

**REGULAMIN ROZLICZANIA DOSTAW MEDIÓW
DLA BUDYNKÓW, OBIEKTÓW, LOKALI STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ GMINY WROCŁAW**

WROCŁAW 2024

SPIS TREŚCI:

I. AKTY PRAWNE ZWIĄZANE Z REGULAMINEM	3
II. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA	4
III. DEFINICJE POJĘĆ	5
IV. ZASADY OPOMIAROWANIA LOKALI	9
1. WYMAGANIA TECHNICZNE.....	9
2. ZAŁOŻENIE URZĄDZEŃ POMIAROWYCH.....	10
3. OKRES WAŻNOŚCI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH.....	11
4. WYMIANA URZĄDZEŃ POMIAROWYCH.....	11
5. INGERENCJE W URZĄDZENIA POMIAROWE.....	12
6. ODCZYTY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH.....	12
V. RODZAJ I PODZIAŁ KOSZTÓW, ZASADY ROZLICZANIA MEDIÓW....	13
1. ZASADY OGÓLNE.....	13
2. DOSTAWA ZIMNEJ WODY Z SIECI MIEJSKIEJ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓ DO SIECI MIEJSKIEJ.....	14
3. DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ.....	16
4. DOSTAWA GAZU NA CELE GOSPODARSTWA DOMOWEGO.....	23
5. DOSTAWA ENERGII ELEKTRYCZNEJ.....	24
6. USTALENIE WYSOKOŚCI ZALICZEK.....	25
7. LOKALE GMINNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.....	27
VI. AWARIE	27
VII. OKRESY ROZLICZENIOWE I TERMINY WYKONYWANIA ROZLICZEŃ ORAZ ZASADY ROZLICZENIA FINANSOWEGO Z UŻYTKOWNIKAMI ...	28
VIII. REKLAMACJE ROZLICZEŃ	29
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	31

I. AKTY PRAWNE ZWIĄZANE Z REGULAMINEM

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.172 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków(Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne; (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych;
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz.682, z późn.zm.);
8. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 poz. 868 z późn. zm.)
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 r. Nr 8, poz. 70);
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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.);
11. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 280 z późn. zm.);
12. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.);
13. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie sposobu kształtowania i kalkulacji taryf oraz sposobu rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz.U. z 2022 r. poz. 2505);
14. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2022 poz. 1179 ze zm.);
15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.)

16. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 poz. 2273).

II. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady dokonywanych przez podmiot wykonujący czynności zarządzania, rozliczeń kosztów zużycia mediów dostarczanych do użytkowników lokali położonych w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław.

W ramach Regulaminu określone zostają:

1. Zasady wyposażania lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów;
2. Zasady wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych;
3. Zasady rozliczania kosztów dostaw mediów wraz z określeniem sposobu prowadzenia obliczeń;
4. Sposób postępowania w przypadku wystąpienia awarii instalacji dostarczających media;
5. Okresy rozliczeniowe i terminy wykonywania rozliczeń kosztów dostawy mediów;
6. Sposób składania i rozpatrywania reklamacji dotyczących rozliczeń kosztów dostawy mediów.

III. DEFINICJE POJĘĆ

Przez pojęcia użyte w niniejszym Regulaminie należy rozumieć:

1. Gmina Wrocław – właściciel budynków, obiektów i lokali wchodzących w gminny zasób komunalny, do których dostarczane są i rozliczane na podstawie niniejszego Regulaminu media;
2. Podmiot wykonujący czynności zarządzania – Spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. lub Zarząd Zasobu Komunalnego, wykonujące wszelkie czynności związane z rozliczeniem dostaw mediów do budynków, obiektów i lokali;
3. właściwa komórka merytoryczna – komórka organizacyjna podmiotu wykonującego czynności zarządzania, wykonująca m.in. czynności zmierzające do rozliczenia kosztów dostawy mediów do budynków, obiektów i lokali, sprawująca nadzór nad prawidłowością funkcjonowania instalacji i urządzeń pomiarowych;
4. Obiekt – budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;
5. Budynek – rodzaj budowli lub jej część, w zakresie której wydzielono poprzez przegrody budowlane, takie jak ściany zewnętrzne i dach lub stropodach, przestrzeń użytkowaną przez człowieka w rozmaity sposób (funkcja mieszkalna, magazynowa, techniczna, produkcyjna, przechowywania zwierząt, przechowywania dzieł sztuki itp.);
6. Użytkownik lokalu – lokator w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), najemca lokalu użytkowego, dzierżawca, biorący do używania, podmiot dysponujący lokalem (jego częścią) na podstawie innego tytułu lub bez tytułu prawnego;
7. Lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub garaż.
8. Dostawa mediów:
 - 1) dostawa zimnej wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków;
 - 3) wywóz nieczystości ciekłych z pojemników bezodpływowych;
 - 4) dostawa energii cieplnej na cele ogrzewania;
 - 5) dostawa energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej;
 - 6) dostawa gazu;

- 7) dostawa energii elektrycznej;
9. Węzeł rozliczeniowy – ustalony punkt, w którym dokonywany jest pomiar zużycia (lub w odniesieniu do poprzednich pomiarów dokonana jest prognoza zużycia) poszczególnych mediów dostarczanych do budynków, obiektów i lokali;
10. Węzeł cieplny – zespół urządzeń lub instalacji łączących sieć ciepłą znajdującą się na zewnątrz budynku z instalacją wewnętrzną obiektu, budynku;
11. Kotłownia lokalna – budynek lub pomieszczenie wraz z ustawionymi kotłami oraz urządzeniami służącymi do wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania lub ogrzewania z jednoczesnym dostarczeniem wody ciepłej;
12. Indywidualne urządzenie pomiarowe – urządzenie zamontowane na instalacji obsługującej lokal służące do pomiaru poboru określonego medium. Wyróżniamy poniższe typy urządzeń:
- 1) wodomierz zimnej wody;
 - 2) wodomierz ciepłej wody;
 - 3) logoterma;
 - 4) ciepłomierz;
 - 5) podzielnik kosztów ogrzewania (urządzenie wskaźnikowe);
 - 6) licznik poboru energii elektrycznej;
 - 7) licznik poboru gazu;
- Nie stosuje się urządzeń pomiarowych dla odprowadzenia ścieków. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa liczbie m³ dostarczonej wody;
13. Okres rozliczeniowy – przyjęty przedział czasu, za który dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie poszczególnych mediów z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Początek okresu rozliczeniowego następuje w kolejnym dniu po zakończeniu okresu poprzedniego;
14. Pierwszy okres rozliczeniowy – jest to okres po zamontowaniu urządzeń pomiarowych, służący ustaleniu optymalnego terminu rozliczenia i w zależności od daty montażu w stosunku do okresu rozliczeniowego, może być różny od ustalonego dla poszczególnych mediów (rozdział VII niniejszego Regulaminu);
15. Jednostka rozliczeniowa – jednostka fizyczna, w której wyrażone jest zużycie poszczególnych mediów;
16. Taryfa - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, odpowiednio przez Dostawców mediów lub Operatorów sieci dystrybucyjnej mediów, właściwy dla miejsca przyłączenia instalacji Odbiorcy do sieci Operatora, wprowadzany jako

- obowiązujący dla określonych w nim Odbiorców, w trybie określonym właściwymi dla poszczególnych mediów przepisami prawnymi;
17. System ewidencyjny – system informatyczny wykorzystywany przez podmiot wykonujący czynności zarządzania w celu ewidencjonowania informacji o gminnym zasobie komunalnym Gminy Wrocław oraz użytkownikach lokali w tym zasobie;
 18. Powierzchnia użytkowa lokalu – wyrażona w m² powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania;
 19. Powierzchnia grzewcza lokalu - wyrażona w m² - suma powierzchni pomieszczeń lokalu, wyposażonych w grzejniki, powierzchni pomieszczeń niewyposażonych w grzejniki a ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń; do powierzchni grzewczej nie wlicza się powierzchni otwartych balkonów, logii, tarasów;
 20. Urządzenie pomiarowe - urządzenie służące do przetwarzania wielkości mierzonej na wskazania, typu wodomierz zimnej wody, wodomierz podgrzania zimnej wody, ciepłomierz, logoterma, gazomierz, licznik energii elektrycznej;
 21. Urządzenie wskaźnikowe – podzielniki kosztów ogrzewania;
 22. Lokal opomiarowany - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie przynależne do lokalu, wyposażony w urządzenia pomiarowe pozwalające na zmierzenie oraz zarejestrowanie poboru danego medium;
 23. Lokal nieopomiarowany - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie przynależne do lokalu, niewyposażony w urządzenia pomiarowe pozwalające na zmierzenie oraz zarejestrowanie poboru danego medium;
 24. Liczba osób zamieszkałych w lokalu – liczba osób stale zamieszkujących w lokalu, wykazana w systemie ewidencyjnym, aktualizowana na podstawie dokumentów składanych przez użytkownika lokalu lub ustalona przez podmiot wykonujący czynności zarządzania;
 25. Norma zużycia medium – wartość ustalona na podstawie Regulaminu, odrębnych przepisów, ewidencjonowana w systemie, stanowiąca prognozowane zużycie medium w lokalu zajmowanym przez użytkownika lokalu w zadanym okresie;
 26. Naliczenie – wysokość zaliczki ustalonej użytkownikowi lokalu na podstawie norm zużycia mediów, miar i stawek opłat za media, ewidencjonowana w systemie;

27. Umowa na dostawę medium – umowa cywilno – prawna zawarta pomiędzy Gminą Wrocław, a dostawcą medium;
28. Koszt dostawy medium – obciążenie wynikające z zawartych przez Gminę Wrocław umów lub porozumień dotyczące wskazanego węzła rozliczeniowego, udokumentowane fakturami / notami księgowymi / rachunkami wystawionymi przez dostawcę medium;
29. Koszty stałe – koszty niezależne od zużycia ciepła w budynku wynikające z mocy zamówionej oraz usługi przesyłowej, oraz opłata za nośnik określone na podstawie faktur od dostawcy energii cieplnej;
30. Koszty zmienne – koszty zależne od zużycia energii cieplnej w budynku, koszty przesyłu, których ilość ustalona jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym określone na podstawie faktur od dostawcy energii cieplnej;
31. Koszt wspólny budynku – koszt obejmujący ciepło wspólne, straty ciepła na przesyłach w budynku, ciepło oddawane przez instalację centralnego ogrzewania usytuowaną (rozprowadzoną) poza lokalami, oraz koszty ogrzania lokali poprzez piony i poziomy grzewcze transportujące ciepło;
32. Minimalny koszt zmienny – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym (wg wskazań podzielników kosztów), wyliczony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzewania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16°C w pomieszczeniach, dla których temperatury obliczeniowe określone są w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane;
33. Maksymalny koszt zmienny – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu (wg wskazań podzielników kosztów) , wyliczony jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu;
34. Ciepło wspólne – różnica pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą wskazań ciepłomierzy w lokalach;
35. Współczynnik korekcyjny (wyrównawczy) – współczynnik uwzględniający straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku. Współczynnik stosowany jest w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokalu w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lokalu lub w ciepłomierze;
36. Rozliczenie kosztów dostawy mediów – wykonywane zgodnie z przedmiotowym Regulaminem rozliczenia dostaw mediów, polegające na porównaniu naliczeń do rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal w okresie rozliczeniowym;

37. Lokal wolny – lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, który nie jest zamieszkały lub, który nie jest użytkowany;
38. Lokal zamieszkały – lokal znajdujący się w dyspozycji użytkownika lokalu.

IV. ZASADY OPOMIAROWANIA LOKALI

1. WYMAGANIA TECHNICZNE

1.1. W celu założenia urządzeń pomiarowych rejestrujących pobór zimnej i ciepłej wody w lokalu konieczne jest przystosowanie instalacji i urządzeń odbiorczych do wymogów technicznych określonych w przepisach prawa regulujących dostawę mediów, w szczególności:

- a) zapewnienie opomiarowania wszystkich punktów poboru mediów w użytkowanym lokalu w urządzenia pomiarowe zatwierdzone i zalegalizowane zgodnie z przepisami prawa;
- b) dokonanie montażu urządzeń pomiarowych w miejscu niestwarzającym zagrożenia;
- c) dokonanie montażu urządzeń pomiarowych w miejscu łatwo dostępnym, umożliwiającym dokonywanie kontroli stanu technicznego urządzenia pomiarowego, jak również odczytu wskazań, przez upoważnionego przedstawiciela Gminy Wrocław lub podmiotu wykonującego czynności zarządzania;
- d) zabezpieczenie zamontowanych urządzeń przed dostępem osób niepowołanych, uszkodzeniem i dewastacją;
- e) w przypadku konieczności, dokonanie wszelkich niezbędnych ustaleń z dostawcą mediów obciążających użytkownika lokalu, a wynikających z umowy najmu.

2. ZAŁOŻENIE URZĄDZEŃ POMIAROWYCH NA WNIOSEK UŻYTKOWNIKA LOKALU

W celu założenia urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu zobowiązany jest wystąpić do podmiotu wykonującego czynności zarządzania z pismem o wyrażenie zgody i wydanie warunków na montaż urządzeń pomiarowych. Przedmiotowe pismo powinno zawierać:

- a) dane identyfikacyjne wnioskującego;
- b) dane identyfikacyjne lokalu, w którym planowane jest opomiarowanie;
- c) liczbę urządzeń pomiarowych planowanych do zamontowania – urządzenia powinny być dopuszczone do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- d) planowany termin wykonania prac.

Prawidłowo przygotowane pismo zostanie rozpatrzone przez podmiot wykonujący czynności zarządzania pod względem możliwości technicznej dokonania opomiarowania poboru mediów.

Rozpatrzenie pisma skutkować będzie wydaniem pisemnej zgody przez podmiot wykonujący czynności zarządzania, wskazaniem typów urządzeń wraz z określeniem warunków niezbędnych do spełnienia przez użytkownika lokalu w celu prawidłowego opomiarowania poboru mediów.

Po wykonaniu prac użytkownik lokalu zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia podmiotu wykonującego czynności zarządzania o zamontowaniu urządzeń pomiarowych w celu ujęcia ich w systemie ewidencyjnym i założenia plomb zabezpieczających.

Ujęcie urządzenia pomiarowego w systemie rozliczeniowym następuje od dnia jego protokolarnego zaplombowania.

3. OKRES WAŻNOŚCI URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

3.1. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami urządzenia służące do pomiaru wskazań zużycia medium otrzymują legalizację na okres liczony zgodnie z poniższym zestawieniem:

- 1) wodomierz zimnej wody – 5 lat;
- 2) wodomierz ciepłej wody – 5 lat;
- 3) ciepłomierz – 5 lat;
- 4) licznik poboru energii elektrycznej – 8 lub 15 lat;
- 5) licznik poboru gazu 5 lub 10 lat,
- 6) nakładka radiowa – 10 lat lub zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.2. Okres ważności legalizacji wyrażony w latach – liczy się od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.

3.3. W celu dokonania wymiany urządzeń pomiarowych dotychczas zainstalowanych w lokalu użytkownik zobowiązany jest do poinformowania podmiotu wykonującego czynności zarządzania o powyższym zamiarze.

4. WYMIANA URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

Stosuje się odstępstwa wynikające z treści indywidualnych umów najmu lub porozumień łączących użytkownika lokalu z właścicielem oraz prowadzonych przez podmiot wykonujący czynności zarządzania projektów inwestycyjnych, a także programu pilotażowego w zakresie zawierania przez użytkowników umów indywidualnych na dostawę mediów z podmiotami świadczącymi usługi w zakresie dostawy mediów.

Po zakończeniu prac polegających na wymianie urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu zobowiązany jest do poinformowania o powyższym, w terminie 14 dni od dnia wymiany, właściwą komórkę merytoryczną podmiotu wykonującego czynności zarządzania w celu dokonania oplombowania zamontowanych urządzeń oraz ustalenia wskazań. Do powyższych czynności należy zachować poprzednie urządzenia pomiarowe lub dokumenty potwierdzające ich wskazania w dniu demontażu.

W przypadku upływu okresu legalizacji urządzeń pomiarowych danego medium, w okresie od daty utraty ważności legalizacji, rozliczenie lokalu ze zużycia danego medium będzie odbywać się tak, jakby lokal nie posiadał urządzeń pomiarowych danego medium.

5. INGERENCJE W URZĄDZENIA POMIAROWE

Wszelkie ingerencje w urządzenia pomiarowe są zabronione. Ujawnienie ingerencji (np. przyłożenie magnesu, uszkodzenie mechaniczne itd.) skutkować będzie:

- w przypadku wodomierza zimnej wody – traktowaniem lokalu, jakby nie był wyposażony w urządzenia pomiarowe od początku okresu rozliczeniowego, w którym ujawniono ingerencję;
- w przypadku ciepłomierza, wodomierza ciepłej wody, podzielników ciepła, logoterm – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Jednocześnie użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia pisemnych wyjaśnień w zakresie przyczyn zaistniałej sytuacji. Zostanie on również obciążony kosztami wszelkich prac niezbędnych do prawidłowego **funkcjonowania instalacji**.

6. ODCZYTY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

6.1. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu osobom posiadającym stosowne upoważnienia wystawione przez podmiot wykonujący czynności zarządzania, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu.

6.2. Odczyt wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu lub poza lokalem wyposażonych w nakładkę radiową odbywa się drogą radiową bez obecności użytkownika lokalu.

6.3. W przypadkach uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczania odczytów urządzeń pomiarowych do właściwej komórki merytorycznej podmiotu wykonującego czynności zarządzania w terminie 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku.

6.4. W sytuacji, gdy użytkownik nie dopełni powyższego (pkt 6.3.), przyjęte do rozliczenia zostanie zużycie prognozowane na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

6.5. Podmiot wykonujący czynności zarządzania zastrzega sobie prawo kontroli wskazań urządzeń pomiarowych oraz kontroli wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody, urządzenia do podgrzania wody zimnej, instalacji wodno - kanalizacyjnej, instalacji grzewczej w dowolnym terminie w danym roku.

6.6. Odczyt urządzeń pomiarowych dokonuje się zgodnie ze wskazaniem urządzenia pomiarowego.

6.7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu urządzeń pomiarowych w danym okresie rozliczeniowym, dokonuje się kontrolnego odczytu i stosownej korekty rozliczenia. Powstałe z tego tytułu różnice zużycia danego medium wprowadza się do następnego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem cen obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.

V. RODZAJ I PODZIAŁ KOSZTÓW, ZASADY ROZLICZANIA MEDIÓW

1. ZASADY OGÓLNE

1.1. Rozliczeń kosztów dostawy mediów dokonuje się w okresach rozliczeniowych wskazanych w rozdziale VII niniejszego Regulaminu na podstawie faktycznie poniesionych przez właściciela lokalu (Gminę Wrocław) kosztów oraz naliczeń ustalonych użytkownikom lokali oddzielnie dla każdego węzła rozliczeniowego.

1.2. Koszty wynikające z kilku urządzeń pomiarowych (wodomierz główny, węzeł cieplny), które zamontowane są w bryle budynku o kilku klatkach zostaną rozliczone w podziale na lokale bezpośrednio podłączone do tych urządzeń pomiarowych.

1.3. Koszty wynikające z urządzenia pomiarowego (wodomierz główny, wspólny węzeł cieplny), w skład którego wchodzi więcej budynków zostaną rozliczone w podziale na lokale bezpośrednio podłączone do tego urządzenia pomiarowego.

2. DOSTAWA ZIMNEJ WODY Z SIECI MIEJSKIEJ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DO SIECI MIEJSKIEJ

2.1. Koszty brutto zużycia wody wraz z odprowadzeniem ścieków są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków (węzłów), w oparciu o faktury otrzymane od dostawców mediów, uwzględniające stawki za 1m³ wody i odprowadzania ścieków.

2.2. Opłata abonamentowa za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociagowych naliczana jest niezależnie od tego, czy użytkownik lokalu pobierał wodę w danym okresie rozliczeniowym czy nie i nie podlega rozliczeniu w przypadku gdy koszt jest równy zaliczce. W przypadku zmiany stawki wprowadzonej przez MPWIK użytkownik lokalu zostanie powiadomiony w formie pisemnej.

2.3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach **w pełni opomiarowanych** odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych. Różnica z wodomierza głównego rozliczana jest na poszczególne lokale, proporcjonalnie do zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym. Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń opartych na prognozie zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów faktycznie poniesionych z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach **częściowo opomiarowanych** odbywa się w następujący sposób: lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych. Różnica w kosztach pomiędzy wodomierzem głównym, a kosztem całkowitym z odczytów wodomierzy lokalowych stanowi koszt lokali nieopomiarowanych. Kwota ta zostaje podzielona pomiędzy lokale nieopomiarowane z uwzględnieniem normy wody i liczby osób w danym okresie rozliczeniowym.

Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń opartych na prognozie zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów faktycznie poniesionych z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach **nieopomiarowanych** odbywa się w następujący sposób:

Koszt z wodomierza głównego zostaje podzielony pomiędzy lokale nieopomiarowane z uwzględnieniem normy wody i liczby osób w danym okresie rozliczeniowym.

Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń opartych na prognozie zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów faktycznie poniesionych z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.6. W budynkach niepodłączonych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, koszty odprowadzenia nieczystości płynnych z bezodpływowych zbiorników na ścieki, rozliczane są w oparciu o ponoszone koszty wywozu nieczystości płynnych.

Lokale opomiarowane:

W lokalach opomiarowanych koszt wywozu nieczystości płynnych obliczony jest iloczynem zużytych m³ wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym i stawki wywozu nieczystości płynnych na danym budynku.

Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń w okresie rozliczeniowym i rzeczywistych kosztów poniesionych na wywóz nieczystości płynnych.

Lokale nieopomiarowane:

W lokalach nieopomiarowanych koszt wywozu nieczystości płynnych obliczony jest iloczynem wyliczonego udziału w zużyciu wody z wodomierza głównego w danym okresie rozliczeniowym i stawki wywozu nieczystości płynnych na danym budynku.

Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń w okresie rozliczeniowym i rzeczywistych kosztów poniesionych na wywóz nieczystości płynnych.

2.7. Koszt abonamentu dla lokali wolnych, określany jest analogicznie jak dla lokali zamieszkałych.

3. DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ

3.1. Koszty energii cieplnej.

3.1.1. Koszt dostawy energii cieplnej do węzła rozliczeniowego obejmuje koszt wynikający z obciążeń za energię cieplną dostarczoną przez dostawcę. W przypadku budynków wyposażonych w kotłownię gazową lub olejową na podstawie kosztu zakupu paliwa gazowego lub oleju napędowego grzewczego.

3.1.2. Koszt dostawy energii cieplnej obejmuje sumę:

3.1.2.1. kosztów stałych niezależnych od zużycia energii cieplnej, które stanowią opłatę za zamówioną moc cieplną [w zł/MW], usługi przesyłowe [w zł/MW] i nośnik ciepła, dostarczonego do napełniania instalacji odbiorczych oraz do uzupełniania jego ubytków [w zł/m³];

3.1.2.2. kosztów zmiennych zależnych od zużycia energii cieplnej, które obejmują opłatę za ciepło ustalona na podstawie urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym [w zł/GJ] i usługi przesyłowe [w zł/GJ];

3.1.3. Do kosztów energii cieplnej pozyskanej w kotłowni gazowej zalicza się:

3.1.3.1. koszty niezależne od zużycia gazu (stałe):

a) opłata dystrybucyjna stała [kWh za h],

b) opłata abonamentowa [1 m-c];

3.1.3.2. koszty zużycia gazu (zmiennie):

a) opłata za paliwo gazowe ustalona na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych [kWh],

b) opłata dystrybucyjna zmienna zależna od ilości zużytego gazu [kWh].

3.1.4. Do kosztów energii cieplnej pozyskanej w kotłowni olejowej zalicza się:

3.1.4.1. koszty niezależne od zużycia paliwa (stałe) :

a) opłata za dowóz oleju napędowego grzewczego [km lub L],

3.1.4.2. koszty zużycia paliwa (zmiennie):

a) opłata za olej napędowy grzewczy wykorzystany w danym okresie rozliczeniowym [Litr]

3.2. Podział energii cieplnej.

3.2.1. Podział zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie (C.O) i podgrzanie wody użytkowej (C.W.U) w budynkach, w których węzeł cieplny / lokalna kotłownia wyposażony jest w:

a) ciepłomierz główny, ciepłomierz C.O, ciepłomierz C.W.U - podział kosztów zmiennych pozostaje zgodny ze zużyciem wykazany na urządzeniach pomiarowych umieszczonych w węźle cieplnym;

b) ciepłomierz główny, ciepłomierz C.O,

podział kosztów zmiennych dokonany zostanie w następujący sposób:

- koszt zmienny C.O wg wskazań ciepłomierza C.O,
- koszt zmienny C.W.U jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza C.O;

c) ciepłomierz główny, ciepłomierz C.W.U,

podział kosztów zmiennych dokonany zostanie w następujący sposób :

- koszty zmienne C.O jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza C.W.U;
- koszt C.W.U wg wskazań ciepłomierza,

d) ciepłomierz główny;

podział kosztów zmiennych dokonany zostanie w następujący sposób:

- koszty C.W.U określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego z miesięcy letnich, przyjmując za podstawę średnie zużycie w miesiącach, w których nie było zużycia ciepła na cele C.O (czerwiec, lipiec, sierpień);
- koszt C.O jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i wyliczonego szacunkowego zużycia C.W.U.

3.3. Wyliczenie kosztów energii cieplnej.

3.3.1. Koszty energii cieplnej rozliczane są oddzielnie jako:

a) koszty centralnego ogrzewania;

b) koszty podgrzania wody użytkowej.

3.3.2. W budynku, w którym węzeł cieplny/kotłownia zasila instalację centralnego ogrzewania oraz instalację podgrzania wody użytkowej, koszty ciepła z tytułu ogrzewania ustala się poprzez pomniejszenie kosztów energii cieplnej o koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej.

3.3.3. Zasady wyliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej:

a) koszt stały niezależny od zużycia energii cieplnej wynika z kosztów podanych na fakturach od dostawcy i będzie rozliczany proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu;

b) koszt zmienny zależny od zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania jest to iloczyn ilości GJ wynikający ze wskazań indywidualnych ciepłomierzy i ceny jednostkowej GJ;

c) koszt zmienny zależny od zużycia energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej jest to iloczyn ilości GJ wynikających ze wskazań ciepłomierza C.W.U lub w przypadku jego braku z wyliczenia średniego zużycia i ceny jednostkowej GJ;

d) koszt wspólny centralnego ogrzewania wylicza się z różnicy pomiędzy kosztem zużycia energii cieplnej wynikającej ze wskazań ciepłomierza głównego a kosztem wynikającym z sumy wskazań indywidualnych ciepłomierzy w lokalach;

e) koszt centralnego ogrzewania dla lokali wolnych, określany jest analogicznie jak dla lokali zamieszkałych.

3.4. Rozliczenie kosztów energii cieplnej.

3.4.1. W budynku, którego węzeł cieplny/kotłownia wyposażony jest w przyrządy pomiarowe określające ilość ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania a w lokalach nie zostały zainstalowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na lokal, to do czasu opracowania ekspertyzy technicznej mającej na celu ustalenie opłacalności i technicznej wykonalności wyposażenia tych lokali w odpowiednie urządzenia pomiarowe rozliczenie centralnego ogrzewania ma charakter uproszczony.

3.4.2. W budynku, którego węzeł cieplny/kotłownia wyposażony jest w przyrządy pomiarowe określające ilość ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania a w lokalach zainstalowane są ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, które umożliwiają określenie ilości ciepła przypadającego na lokal to rozliczenie centralnego ogrzewania ma charakter indywidualny.

3.4.3. Wynik rozliczenia nieruchomości opomiarowanych stanowi porównanie naliczeń w okresie rozliczeniowym i rzeczywistych kosztów poniesionych na dostawę energii cieplnej do lokalu.

3.4.4. Użytkownikowi lokalu zostanie przekazane zawiadomienie o rozliczeniu kosztów ogrzewania i podgrzania wody użytkowej zawierające informacje zgodne z § 9 § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

3.5. Rozliczenie kosztów ogrzewania na lokale.

3.5.1. Zasady rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie uproszczonym

3.5.1.1. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń, koszt ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej w stosunku do całkowitej powierzchni grzewczej budynku.

3.5.1.2. Koszty wspólne wynikające z ogrzania budynku przypadają na każdy lokal proporcjonalnie do jego powierzchni grzewczej w danym okresie rozliczeniowym.

3.5.1.3. Koszty ogrzewania dla poszczególnych lokali określa wzór:

$$K_{OL} = \frac{K_{CB}}{P_{UB}} * P_{UL}$$

gdzie:

K_{OL} - koszt ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym (zł)

K_{CB} - koszt całkowity ogrzania budynku w danym okresie rozliczeniowym (zł)

P_{UB} - łączna powierzchnia grzewcza lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku (m^2)

P_{UL} - powierzchnia grzewcza danego lokalu (m^2)

3.5.2. Zasady rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie indywidualnym.

3.5.2.1. W budynkach objętych indywidualnym systemem rozliczenia, koszty ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z podziałem na:

a) koszty stałe – koszty rozliczane na lokale mieszczące się w budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali;

b) koszty zmienne – koszty ciepła rozliczane na lokale posiadające podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze, rozliczane proporcjonalnie do ilości zużycia wg wskazań tych urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych;

c) koszt wspólny - koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.

3.5.2.2. W rozliczeniu kosztów ogrzewania w systemie indywidualnym, wykorzystującym wskazania podzielników kosztów ogrzewania, przyjmuje się ograniczenia wynikające z minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w zależności od zużycia w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.

3.5.3. W rozliczeniu rocznym stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające straty lub uzyski ciepła w lokalu uzależnione od jego usytuowania w bryle danego budynku.

3.5.4. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy, dokonuje specjalistyczna firma na podstawie zawartej umowy z Gminą Wrocław lub pracownik upoważniony przez Gminę Wrocław.

3.5.5. Gmina Wrocław dopuszcza, możliwość zlecenia dokonania rozliczenia rocznego kosztów ogrzewania specjalistycznej firmie na podstawie zawartej umowy.

3.5.6. Na podstawie obowiązujących przepisów Prawa Energetycznego zostanie wyliczony koszt ogrzewania w przypadku:

a) jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni w wyznaczonym terminie ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik dokona ingerencji w to urządzenie celem zafałszowania jego pomiarów lub wskazań;

b) jeżeli z winy użytkownika nie zamontowano w lokalu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych.

3.5.7. W przypadku braku odczytu ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku ich uszkodzenia lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie tych urządzeń nie jest możliwe, koszty zmienne przyjmuje się do wartości średniego odczytu pozostałych ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym w budynku.

3.5.8. Koszty stałe ogrzewania dla poszczególnych lokali określa wzór:

$$K_{SOL} = \frac{K_{SOB}}{P_{UB}} * P_{UL}$$

gdzie:

- K_{SOL} - koszty stałe ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym (zł)
- K_{SOB} - koszty stałe ogrzewania całego budynku w danym okresie rozliczeniowym (zł)
- P_{UB} - łączna powierzchnia grzewcza lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku (m^2)
- P_{UL} - powierzchnia grzewcza danego lokalu (m^2)

3.5.10 . Koszty zmienne ogrzewania dla poszczególnych lokali określa wzór:

$$K_{ZOL} = \sum J_{OL} * K_{JZ}$$

gdzie:

- K_{ZOL} - koszty zmienne ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym (zł)
- $\sum J_{OL}$ - suma zużyć wynikająca z odczytanych wszystkich przyrządów pomiarowych lokalu lub łączna ilość jednostek wskazanych na urządzeniach wskaźnikowych dla danego lokalu (J_o)
- K_{JZ} - koszt jednostkowy zakupu ciepła według ceny (zł/GJ)

3.6. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej na lokale

3.6.1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej dla każdego budynku nastąpi zgodnie z lokalizacją węzła cieplnego na podstawie ilości wody pobranej do podgrzania według odczytów wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody z jednoczesnym uwzględnieniem lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody.

3.6.2. Ilość podgrzanej wody w lokalu opomiarowanym stanowi suma zużyć wykazanych przez indywidualne wodomierze ciepłej wody.

3.6.3. Ilość podgrzanej wody w lokalu nieopomiarowanym ustala się w wysokości normy ciepłej wody 2m³/osobę/miesiąc.

3.6.4. Odczyty wodomierzy ciepłej wody dokonuje specjalistyczna firma na podstawie zawartej umowy z Gminą Wrocław, lub pracownik upoważniony przez Gminę Wrocław.

3.6.5. Gmina Wrocław dopuszcza, możliwość zlecenia dokonania rozliczenia rocznego kosztów podgrzania wody użytkowej specjalistycznej firmie na podstawie zawartej umowy.

3.6.6. Koszt podgrzania wody użytkowej w danym budynku rozlicza się na użytkowników lokali w częściach:

3.6.6.1. koszt stały – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu,

3.6.6.2. koszt zmienny – przeliczony na koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ wody użytkowej, na podstawie kosztu zużycia ciepłej wody użytkowej w całym budynku rozliczany będzie proporcjonalnie do ilości wody zużytej w danym lokalu.

3.6.7. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni w wyznaczonym terminie wodomierzy ciepłej wody, w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik dokona ingerencji w wodomierz ciepłej wody celem zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, to dla tego lokalu naliczony będzie koszt zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.

3.6.8. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy ciepłej wody w wyniku ich uszkodzenia lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wskazań wodomierzy ciepłej wody jest niemożliwe, koszty zmienne podgrzania wody zostaną wyliczone do wartości średniego zużycia danego lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych.

3.7. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla lokali wyposażonych w logotermy (lokalny węzeł cieplny).

3.7.1. Koszty ciepła dostarczonego do lokalu w budynku wyposażonym w logotermy rozliczane są łącznie dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

3.7.2. Rodzaje i podział kosztów energii cieplnej wynikających z logoterm

3.7.2.1. Koszty stałe, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali :

- a) opłata za moc zamówioną
- b) opłata stała za usługę przesyłową
- c) opłata zmienna będąca różnicą wskazań licznika głównego energii cieplnej a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach

3.7.2.2. Koszty zmienne, które rozliczane są według wskazań liczników ciepła w lokalach

- a) opłata wynikająca ze zużycia ciepła do ogrzania pomieszczeń i pogrzaną wody użytkowej na podstawie wskazań liczników ciepła w lokalach.

4. DOSTAWA GAZU NA CELE GOSPODARSTWA DOMOWEGO

4.1. Koszt dostawy gazu do budynku na cele gospodarstwa domowego to koszt określony na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez dostawcę usługi w oparciu o zainstalowane urządzenie pomiarowe oraz obowiązującą taryfę dla paliw gazowych.

4.2. W budynkach, w których lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy rozliczenie kosztów gazu odbywa się w stosunku do liczby osób zgłoszonych jako zamieszkałe w lokalu.

4.3. Liczba osób zamieszkałych ustala się na podstawie pisemnego zgłoszenia użytkownika lokalu.

4.4. W przypadku zmiany w ciągu roku kalendarzowego liczba osób zamieszkałych do rozliczenia kosztów dostawy gazu przyjmuje się średnioroczną liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

4.5. Koszty dostawy gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu w stosunku do liczby osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym w budynku.

5. DOSTAWA ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Dla każdego węzła rozliczeniowego ustala się całkowite koszty wynikające z obciążeń za dostawę energii elektrycznej.

Ustala się następujące warianty rozliczania kosztów energii elektrycznej lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie mają zawartych indywidualnych umów:

1. Dla lokali opomiarowanych w podliczniki energii elektrycznej:

a) z ustalonych kosztów całkowitych wylicza się stawkę za 1kWh poprzez iloraz kosztów całkowitych i sumy zużyć z poszczególnych lokali. Koszt na lokal wyliczamy poprzez iloczyn stawki za 1 kWh i zużycia dla lokalu wykazanego z odczytów urządzenia pomiarowego;

b) z ustalonych kosztów całkowitych wylicza się stawkę za 1kWh poprzez iloraz kosztów całkowitych i sumy kWh z faktur w okresie rozliczeniowym. Koszt na lokal wyliczamy poprzez iloczyn stawki za 1 kWh i zużycia dla lokalu wykazanego z odczytów urządzenia pomiarowego;

c) według zapisów zawartych w umowie najmu.

2. Dla lokali nieopomiarowanych

a) Z ustalonych kosztów całkowitych wylicza się koszt zużycia energii elektrycznej przypadający na 1 m² lokalu poprzez iloraz kosztów całkowitych i sumy powierzchni wszystkich użytkowanych lokali. Koszt na lokal wyliczamy poprzez iloczyn stawki za 1 m² i zużycia powierzchni użytkowej lokalu;

b) według zapisów zawartych w umowie najmu.

Wynik rozliczenia stanowi porównanie naliczeń opartych na prognozie zużycia energii elektrycznej w okresie rozliczeniowym i rzeczywistych kosztów poniesionych na dostawę energii elektrycznej do lokalu.

6. USTALENIE WYSOKOŚCI ZALICZEK

6.1. Użytkownik lokalu korzystający z poszczególnych mediów zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek/przedpłat na ich poczet.

6.2. Wysokość miesięcznych zaliczek na poszczególne media, ustala się na poziomie prognozowanych kosztów.

6.3. Niezależnie od podmiotu wykonującego czynności zarządzania, wysokość miesięcznych zaliczek na poczet mediów może w trakcie okresu rozliczeniowego ulec zmianie:

a) w przypadku zmian cen wysokości taryf ogłoszonych przez dostawcę danego medium;

b) na skutek przeprowadzonej analizy, której wynik wskazuje na potrzebę dokonania zmian w celu dostosowania wysokości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego;

c) na pisemny wniosek użytkownika lokalu, jeżeli w wyniku zmiany nastąpi lepsze dopasowanie wysokości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego. Brak złożenia pisemnego wniosku przez użytkownika lokalu skutkuje tym, że wysokość zaliczek nie ulegnie zmianie.

6.4. Dla lokali, w których zastosowano prognozowanie (szacunkowe wyliczenie zużycia medium na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego) wskazań urządzeń pomiarowych nie ma możliwości obniżenia wysokości zaliczki;

6.5. Dla lokali, w których ujawniono w poprzednim okresie rozliczeniowym ingerencję bez zezwolenia w urządzenia pomiarowe lub instalacje mające bezpośredni wpływ na dokonywany pomiar ustala się zaliczkę w oparciu o normy zużycia medium i traktuje jak lokale niewyposażone w urządzenia pomiarowe;

6.6. Dla lokali, w których ujawniono zmianę liczby osób zamieszkałych podmiot wykonujący czynności zarządzania może dokonać przeliczenia wysokości ustalonych zaliczek z uwzględnieniem nowej liczby osób.

6.7. Przyjmuje się następujące zasady ustalania zaliczek miesięcznych dla użytkowników nieruchomości Gminy Wrocław z tytułu dostaw mediów:

6.7.1 Normy zużycia dla lokali opomiarowanych:

6.7.1.1. zimna woda i odprowadzanie ścieków lub wywóz nieczystości ciekłych (zw, śc) – norma na osobę 3m^3 x liczba osób wskazanych w skierowaniu /oświadczeniu o liczbie osób zamieszkałych w lokalu/ ustalona przez podmiot wykonujący czynności zarządzania;

6.7.1.2. podgrzanie wody (cw) dostarczanej z sieci miejskiej, logoterm lub kotłowni lokalnych/budynkowych – norma na osobę 2 m^3 x liczba osób wskazanych w skierowaniu/oświadczeniu o liczbie osób zamieszkałych w lokalu/ustalona przez podmiot wykonujący czynności zarządzania;

6.7.2. Normy dla lokali nieopomiarowanych:

6.7.2.1. zimna woda i odprowadzanie ścieków lub wywóz nieczystości ciekłych (zw, śc) – norma na osobę 5 m^3 x liczba osób wskazanych w skierowaniu/oświadczeniu o liczbie osób zamieszkałych w lokalu/ustalona przez podmiot wykonujący czynności zarządzania;

6.7.2.2. podgrzanie wody (cw) dostarczanej z sieci miejskiej, logoterm lub kotłowni lokalnych/budynkowych – norma na osobę 3 m^3 x liczba osób wskazanych w skierowaniu/oświadczeniu o liczbie osób zamieszkałych w lokalu/ustalona przez podmiot wykonujący czynności zarządzania;

6.8. Umowy o remont

6.8.1. lokale opomiarowane:

zimna woda i odprowadzanie ścieków lub wywóz nieczystości ciekłych (zw, śc) – norma na lokal 1 m^3 ;

podgrzanie wody (cw) dostarczanej z sieci miejskiej, logoterm lub kotłowni lokalnych/budynkowych – norma na lokal $0,5 \text{ m}^3$;

lokale nieopomiarowane:

zimna woda i odprowadzanie ścieków lub wywóz nieczystości ciekłych (zw, śc) – norma na lokal 5 m^3 ;

6.8.2. podgrzanie wody (cw) dostarczanej z sieci miejskiej, logoterm lub kotłowni lokalnych/budynkowych – norma na lokal 3 m^3 .

6.9. Lokale użytkowe, garaże

Przyjmuje się normę zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. nr 8 poz.70). lub ustala ją indywidualnie podmiot zarządzający.

6.10. W przypadku, gdy wodomierz zainstalowany w węźle rozliczeniowym wykazuje zużycie znacząco odbiegające (różnicę) od sumy zużycia wody dla poszczególnych lokali, podmiot wykonujący czynności zarządzania może dokonać zwiększenia lub zmniejszenia norm dla poszczególnych lokali stosownie do wysokości różnicy.

7. LOKALE GMINNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

7.1. Dla gminnych lokali usytuowanych w budynku wspólnoty mieszkaniowej zarząd/zarządca wspólnoty, na podstawie przyjętego i obowiązującego regulaminu rozliczeń mediów lub uchwał, określa:

- a) wysokość miesięcznych zaliczek na poszczególne media;
- b) wysokość norm zużycia danego medium;
- c) okresy rozliczeniowe dla poszczególnych mediów.

7.2. Rozliczenia mediów dla gminnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dokonuje się w oparciu o dane uzyskane od wspólnoty mieszkaniowej i zgodnie z obowiązującym dla tej wspólnoty regulaminem lub zgodnie

z przyjętą przez zarząd/zarządcę wspólnoty metodą rozliczeń mediów.

7.3. Termin rozliczenia mediów dla gminnych lokali we wspólnocie mieszkaniowej może ulec wydłużeniu w uzasadnionych przypadkach:

- a) opóźnienia ze strony wspólnoty mieszkaniowej w przekazaniu rozliczenia kosztów mediów dla gminnych lokali;
- b) stwierdzenia błędów lub powstania wątpliwości, co do poprawności rozliczenia kosztów mediów przekazanych przez wspólnotę mieszkaniową i konieczności ich wyjaśnienia.

VI. AWARIE

Awaria to występujący nagle stan niesprawności instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, który uniemożliwia ich prawidłowe funkcjonowanie bądź powoduje całkowite unieruchomienie.

Użytkownicy lokali Gminy Wrocław zobowiązani są każdorazowo w przypadku wystąpienia awarii poinformować o powyższym fakcie właściwą komórkę merytoryczną podmiotu wykonującego czynności zarządzania.

Każdorazowo, służby techniczne określają ilość wycieku wody do oszacowania kosztów, biorąc pod uwagę rodzaj awarii i czas jej trwania.

W razie ujawnienia działania użytkownika lokalu, wynikiem którego jest uszkodzenie instalacji, sprawca uszkodzenia zostanie obciążony kosztami dostawy danego medium oraz kosztami naprawy uszkodzonej instalacji.

W razie ujawnienia kradzieży medium, sprawca zostanie obciążony wszelkimi kosztami z tego wynikającym, w tym kosztami dostawy medium oraz kosztami odcięcia nielegalnego przyłącza. O powyższym zdarzeniu zostaną również powiadomione organy ścigania.

VII. OKRESY ROZLICZENIOWE I TERMINY WYKONYWANIA ROZLICZEŃ ORAZ ZASADY ROZLICZENIA FINANSOWEGO Z UŻYTKOWNIKAMI

1. Przyjmuje się następujące okresy rozliczeniowe dla poszczególnych mediów dostarczanych do lokali stanowiących własność Gminy Wrocław:

Medium	Okres rozliczeniowy
Dostawa zimnej wody	6 lub 12 miesięcy
Odprowadzenie ścieków	6 lub 12 miesięcy
Wywóz nieczystości ciekłych	6 lub 12 miesięcy
Dostawa energii cieplnej	12 miesięcy*
Dostawa gazu	6 lub 12 miesięcy
Dostawa energii elektrycznej	6 lub 12 miesięcy

* Wyjątek stanowią będą budynki, które zostaną podłączone do sieci cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego, dla nich będą ustalone indywidualne okresy rozliczeniowe w zależności od miesiąca w którym nastąpiło przyłączenie.

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, każdy z użytkowników w ramach rozliczenia obciążany będzie odpowiednio do: powierzchni lokalu, liczby osób, stanu wodomierzy zimnej i ciepłej wody, stanu ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania oraz okresu użytkowania lokalu.

3. Podmiot wykonujący czynności zarządzania dokona rozliczenia kosztów zużycia mediów w stosunku do zaliczek należnych, w terminie 6 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

4. W przypadku ujawnienia w trakcie okresu rozliczeniowego nieprawidłowości (np. awaria instalacji, przekroczenie okresu legalizacji urządzeń pomiarowych, ingerencja osób trzecich w instalację, wady w realizacji umów dostawy mediów itp.), podmiot wykonujący czynności zarządzania dokona rozliczenia kosztów zużycia mediów w najkrótszym możliwym terminie, po wyjaśnieniu wszystkich niezgodności.

5. Zasady rozliczenia finansowego kosztów z użytkownikami

5.1. Opłaty na poczet mediów wnoszone są jako miesięczne zaliczki, które podlegają rozliczeniu do wysokości poniesionych kosztów dostawy poszczególnych mediów po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5.2. W przypadku gdy wniesione zaliczki będą wyższe niż rzeczywiste koszty danego medium to nadwyżka (nadpłata) zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu, a w przypadku występowania zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu na poczet najstarszego wymagalnego zadłużenia.

5.3. W przypadku gdy wniesione zaliczki będą niższe niż rzeczywiste koszty danego medium to niedobór (niedopłata) obciąży konto finansowe użytkowanego lokalu, przy czym kwota odpowiadająca niedoborowi (niedopłacie) winna być uregulowana do dnia wskazanego w otrzymanym przez użytkownika zawiadomieniu o rozliczeniu. W przypadku nie uregulowania kwoty niedoboru (niedopłaty) od dnia wskazanego w zawiadomieniu będą naliczone odsetki.

VIII. REKLAMACJE ROZLICZEŃ

1. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów dostawy mediów należy składać w formie pisemnej, w siedzibie podmiotu wykonującego czynności zarządzania, w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o rozliczeniu lub w terminie wskazanym w zawiadomieniu.

2. Reklamacje składane po upływie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o rozliczeniu kosztów dostawy mediów lub po upływie terminu wskazanego w zawiadomieniu nie będą rozpatrywane.

3. Reklamacje rozpatrzone będą w ciągu 30 dni od daty ich wniesienia. Termin rozpatrzenia może ulec przedłużeniu w przypadku konieczności wykonania niezbędnych czynności wymagających upływu czasu. Użytkownik lokalu zostanie pisemnie powiadomiony o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uiszczenia w wyznaczonym terminie opłaty wynikającej z rozliczenia.
5. Podstawą reklamacji są w szczególności:
 - a) Nieprawidłowe wskazania urządzeń pomiarowych wykazane w rozliczeniu;
 - b) Nieprawidłowe dane identyfikacyjne użytkownika nieruchomości;
 - c) Nieprawidłowe dane identyfikacyjne nieruchomości;
 - d) Błędnie zastosowana stawka opłaty za rozliczone medium;
 - e) Nieprawidłowa wartość naliczeń użytkownika nieruchomości.
6. Reklamacja nie zostanie uwzględniona, w szczególności, w przypadkach:
 - a) Niedokonania odczytu wskazań urządzeń pomiarowych i niepoinformowanie podmiotu wykonującego czynności zarządzania o tych wskazaniach w wymaganych terminach oraz odmowy udostępnienia nieruchomości do odczytu wskazań urządzeń pomiarowych przez upoważnionego przedstawiciela podmiotu wykonującego czynności zarządzania w imieniu Gminy Wrocław;
 - b) Ujawnienia nieprawidłowości w sposobie podłączenia urządzeń pomiarowych;
 - c) Braku wymaganych legalizacji urządzeń pomiarowych;
 - d) Ujawnienia zerwania plomb zabezpieczających przed ingerencją w sposób zamontowania urządzenia pomiarowego;
 - e) Ujawnienia zastosowania urządzeń mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie urządzeń pomiarowych (np. magnesy trwałe).
7. W przypadku stwierdzenia zasadności reklamacji podmiot wykonujący czynności zarządzania dokona korekty rozliczenia kosztów dostawy medium w odniesieniu do wszystkich lokali przyłączonych do węzła rozliczeniowego właściwego dla nieruchomości, której dotyczy złożona reklamacja.
8. Reklamacja rozpatrzona pozytywnie zostanie uwzględniona przy określeniu kosztów danego medium w następnym okresie rozliczeniowym.

IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2024 r.
2. Rozliczenie mediów za rok 2023 zostanie wykonane zgodnie z zapisami powyższego Regulaminu, natomiast niewykonane dotychczas rozliczenia z lat wcześniejszych zostaną dokonane w oparciu o poprzednio obowiązujące regulaminy.

RADCA PRAWNY

Aleksandra Szustak

Kierownik
Działu Rozliczeń Mediów

Wioletta Książek

RADCA PRAWNY

Magdalena Dębicka
KL-1004

Prezes Zarządu

Monika Tenda-Bielawska

31 Zastępca Dyrektora
ds. Nadzoru Głównego

Lucyna Betta

Zastępca Dyrektora
ds. obsługi Klienta i Eksploatacji

Anna Nowak

Wiceprezes Zarządu

Jarosław Bogus