

2 | 2017

**ZARZĄDZENIE NR
DYREKTORA
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W KRAKOWIE
Z DNIA**

02 STY. 2017

w sprawie Regulaminu rozliczania dostawy mediów w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków

Na podstawie art. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 139, 1893 z 2016 r. poz. 1250), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238, z 2014 r. poz. 490, 457, 900, 1101, 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365, z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052, 1165, 1823, 1986, 1948), rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194 poz. 1291), uchwały Nr XIV/270/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków, 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), ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie z dnia 13 września 1996 r., (Dz. U. z 2016 r. poz. 250, 1020, 1250, 1920), § 4 ust. 1 Statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.) oraz § 5 ust. 7 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 1621/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się do stosowania w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie Regulamin rozliczenia dostawy mediów w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Traci moc zarządzenie Nr 51/2013 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 5 listopada 2013 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu rozliczenia mediów do lokali mieszkalnych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków”

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania


DYREKTOR
Katarzyna Zapal

**REGULAMIN
ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH
ZARZĄDZANYCH PRZEZ GMINĘ MIEJSKĄ KRAKÓW**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

PODSTAWA PRAWNA

1. ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139,1893 z 2016 r. poz.1250),
2. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz.984,1238, z 2014 r. poz.490,457,900,1101,1662, z 2015 r. poz.151,478,942,1618,1893,1960,2365, z 2016 r. poz.266,831,831,925,1052,1165,1823,1986,1948)
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291),
4. uchwała Nr XIV/270/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków”.
5. ustawa 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)
6. ustawa z dnia 11 maja 2011 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 poz. 884,1948)
7. ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016 r. poz. 250,1020,1250,1920)

§ 1

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie działający na podstawie upoważnienia wynikającego ze Statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).
2. **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. **Osoba zamieszkała w lokalu** – w przypadku, gdy jednostką rozliczeń jest liczba osób, za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną na pobyt czasowy lub stały w lokalu, a także osobę faktycznie przebywającą w lokalu z zamiarem stałego pobytu.
5. **Dostawa mediów i innych świadczeń** - należy rozumieć:
 - a) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - b) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.u.),
 - c) dostawę energii cieplnej przeznaczonej zarówno do podgrzania zimnej wody i ogrzania lokalu,
 - d) dostawę zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (z.w.),
 - e) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - f) dostawę gazu do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji gazowej),
 - g) dostawę energii elektrycznej do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej).
6. **Opłaty niezależne od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy mediów i innych świadczeń wymienionych w ust. 5, które uiszczane są przez użytkowników lokali w formie miesięcznej zaliczki na poczet kosztów ich dostawy.
7. **Powierzchnia grzewcza** – przez powierzchnię grzewczą należy rozumieć: powierzchnię użytkową lokali w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz powierzchnię wchodzącą w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) nawet jeśli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników.

§ 2

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie niezależnie od wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaju dostarczanych mediów.
2. Koszty mediów i świadczeń obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów i świadczeń uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.

3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i świadczeń dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i innych świadczeń dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach:
 - a) nie później niż do 30 września następującego po nim roku kalendarzowego,
 - b) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, media i inne świadczenia będą rozliczane w terminie do 2 miesięcy od dnia otrzymania z Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa informacji o wysokości kosztów podlegających rozliczeniu i w oparciu o zasady przyjęte przez wspólnotę mieszkaniową.Powyższe terminy mogą ulec zmianie w związku z koniecznością bardziej wnikliwej weryfikacji otrzymanych kosztów oraz danych przyjętych do rozliczenia.

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet opłat niezależnych od właściciela miesięczne zaliczki w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększonym o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmian cen określonych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów,
 - b) uchwał wspólnot mieszkaniowych,
 - c) jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi, które to różnice powodują powstawanie po stronie najemców dużych niedopłat lub nadpłat.
3. Średnia norma zużycia wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej na osobę przez Zarządcę na podstawie analizy zużycia wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych analizą, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy ryczałtowej w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
4. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1, należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu tj. do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu na koniec każdego miesiąca.
5. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela powstaje z dniem zawarcia umowy najmu i protokolarnego przekazania lokalu do użytkowania, jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela ustaje z dniem protokolarnego przejścia lokalu przez Zarządcę.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na bieżąco informować ZBK o faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu w formie pisemnego oświadczenia. W przypadku stwierdzenia iż lokal zamieszkuje większa ilość osób niż wynika to ze złożonego oświadczenia lub w przypadku braku złożenia takiego oświadczenia, ZBK będzie dokonywał rozliczeń z tytułu :
 - odbioru odpadów komunalnych,
 - dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków w lokalu nieopomiarowanym według ilości osób faktycznie zamieszkującej w danym okresie.
8. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne urządzenia pomiarowe odpowiedzialni są za zachowanie ich w należytym stanie, w szczególności za ochronę przed uszkodzeniem, zniszczeniem, ingerencją mającą wpływ na nieprawidłowe funkcjonowanie, nieprawidłowe odczyty.
9. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne wodomierze ponoszą koszty związane z ich eksploatacją tj. wymiana , naprawą , plombowaniem oraz legalizacją.

§ 4

1. Nadpłata, która powstaje w wyniku rozliczenia opłat niezależnych, zaksięgowana na koncie lokalu wykupionego podlega zwrotowi przelewem na konto wskazane przez byłego najemcę, tylko w przypadku braku zaległości na koncie czynszowym byłego najemcy.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do Zarządcy. W przypadku braku zadłużenia nadpłaty powstałe z rozliczenia zostaną albo zaliczone na poczet przyszłych okresów płatniczych lub zwrócone na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za używanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty wystawienia rozliczenia. Po tym terminie naliczane są odsetki.

4. W indywidualnych przypadkach Zarządca może wyznaczyć inny termin zapłaty niedopłaty lub dokonać rozłożenia na raty, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Krakowa.
5. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów opłat niezależnych od właściciela należy wnosić w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego użytkownika i nowym zasiedleniu przez innego użytkownika, zamianie lub przeniesieniu prawa własności lokalu, Zarządca dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualny licznik (podlicznik, miernik). W przypadku braku indywidualnych liczników rozliczenie następować będzie w oparciu o wartości średnie wyliczone dla całego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu, po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 6

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

1. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzanie ścieków składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i/lub odbiorcę ścieków w okresie rozliczeniowym
2. Koszty całkowite dostawy wody pomniejsza się o koszt zużycia wody na cele porządkowe, o koszt wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych oraz o koszt wynikający z awarii instalacji wewnętrznej nie przeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali, o ile nie powstała z ich winy.
3. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną lub wodną i odстойnik (szambo).
4. Koszty dostawy wody i odprowadzanie ścieków rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
 - wskazania wodomierza indywidualnego zimnej wody w lokalu.

§ 7

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

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

- wzór dla budynków częściowo opomiarowanych

$$Z_o = (Z_{gl} - \sum Z_i - G - W) / \sum O$$

- wzór dla budynków nieopomiarowanych

$$Z_o = Z_{gl} / \sum O$$

gdzie:

Z_o – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m^3),

Z_{gl} - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),

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

G - ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,

W - ilość zużytej wody przez obcych wykonawców,

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

- 3 Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkownikach tego budynku (nieruchomości).
- 4 Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody zgodnie z fakturami z wyjątkiem sytuacji, gdy ilość wywiezionych nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych jest mniejsza od ilości zużytej wody. W takim przypadku przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków jest zgodna z ilością wynikającą z faktury za wywóz nieczystości płynnych.
- 5 Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = Z_o \times \Sigma O_1 \times C$$

gdzie:

K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 Z_o – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m^3),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
 C - cena wody i odprowadzenia ścieków za $1m^3$ (zł/ m^3).

- 6 Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie okresu rozliczeniowego - rozlicza się częściowo wg średniego zużycia na osobę, a częściowo wg wskazań wodomierza- oblicza się wg wzoru:

$$K_w = [(Z_o \times \Sigma O_1) + Z] \times C$$

gdzie:

K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 Z_o – średnie zużycie wody na osobę w lokalach nieopomiarowanych (m^3),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym, do momentu rozpoczęcia rozliczania na podstawie wodomierza,
 C - cena wody i odprowadzenia ścieków za $1m^3$ (zł/ m^3),
 Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza od momentu rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza .

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

$$K_w = Z \times C$$

gdzie:

K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu opomiarowanych
 C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/ m^3),
 Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym (m^3).

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

gdzie:

K_{bw} – koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych (zł)
 K_c - koszt całkowity dostawy wody i odprowadzania ścieków z faktur w okresie rozliczeniowym (zł)
 K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu opomiarowanych (zł)

§ 8

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

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalu.
2. W przypadku uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia odczytów liczników indywidualnych wody w terminie do 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku.
3. W razie nie dostarczenia odczytów licznika indywidualnego wody do rozliczenia zostanie sporządzone na podstawie średniego zużycia z poprzednich lat.
4. W przypadku montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową podstawą rozliczenia jest odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową
5. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonanego

bezpośrednio z wodomierza.

6. W przypadku:

- a) stwierdzenia faktu poboru wody poza licznikiem indywidualnym wody, uszkodzeniem liczników lub plomb, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafalszowanie rzeczywistego pomiaru,
- b) stwierdzenie nieprawidłowego opomiarowania lokalu,
- c) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych wody posiadających ważną legalizację,
- d) utraty cech legalizacyjnych dla licznika indywidualnego

rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się jak dla lokalu nie wyposażonego w licznik indywidualny wody tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.

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

8. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (pomniejszone o zużycie wody wykazane na innych opomiarowanych ujęciach wody do celów eksploatacyjnych) – stratę - rozlicza się na wszystkich użytkownikach proporcjonalnie do zużyć wykazanych na poszczególnych wodomierzach, wg następującego wzoru:

$$R_i = \frac{Z_i \times (Z_{gt} - \sum Z_i)}{\sum Z_i}$$

gdzie:

R_i – strata przypadająca na wodomierz (m^3),

Z_i - zużycie wody wykazane na wodomierzu indywidualnym (m^3),

Z_{gt} - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),

$\sum Z_i$ - suma zużyć wody wykazanych na wodomierzach indywidualnych (m^3).

7. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w indywidualny wodomierz (indywidualne wodomierze) w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = (Z_i + R_i) \times C$$

gdzie:

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

C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/ m^3),

Z_i - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w okresie rozliczeniowym (m^3),

R_i - strata przypadająca na wodomierz (m^3).

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ Z MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ LUB KOTŁOWNI LOKALNYCH

§ 9

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z dostawą ciepła do nieruchomości, wynikające z faktur jakimi obciążył dostawca ciepła. Opłaty za dostarczenie ciepła obejmują następujące, uwidocznione na fakturach składniki:
 - a) opłaty za zamówioną moc cieplną (MW) – płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
 - b) opłaty za ciepło (GJ) – płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
 - c) opłaty stałe za usługę przesyłową (MW) - płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
 - d) opłaty zmienne za usługi przesyłowe (GJ) - płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
 - e) opłaty za wodę grzewczą do uzupełnienia jej ubytku w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania (zł/ m^3),
 - f) koszty dostawy gazu,
 - g) koszty zużytego materiału na cele opału.
2. W stosunku do budynków, do których dostarczana jest energia cieplna zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej i dostawca energii nie określił jaka część kosztów dotyczy centralnego ogrzewania, a jaka podgrzania zimnej wody użytkowej, ogólny koszt energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) dzieli się w proporcji takiej, że:
 - 70% stanowi koszt centralnego ogrzewania,
 - 30% stanowi koszt podgrzania wody

3. Powyższe koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - powierzchnie grzewczą lokali,
 - wskazania ciepłomierzy – w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi,
 - wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów meteorologicznych.
4. Koszty zakupu ciepła dotyczące podgrzania zimnej wody rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - liczbę osób zamieszkających w lokalu
 - wskazania wodomierza indywidualnego ciepłej wody w lokalu.

§ 10

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

§ 11

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przez zastosowanie metody wykorzystującej powierzchnię lokali

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania jest sumą kosztów wynikających z faktur z okresu rozliczeniowego, jakim obciążył nieruchomość dostawca ciepła.
2. W przypadku dostawy ciepła z własnych źródeł i instalacji ciepłych rozliczeniu podlegają bezpośrednio koszty wyprodukowania ciepła, takie jak: zakup opału.
3. Podstawą rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą.
4. Zmiana powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym przyjmowana jest od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i przypadających na dany lokal kosztów ogrzewania dokonuje się zgodnie z poniższymi wzorami:

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

gdzie:

K_j – koszt ogrzewania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

K_{co} – całkowite koszty centralnego ogrzewania

ΣP_g – suma powierzchni grzewczych w budynku

$$K_l = P_g \times K_j$$

gdzie:

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

P_g – powierzchnia grzewcza lokalu

K_j – koszt ogrzewania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

§ 12

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali opomiarowanych

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne mierniki lub podzielniki ciepła uzależnione jest od sposobu opomiarowania:
 - a) w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki ciepła rozliczenie będzie dokonane na podstawie powiadomień indywidualnych dostarczonych przez podmiot zewnętrzny,
 - b) w przypadku lokali wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła tj. ciepłomierze koszty dostawy ciepła są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na:
 - koszty stałe c.o., rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu i obejmują koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o. tzw. MW oraz opłaty dodatkowe,
 - koszty zmienne c.o. rozliczane wg. wskazań ciepłomierzy tzw. GJ

Opłaty stałe będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczych każdego lokalu :

$$K_{MW} / \Sigma Pg. = K_m^2$$

gdzie :

- K_{MW} - koszty stałe ogrzewania centralnego
- $\Sigma Pg.$ - suma powierzchni grzewczych
- K_m^2 - koszt 1 m² powierzchni grzewczej

Koszt opłaty zmiennej będzie dzielony przez sumę zużycia GJ na ciepłomierzach indywidualnych, co da średni koszt jednostkowy 1 GJ.

$$K_{GJ} = K_f / \Sigma \text{ zuż. ind}$$

gdzie :

- K_{GJ} - średni jednostkowy koszt 1 GJ
- K_f - roczny koszt wynikający z faktur otrzymanych od dostawcy ciepła
- $\Sigma \text{ zuż. ind}$ - suma zużyć na ciepłomierzach indywidualnych

$$K_{GJ} \times Z_{\text{ind.}} = K_{\text{lok.}}$$

gdzie:

- K_{GJ} - średni jednostkowy koszt 1 GJ
- $Z_{\text{ind.}}$ - zużycie indywidualne
- $K_{\text{lok.}}$ - koszt lokalu

2. Różnica zużycia wynikająca z odczytów licznika głównego i mierników indywidualnych – strata będzie doliczana do każdego lokalu proporcjonalnie do wskazań mierników indywidualnych przypisanych do lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony ZBK, że urządzenia pomiarowe (ciepłomierze) są wadliwe, lub wskazują fałszywe wskazania lub wskazania ich budzą istotne wątpliwości rozliczenie budynku zostanie dokonane wg. powierzchni grzewczej lokali, a nie odczytów z urządzeń pomiarowych.,
4. W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony ZBK faktu:
 - uszkodzenia urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - uszkodzenia na nich plomb,
 - zdemontowania lub wymiany bez zgody ZBK grzejników lub urządzeń pomiarowych w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany będzie ponieść wszelkie koszty związane z naprawą, plombowaniem, wymianą urządzeń przez ZBK.
5. W przypadku montażu lub wymiany legalizacyjnej ciepłomierza z modułem do odczytu drogą radiową podstawą rozliczenia jest odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową, odczyty takie nie wymagają obecności ani podpisu użytkownika lokalu.
6. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonany bezpośrednio z ciepłomierza. Jeżeli ciepłomierz znajduje się w lokalu użytkownik ma obowiązek udostępnić taki lokal do odczytu.

§ 13

Rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (C.W.U.) w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym

1. Całkowita ilość zużytej podgrzanej wody w budynku ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych. Do rozliczenia rzeczywistych kosztów podgrzania wody w budynkach nie wyposażonych główne urządzenia pomiarowe całkowite zużycie zimnej wody w budynku dzieli się w proporcji takiej że:
 - 70% stanowi zużycie zimnej wody,
 - 30 % stanowi zużycie zimnej wody do podgrzania.
2. Wodomierze indywidualne ciepłej wody zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów c.w.u.
3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
4. Koszt ogółem energii cieplnej (K), zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej, stanowi suma kosztów wynikających z wystawionymi przez dostawcę faktur w danym okresie rozliczeniowym.
5. Koszt podgrzania metra sześciennego wody (Cp) stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w budynku (nieruchomości) do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku (Wp), obliczony wg wzoru:

$$C_p = K/W_p$$

§ 14

1. W lokalach nie posiadających wodomierzy indywidualnych zużycia podgrzanej wody uwzględnia – poza całkowitą ilość wody podgrzanej w budynku – również ilość osób zamieszkałych w lokalu.
2. Rozliczenie w lokalach nie opomiarowanych dokonuje się poprzez podzielenie kosztu całkowitego podgrzania wody (**K**) przez sumę osób zamieszkałych w budynku (Σ_{os}), a następnie pomnożone przez ilość osób zamieszkałych w lokalu (Σ_{ol}):

$$K_l = (K / \Sigma_{os}) \times \Sigma_{ol}$$

3. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie okresu rozliczeniowego rozlicza się częściowo wg zużycia na osobę, a częściowo wg wskazań wodomierza.

§ 15

Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (C.W.U.) w systemie pełnego opomiarowania

1. Rozliczenie podgrzania wody dostarczonej do lokalu opomiarowanego dokonuje się poprzez podzielenie wynikającego z faktur kosztu całkowitego podgrzania wody (**K**) przez ilość zużytej wody do podgrzania wykazanej na podstawie odczytów indywidualnych liczników zamontowanych w lokalach (ΣZ_c):

$$K_{sw} = K / \Sigma Z_c$$

K_{sw} – koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³)

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

$$K_{lw} = Z_c \times K_{sw}$$

gdzie:

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

Z_c - zużycie wody ciepłej (m³) ustalone wg wskazań wodomierza zamontowanego w lokalu w całym okresie rozliczeniowym,

K_{sw} - koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³)

3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.

ROZLICZANIE OPŁAT ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 16

Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. . z 2012 poz. 391) zmienionej ustawą z dnia 25 stycznia 2013 r. (Dz. U. 2013 poz. 228) oraz Uchwałami Rady Miasta Krakowa od 1 lipca 2013 r. wprowadzony został nowy system opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Krakowie.

Od 1 lipca 2013 r. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określają odpowiednie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyboru metody ustalenia tych opłat oraz ustalenie wysokości stawki takiej opłaty.

W uchwale określono stawki dla budynków:

- jednorodzinnych,
- wielorodzinnych,
- dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy (tzw. budynki użytkowe),
- dla nieruchomości na której w części zamieszkują, a w części nie zamieszkują mieszkańcy.

Wysokość stawek została uzależniona od sposobu zbierania i odbierania odpadów komunalnych, tj. zbiórki w sposób selektywny i sposób nie selektywny. Dla budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza stawki zostały ustalone od ilości osób w gospodarstwie domowym. W pozostałych budynkach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uzależnione są od ilości i pojemności

pojemników oraz od częstotliwości ich wywozu zgodnie ze złożoną deklaracją o wysokości opłaty z gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach jednorodzinnych będzie dokonywane proporcjonalnie do ilości osób w gospodarstwie domowym i stawek określonych w Uchwale Rady Miasta Krakowa obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach wielorodzinnych będzie dokonywane proporcjonalnie do ilości osób w gospodarstwie domowym i stawek określonych w Uchwale Rady Miasta Krakowa. obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym
3. Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach w których zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości nie zamieszkują mieszkańcy, a są lokale użytkowe, dla lokali mieszkalnych, będzie dokonywane proporcjonalnie do ilości zgłoszonych osób przy uwzględnieniu wskaźnika nagromadzenia nie mniej niż 0,04 m³ objętości tych odpadów w ciągu tygodnia.
4. Rozliczenie również obejmować będzie opłaty za dodatkowe usługi świadczone przez Gminę Miejską Kraków w zakresie odbioru odpadów komunalnych(tj. np. najem pojemników, mycie, dezynfekcja pojemników itp.), które będą rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

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

§ 17

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych, do których dostarczany jest gaz ze zbiorczej instalacji gazowej.
2. Rzeczywiste koszty gazu obciążające budynek rozliczane będą w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w nieruchomości (dla lokali nieopomiarowanych) lub na podstawie wskazań liczników indywidualnych.
3. Koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu nieopomiarowanego w przeliczeniu na osobę ustala się wg wzoru:

$$K_g = (K - \Sigma Z_i) / \Sigma O$$

gdzie:

K_g - koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os),
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣZ_i – koszt gazu zużytego w lokalach opomiarowanych wyliczony jako suma zużyć gazu wg wskazań indywidualnych liczników pomnożona przez średnią cenę 1 m³ (zł).
 ΣO - suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie rozliczeniowym,

4. Koszt dostawy gazu w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_l = \Sigma O_1 \times K_g$$

gdzie:

K_l - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO_1 - suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,
 K_g - koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os).

§ 18

Rozliczenie kosztów dostawy gazu w systemie pełnego opomiarowania

1. Średnią cenę za 1 m³ gazu ustala się według wzoru:

$$C_g = K / \Sigma O_i$$

gdzie:

C_g – średnia cena za 1 m³ gazu (zł),
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣO_i - suma zużyć m³ gazu wykazanych na licznikach indywidualnych.

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

$$K_g = O_i \times C_g$$

gdzie:

- K_g - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 O_i - zużycie gazu na liczniku indywidualnym (m^3),
 C_g - średnia cena za $1 m^3$ gazu (zł).

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

§ 19

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych do których dostarczany jest prąd ze zbiorczej instalacji elektrycznej.
2. Rzeczywiste koszty energii elektrycznej obciążające budynek rozliczane będą w stosunku do ogólnej ilości osób zamieszkałych w nieruchomości (dla lokali nieopomiarowanych) lub na podstawie wskazań liczników indywidualnych. W przypadku lokali nieopomiarowanych dopuszcza się również możliwość rozliczenia kosztów w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt jednostkowy dostawy prądu do lokalu nieopomiarowanego w przeliczeniu na osobę ustala się według wzoru:

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

gdzie:

- C_g - koszt jednostkowy dostawy prądu do lokalu w przeliczeniu na osobę (zł/os),
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣO - suma osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym,
 ΣZ_i - suma zużyć prądu wykazanych na licznikach indywidualnych pomnożona przez cenę 1 kWh (zł).

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

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

gdzie:

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

5. Koszt jednostkowy dostawy prądu do lokalu nieopomiarowanego w przeliczeniu na powierzchnię ustala się według wzoru:

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

gdzie:

- C_g - koszt jednostkowy dostawy prądu do lokalu w przeliczeniu na $1 m^2$ (zł/ m^2),
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣO - suma powierzchni lokali nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym,
 ΣZ_i - suma zużyć prądu wykazanych na licznikach indywidualnych pomnożona przez cenę 1 kWh (zł).

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

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

gdzie:

- K_g - koszt dostawy prądu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO_1 - powierzchnia w lokalu w okresie rozliczeniowym,
 C_g - koszt jednostkowy dostawy prądu (zł/ m^2).

Ponadto użytkownicy, którzy korzystają z części wspólnych lokalu (np. łazienki, wc, kuchni itp.) będą dodatkowo obciążeni kosztami energii elektrycznej przypadającej na część wspólną proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych lokal, ewentualnie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni

Rozliczenie kosztów dostawy prądu w systemie pełnego opomiarowania

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

$$C_g = K / \Sigma O$$

gdzie:

C_g - cena za 1 kWh prądu (zł),

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

ΣZ_i - suma zużyć kWh prądu wykazanych na licznikach indywidualnych.

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

$$K_g = \Sigma O \times C_g$$

gdzie:

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

ΣO - zużycie prądu na liczniku indywidualnym (kWh),

C_g - cena za 1 kWh prądu (zł).

DYREKTOR
Katarzyna Zapal