są przez właścicieli budynków zasilanych z węzła grupowego proporcjonalnie do zużycia ciepła przez poszczególne budynki.

§ 55. W przypadku dostarczania ciepła do lokali w budynku, w którym część lokali została wyposażona w indywidualne liczniki ciepła, a pozostałe nie, rozliczenie kosztów stałych następuje według zasad określonych w § 45 pkt 1 niniejszego regulaminu, a kosztów zmiennych według zasad określonych w § 45 pkt 2 niniejszego regulaminu po pomniejszeniu faktury o koszty wynikające ze wskazań indywidualnych liczników ciepła, którymi to kosztami obciążeni są użytkownicy lokali opomiarowanych.

Rozdział 6

Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej.

§ 56. 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.

§ 57. Całkowite koszty podgrzania wody składają się z:

- 1) kosztów stałych - obejmujących koszt mocy zamówionej i przesyłu dla celów ciepłej wody. Koszty stałe za podgrzanie wody łączone są z kosztami stałymi za centralne ogrzewanie i podlegają rozliczeniu w opłatach za centralne ogrzewanie. Koszty stałe naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) kosztów zmiennych - obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na podgrzanie wody.

§ 58. Dla poszczególnych lokali określa się koszt podgrzania 1m³ c.w. w oparciu o ilość i koszt dostarczonego ciepła oraz ilość podgrzanej wody na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego.

§ 59. Jeżeli układ pomiarowo rozliczeniowy nie wyodrębnia ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody, jej wielkość określa się procentowo w oparciu o średnie zużycie energii cieplnej zużytej do podgrzania wody. W sezonie grzewczym następuje podział procentowy ilości zużytych KJ to jest: 0,4 GJ na podgrzanie wody i 0,6 GJ na ogrzewanie nieruchomości. W okresie od 15.06. do 15.09 poniesione koszty zmienne w całości są ewidencjonowane w koszty podgrzania wody.

§ 60. W przypadku lokali nieopomiarowanych przyjmuje się, że ilość podlegającej podgrzaniu wody zimnej stanowi 40 % całkowitego normatywnego zużycia zimnej wody w lokalu.

§ 61. Przy podpisywaniu umowy najmu norma wody do podgrzania nie może być niższa niż 2m³ na osobę w lokalach mieszkalnych. W lokalach użytkowych przy podpisaniu umowy, należy najemcę zobowiązać do zamontowania wodomierza w lokalu w terminie 1 miesiąca od podpisania umowy najmu. Opłaty zaliczkowe należy ustalić w oparciu o ustaloną opłatę zaliczkową zużycia zimnej wody tj. ½ normy wyrażonej w m³ do czasu dokonania pierwszego odczytu wodomierza w lokalu przez MAN i wprowadzenie stanów do ZSI DOM5. W przypadku niezamontowania wodomierza przez najemcę lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie opłaty zaliczkowe zostaną ustalone w oparciu o rzeczywiste koszty podgrzania wody w nieruchomości.

§ 62. Norma może ulec zmianie w przypadku:

- 1) stwierdzenia przez Zarząd znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego, bądź w wyniku rozliczenia;
- 2) na wniosek użytkownika po zamontowaniu wodomierza w lokalu, jednak norma nie może być niższa niż 1m³.

§ 63. Przeniesienie kosztów zmiennych podgrzania wody na indywidualnych użytkowników odbywa się w oparciu o zasady wynikające z regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach wielolokalowych objętych w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd.

§ 64. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów.

§ 65. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat obowiązują jak przy rozliczaniu kosztów c.o.

§ 66. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika rozliczenie podgrzania wody będzie wykonane jak dla lokali nieopomiarowanych. W pierwszej kolejności nastąpi rozliczenie użytkowników według wskazań wodomierzy, a pozostałe koszty zostaną podzielone na pozostałych użytkowników.

§ 67. Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody dokonywane jest w następnym roku po upływie okresu rozliczeniowego w terminie do 30 czerwca.

Rozdział 7

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej zużytej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach stanowiących własność gminy usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (nieadministrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich)

§ 68. W lokalach stanowiących własność miasta Łodzi położonych w budynkach pozostających w administrowaniu podmiotów nie będących jednostkami gminy Łódź, rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody dokonuje się według zasad określonych w "regulaminach rozliczeń" wprowadzonych przez te podmioty na podstawie art. 45a ust. 9 Ustawy Prawo energetyczne, późn. zm. W przypadku braku stosownego regulaminu, dla tych lokali stosuje się zasady rozliczeń ciepła przyjęte w niniejszym regulaminie.

§ 69. Miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła użytkownik lokalu gminnego wnosi w wysokości ustalonej przez zarządy wspólnot mieszkaniowych – od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie podjęcia w tej sprawie uchwały danej wspólnoty mieszkaniowej.

§ 70. W budynkach wspólnot mieszkaniowych użytkownicy lokali gminnych otrzymują rozliczenia indywidualne kosztów dostawy ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody w terminie 4 miesięcy po zaksięgowaniu przez Zarząd prawidłowego rozliczenia kosztów przypadających na gminę otrzymanego od wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 71. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy energii cieplnej, które mogą spowodować zwiększenie kosztów c.o., dopuszcza się korektę opłat zaliczkowych.

§ 72. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenia kosztów zużycia ciepła na cele c.o. i c.w. dokonuje się z dotychczasowym i nowym użytkownikiem stosownie do wskazań urządzeń pomiarowych, lub podzielników kosztów, albo proporcjonalnie do okresu rozliczeniowego.

§ 73. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikowi Zarządu lub firmie zewnętrznej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń.

§ 74.1. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Zarządu dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. wymiany grzejnika, usunięcia lub powiększenia kryzy).

2. W przypadku stwierdzenia przez Zarząd dokonania przez użytkownika zmian, o których mowa w § 74 ust. 1 koszty związane z doprowadzeniem instalacji i urządzeń do właściwego stanu technicznego ponosi użytkownik.

§ 75. Użytkownik urządzeń pomiarowych (np. wodomierza, licznika ciepła, podzielnika kosztów, zaworów termostatycznych) jest obowiązany do kontroli prawidłowości ich działania. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu tych urządzeń użytkownik jest obowiązany natychmiast powiadomić MAN. Koszt naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń, jeżeli szkoda powstała z winy użytkownika, pokrywa użytkownik.

§ 76. Koszt legalizacji urządzeń pomiarowych pokrywa ich właściciel.

§ 77. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokalu użytkownik lokalu może składać na piśmie do Zarządu w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia.