

**REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW
KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW, PODGRZANIA
WODY,
(w okresie deweloperskim)
dla użytkowników lokali w budynkach OSIEDLA IDEA LEO
przy ul. Listopadowej 17 C,D,E w Radomiu.**

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Umowa deweloperska ze spółką
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne,
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 – Prawo o miarach,
5. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło
6. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
8. Umowa sprzedaży energii cieplnej.
9. Umowa na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

II. OGÓLNE ZASADY I OKREŚLENIA

1. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia mediów (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i odprowadzenie ścieków) i obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, znajdujących się w Radomiu przy ul. Listopadowej 17 C,D,E (Osiedle Idea Leo).
2. Zarządca Osiedla Idea Leo dokonuje rozliczenia finansowego zaliczek na koszty mediów za okres użytkowania lokalu (tzw. okres deweloperski), od dnia protokolarnego przekazania lokalu (odbiór lokalu) do dnia ostatecznego przeniesienia własności lokalu (akt notarialny) .
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej (CO i podgrzanie wody), wody i odprowadzania ścieków, ustalane są na podstawie zużycia oraz kosztów poniesionych przez Dewelopera w okresie poprzedzającym udostępnienie lokalu.
4. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzą w skład lokali i są ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń danego lokalu traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się w powierzchnię ogrzewaną balkonów, loggii, tarasów, garaży i piwnic.
5. Każdy lokal wyposażony jest w liczniki wody ciepłej i zimnej oraz ciepłomierz (licznik ciepła).
6. Liczniki wody ciepłej, zimnej oraz ciepłomierze stanowią część nieruchomości wspólnej i koszty ich wymiany oraz legalizacji ponosi Deweloper, a później Wspólnota Mieszkaniowa
7. Zabrania się korzystania z jakichkolwiek przyrządów lub urządzeń, które mogłyby powodować zafałszowanie wskazań przyrządu pomiarowego. Zabronione jest również samowolne zrywanie plomb na przyrządach pomiarowych. W przypadku uszkodzenia licznika przez użytkownika lokalu zobowiązany jest on do pokrycia kosztów ich naprawy lub wymiany.
8. Użytkownicy posiadający liczniki wewnątrz lokali, zobowiązani są do udostępniania lokalu Zarządcy nieruchomości w celu ich odczytu, sprawdzenia lub wymiany.

9. Sposób kalkulacji jednostkowych cen mediów przyjmowanych do rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym:
 - Centralne ogrzewanie – jednostkowa cena opłaty zmiennej – określana w taryfie opłat i wykazana na fakturach przez dostawcę energii cieplnej, jednostka miary – zł/GJ.
 - Podgrzanie wody - jednostkowa cena opłaty zmiennej – iloraz, sumy kosztów zmiennych energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody przez sumę wskazań liczników ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, jednostka miary – zł/m³.
 - Woda i odprowadzanie ścieków – cena 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.
10. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia mediów indywidualnych należy składać do Zarządcy nieruchomości w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje będą rozpatrywane w ciągu 30 dni od daty złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika lokalu oraz obowiązku zapłaty przez niego kosztów w wysokości wynikającej z przesłanej informacji.
11. W przypadku braku terminowej płatności opłat zaliczkowych oraz pokrycia niedopłaty Użytkownikowi lokalu zalegającemu z płatnościami naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Przedmiotem podziału pomiędzy indywidualnych właścicieli są koszty energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i na podgrzanie wody. W koszty te nie są wliczane koszty konserwacji wewnętrznej instalacji budynków. Na rzecz dostawcy energii cieplnej Deweloper ponosi wydatki zgodne z aktualnie obowiązującą Taryfą Opłat.
2. Dla ustalenia wysokości kosztów zmiennych bierzemy pod uwagę odczyty liczników, tj.:
 - a. Licznika ciepła wskazującego ilość zużytej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (GJ)
 - b. Licznika ciepłej wody wskazującego ilość podgrzanej wody (m³)
3. Sposób kalkulacji kosztów zużycia energii cieplnej w indywidualnych lokalach:
 - a. podgrzanie wody – opłata zmienna – iloczyn, zużycia ciepłej wody (m³) i jednostkowej ceny opłaty zmiennej z tytułu podgrzania wody – opłata zmienna (patrz pkt. II, ppkt. 10)
 - b. centralne ogrzewanie – opłata zmienna – iloczyn, zużycia energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania (GJ) i jednostkowej ceny opłaty zmiennej z tytułu centralnego ogrzewania – opłata zmienna (patrz pkt. II, ppkt. 10)
4. Różnica w kosztach zużycia energii cieplnej zmiennej pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach a kosztami wynikającymi z ilości energii zmiennej zużytej w lokalach mieszkalnych na cele podgrzewu wody i centralnego ogrzewania stanowi koszt utrzymania nieruchomości wspólnej.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Warunki dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Deweloperem a Dostawcą.
2. Pomiar zużycia zimnej wody wykazany na wodomierzu głównym określa zużycie wody w budynkach, tj.:
 - a. zużycie wody przez użytkowników lokali mieszkalnych,
 - b. zużycie wody przeznaczonej na cele administracyjno - gospodarcze.
3. W lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze zużycie ustala się według sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
4. Różnica w kosztach zużycia wody pomiędzy kosztami wykazanymi na fakturach dostawcy a kosztami wynikającymi z ilości wody zużytej w lokalach mieszkalnych stanowi koszt utrzymania nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku zmiany cen wody w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do ilości miesięcy, w trakcie których obowiązywała dana cena.
6. Sposób kalkulacji kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w indywidualnych lokalach:
 - a. Woda i odprowadzanie ścieków – iloczyn, sumy zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalu (m3) i obowiązującej w danym okresie ceny za 1 m3 wody i odprowadzenia ścieków.

V. USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEBIEGU ROZLICZEŃ

1. Odczyty liczników w lokalach mieszkalnych będą dokonane na koniec okresu deweloperskiego.
2. W przypadku zaistnienia niedopłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, właściciel lokalu ma obowiązek uregulować kwotę niedopłaty w terminie wskazanym w rozliczeniu.
3. W przypadku zaistnienia nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy naliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami mediów, deweloper dokona zwrotu nadpłaconej kwoty na konto właściciela lokalu.
4. Użytkownikom lokali w okresie deweloperskim nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.