

Uchwała Nr 20/2016

**Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Lewandów Duży” przy ulicy Głębockiej 54, 54A, 54B, 54C, 54D, 54E, 56, 56A, 56B, 56C, 56D, 56E w Warszawie
w sprawie zmiany uchwały nr 5/2013 i zmiany regulaminu rozliczania mediów**

Na podstawie art. 22 ust. 2 oraz art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 poz. 1892) oraz art. 45a Ustawy Prawo energetyczne Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową „Lewandów Duży” z siedzibą przy ulicy Głębockiej 54J w Warszawie uchwalają i postanawiają:

§1

Przyjąć „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostarczania wody i odprowadzania ścieków” stanowiący załącznik nr 1.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku lub z dniem podjęcia w przypadku dłuższego terminu oddawania głosów przez Właścicieli lokali.

§3

Właściciele Lokali udzielają pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej do realizacji niniejszej uchwały.

§4

Uchylić poprzednią uchwałę dot. regulaminu rozliczania mediów nr 05/2013 z zastrzeżeniem iż jeżeli uchwała nr 20/2016 lub jej część zostałaby prawomocnym wyrokiem Sądu uchylona lub uznana za nieistniejącą to dla zniesienia stanu niepewności uchyleniu podlega również §4 uchwały nr 20/2016.

| | | | | |
|----------------------------|-------------------|------------|--------|----------------------|
| Za uchwałą głosowało: | 3139866 / 5973793 | co stanowi | 52,56% | udziału właścicieli. |
| Przeciw uchwale głosowało: | 122227 / 5973793 | co stanowi | 2,05% | udziału właścicieli. |

Na podstawie art. 23 ustawy o własności lokali **uchwała została podjęta.**

Głosy podliczono i zatwierdzono dnia 18 stycznia 2017 r.

ZARZĄD
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
„Lewandów Duży”
03-287 Warszawa, ul. Głębocka 54J
NIP 524-26-74-609, REGON 141779675

Wieszech
Mieszki Wtachu
T. Paszalski
P. Dęba
Pracownia Hordaj

Załącznik nr 1 do uchwały nr 20/2016

REGULAMIN

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci

§1

TERMINY ROZLICZEŃ I ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZE WSPÓLNOTĄ

1. Każdy odbiorca mediów dostarczanych przez Wspólnotę ma obowiązek uiszczania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów (zimnej i ciepłej wody, ścieków, energii CO, wywozu śmieci) do 10 dnia kalendarzowego danego miesiąca w wysokości 1/12 wyliczonego przez administrację wspólnoty planowanego rocznego zużycia (planowanych kosztów) dla danego odbiorcy.
2. Wysokość zaliczek dot. mediów określana jest w planie gospodarczym przyjmowanym przez Wspólnotę Mieszkaniową na dany rok. Wysokość zaliczek w części na pokrycie kosztów dostawy mediów lub opłat za wywóz śmieci przy zmianach taryf dostawców lub opłat urzędowych może być również zmieniana w ramach zarządu zwykłego w trakcie roku.
3. Rozliczenie kosztów dostarczenia mediów do nieruchomości wspólnej i do poszczególnych odbiorców odbywa się dwa razy w roku kalendarzowym w okresach za styczeń-czerwiec oraz za lipiec-grudzień.
4. Odczyty liczników indywidualnych i głównych dokonywane są w szczególności na koniec czerwca i koniec grudnia oraz przy każdej wymianie urządzeń pomiarowych lub przy istotnych zmianach taryf dostawców (np. przy zmianie stawek za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.)
5. Odbiorca mediów (właściciel/użytkownik lokalu) zobowiązany jest do uregulowania należności z tytułu rozliczenia mediów (potrącenie nadpłaty lub wniesienie niedopłaty) do dnia wskazanego w rozliczeniu.
6. Uznane reklamacje i korekty rozliczeń mediów wpływające na całościowe rozliczenie zużycia mediów we Wspólnocie będą uwzględniane w miarę możliwości przy rozliczeniu mediów w następnym okresie rozliczeniowym.

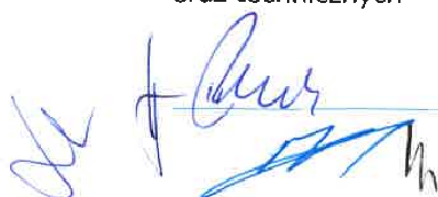
§2

ENERGIA NA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ

1. Kosztami dostaw ciepła do budynków są wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową z tytułu zakupu energii cieplnej od dostawcy lub zakupu nośników energii zużywanych do wytworzenia ciepła przez samą Wspólnotę.



2. Koszty dostawy lub wytworzenia przez Wspólnotę ciepła są rozliczane zgodnie z podziałem na koszty stałe i zmienne odczytywane bezpośrednio z faktury dostawcy.
3. Nazwy opłat stałych mogą być zmieniane przez wystawcę faktury bez wpływu na opisany w Regulaminie sposób ich rozliczania. Koszty stałe dostaw lub wytworzenia ciepła rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej i wykazywane na rozliczeniach jako koszty stałe.
4. Koszty stałe obejmują w szczególności: stałe opłaty abonamentowe oraz opłaty za moc zamówioną oraz część kosztów zmiennych przypadająca na ogrzewanie części wspólnych lub straty energii związane z rozproszaniem instalacji.
5. Koszty zmienne obejmują w szczególności koszty zmienne zużytego ciepła i koszty zmienne nośników energii i dystrybucji przypadające na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody według indywidualnego zużycia odbiorców Wspólnoty na podstawie odczytów liczników ciepła (ogólna ilość indywidualnego zużycia GJ x cena jednostkowa zakupu 1GJ lub globalny koszt wytworzenia 1 GJ) i liczników zużycia ciepłej wody użytkowej (ogólna ilość zużycia m³ CWU x cena zakupu lub wytworzenia 1 GJ x współczynnik ilości GJ na podgrzanie 1 m³ CWU).
6. Ustalenie kosztu zmiennego przypadającego na 1 GJ energii za dany okres rozliczeniowy odbywa się:
 - a/ do czasu opomiarowania wszystkich kotłowni poprzez urządzenia pomiarowe pozwalające ustalić ilość wyprodukowanej energii w GJ na potrzeby odpowiednio CO i CWU - na podstawie podzielenia kosztów zmiennych z faktur dostawców przez wykazaną na fakturach dostawców ilość GJ dostarczonej energii wyliczoną na podstawie kaloryczności nośnika energii
 - a/ do czasu opomiarowania wszystkich kotłowni poprzez urządzenia pomiarowe pozwalające ustalić ilość wyprodukowanej energii w GJ na potrzeby odpowiednio CO i CWU - na podstawie podzielenia kosztów zmiennych z faktur dostawców przez sumę GJ wykazanych przez ciepłomierze indywidualne
 - b/ po opomiarowaniu wszystkich kotłowni - na podstawie podzielenia kosztów zmiennych z faktur dostawców przez ilość wyprodukowanych GJ odpowiednio na potrzeby CO i oddzielnie na potrzeby CWU.
7. Bezpośrednie koszty świadczeń dla odbiorców Wspólnoty w postaci energii zużywanej na ogrzewanie (CO) ustala się jako iloczyn zużycia energii CO wg. liczników poboru oraz ceny (kosztu) zmiennego przypadającego na 1 GJ zakupionej lub wyprodukowanej przez Wspólnotę energii.
8. Ilość ciepła zużytego globalnie na podgrzanie wody użytkowej oblicza się:
 - a) do czasu opomiarowania wszystkich kotłowni poprzez urządzenia pomiarowe pozwalające ustalić ilość wyprodukowanej energii w GJ na potrzeby odpowiednio CO i CWU - na podstawie iloczynu współczynnika 0,242 GJ/m³ oraz sumy wskazań liczników ciepłej wody indywidualnych oraz technicznych



b) po opomiarowaniu wszystkich kotłowni - na podstawie sumy ilości wyprodukowanych GJ na potrzeby CWU we wszystkich kotłowniach Wspólnoty, lub różnicy liczników głównych wyprodukowanego ciepła w kotłowni i podliczników głównych zużycia ciepła dla instalacji CO.

9. Cenę(koszt jednostkowy) podgrzania 1 m³ wody użytkowej oblicza się poprzez podzielenie ogólnych kosztów przypadających na zużycie ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej przez sumę zużycia całłościowego ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy wg wskazań liczników indywidualnych i technicznych.

10. Bezpośrednie koszty świadczeń dla odbiorców Wspólnoty w postaci podgrzania wody ustala się poprzez iloczyn zużycia ciepłej wody wg. liczników poboru oraz ceny (kosztu) 1 m³ podgrzania wody.

§3

DOSTAWA WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

1. Kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków są wydatki Wspólnoty Mieszkaniowej ponoszone w związku z zakupem od dostawcy wody i odprowadzaniem ścieków.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oblicza się jako sumę faktur wystawionych przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym.

3. Jednostką rozliczeniową jest 1m³ wody. Ilość globalnie pobranej wody odczytywana jest z wodomierzy głównych. Ilość m³ ścieków jest równoważna ilości pobranej wody pomniejszonej o wskazania podliczników wody zamontowanych na ujęciach wody do podlewania terenów zielonych, jeśli liczniki takie zostały dostawcy zgłoszone, a ich wskazania zostały uwzględnione w fakturach dostawcy.

4. Koszty zużycia wody w lokalach ustala się w następujący sposób:

a) Zużycie wody w lokalach oblicza się jako sumę zużyć zimnej i ciepłej wody w poszczególnych lokalach wg wskazań liczników za dany okres rozliczeniowy.

b) Ilość wody zużytej na cele części wspólnej obliczana jest jako różnica pomiędzy zużyciem wody w danym okresie rozliczeniowym wg wskazań głównych wodomierzy a sumą zużyć zimnej i ciepłej wody poszczególnych odbiorców Wspólnoty wg wskazań liczników indywidualnych.

c) Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków dla odbiorców Wspólnoty obliczany jest jako iloczyn sumy zużyć ciepłej i zimnej wody wg wskazań liczników za dany okres rozliczeniowy i cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków wg stawek dostawcy wyszczególnionych w fakturach. Faktura korygująca od dostawcy w zakresie odliczenia kosztu ścieków dla zużycia wykazanego przez wodomierze na ujęciach wody do podlewania terenów zielonych po zaksięgowaniu jest rozliczana jako proporcjonalny do wykazanego zużycia wody zwrot za nieodprowadzone ścieki.

d) Koszty wody zużytej na potrzeby Wspólnoty (tj. różnica pomiędzy ilością wody zakupionej i wody wyliczonej według ppkt. 4.c) obliczane są jako iloczyn zużycia wody w m³ i cen dostawy wody

i odprowadzenia ścieków wg stawek dostawcy. Koszty te rozliczane są w ramach utrzymania nieruchomości wspólnej i będą przeksięgowywane i wykazywane w rocznym sprawozdaniu Wspólnoty w ramach podstawowego funduszu eksploatacyjnego.

§4

NIEPRAWIDŁOWE DZIAŁANIE OPOMIAROWANIA

1. Zużycie mediów (zimnej i ciepłej wody, ścieków, energii CO), w przypadku gdy licznik zużycia nie działa prawidłowo, obliczane jest na podstawie poprzednich okresów i zużyć za co najmniej jeden pełny rok. W przypadku braku danych lub niespójności danych Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustala zużycie mediów na podstawie różnicy zużycia (odczytanego ze sprawnych liczników w zakończonym okresie rozliczeniowym) pomiędzy licznikiem głównym i licznikami indywidualnych i technicznymi.

§5

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Właściciel lokalu ma obowiązek każdorazowo powiadomić i uzyskać zgodę Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej na wszelkie przeróbki instalacji wodnej i centralnego ogrzewania jeśli dotyczą lub naruszają części wspólne. Częścią wspólną są w szczególności piony i szachty.
2. Wszelkie prace powinny być wykonywane przez uprawnione firmy, a dokonane zmiany wniesione do dokumentacji technicznej budynku.
3. Odbiorca świadczeń (właściciel lub użytkownik lokalu) zobowiązany jest również do niezwłocznego powiadomienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o zauważonym uszkodzeniu lub nieprawidłowej pracy urządzeń pomiarowych.

