

**REGULAMIN NALICZANIA ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW ORAZ ROZLICZANIA
PRZYCHODÓW WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”**

1 ZALICZKI OBOWIĄZUJĄCE WE WSPÓLNOTIE MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”

- 1.1 Wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obowiązującą we wspólnocie mieszkaniowej „Ostoja Wilanów” ustala się w Planie Gospodarczym przyjmowanym Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 1.2 Wysokość zaliczki na fundusz remontowy obowiązującą we wspólnocie mieszkaniowej „Ostoja Wilanów” ustala się w Planie Gospodarczym przyjmowanym Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.
- 1.3 Podstawę naliczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i proporcji podziału kosztów we wspólnocie mieszkaniowej „Ostoja Wilanów” stanowią powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich.
- 1.4 Właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych za media dostarczane do danego lokalu wnoszą miesięczne zaliczki przez okres 12 miesięcy w roku.
- 1.5 Wspólnota mieszkaniowa postanawia wyszczególnić następujące kategorie zaliczek na media obowiązujące właścicieli:
 - 1.5.1 Opłata zaliczkowa za dostarczenie zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków, którą ustala się dla lokalu w oparciu o średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującą cenę 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków powiększone o 10% tytułem rezerwy na zwiększone zużycie w następnym okresie rozliczeniowym.
 - 1.5.2. opłata na wywóz nieczystości stałych, którą ustala się na podstawie stawek i zasad określonych w przepisach prawa powszechnego oraz miejscowego.
 - 1.5.3 opłata zaliczkowa za podgrzanie wody, którą ustala się dla lokalu w oparciu o średnie zużycie za ostatni rok kalendarzowy oraz koszt podgrzania 1 m³ wody w poprzednim roku,
 - 1.5.4 Opłata zaliczkowa za energię ciepłą - centralne ogrzewanie, którą ustala się w oparciu o średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującą cenę 1 GJ powiększone o 10% tytułem rezerwy na zwiększone zużycie w następnym okresie rozliczeniowym.
 - 1.5.5 Opłata zaliczkowa na energię ciepłą - opłaty stałe, którą ustala się dla lokalu w oparciu o koszty opłat stałych z faktur dostawcy ciepła w roku poprzednim
- 1.6 Właściciel ma prawo wnioskować o inny sposób ustalania zaliczki jeżeli zgłosi, że nie zamieszkuje lokalu.
 - 1.6.1 Jeżeli lokal został zgłoszony jako niezamieszkany naliczane będą jedynie zaliczki za energię ciepłą – opłaty stałe. Minimalny czas, którego zgłoszenie może dotyczyć ustala się na 3 miesiące.
 - 1.6.2 Właściciel dokonuje zgłoszenia o fakcie, że lokalu nie jest zamieszkany w formie pisemnej lub drogą elektroniczną.
 - 1.6.2.1 Zgłoszenie powinno zawierać datę, od której lokal nie będzie zamieszkany oraz określenie czasu do kiedy lokal nie będzie zamieszkany lub zobowiązanie, że o fakcie zamieszkania w lokalu niezwłocznie powiadomi administratora wspólnoty mieszkaniowej.
 - 1.6.2.2 Administrator dokonuje odczytów liczników ciepłej wody i zimnej wody w lokalu, który został zgłoszony jako niezamieszkany, w terminie wskazanym w zgłoszeniu.

- 1.6.3 Jeżeli w lokalu, który został zgłoszony jako niezamieszkały, stwierdzono zużycie wody zimnej lub cieplej większe niż 1m^3 wówczas zaczną być naliczane zaliczki na wszystkie media.
- 1.6.4 W przypadku gdy lokal nie był zamieszkały, a obecny/nowyy właściciel będzie w nim przebywał od wskazanego terminu, wysokość zaliczek ustala się następująco:
- 1.6.4.1 Wywóz nieczystości stałych - zgodnie z zasadami obowiązującymi we Wspólnocie.
- 1.6.4.2 Zimna wody i ścieki, podgrzanie wody, energia cieplna – centralne ogrzewanie - w oparciu o średnie miesięczne zużycie dla danego budynku z poprzedniego okresu + 10%.
- 1.6.5 Koszt/przychód techniczny na zimnej wodzie i odprowadzaniu ścieków tzw. woda techniczna stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków, a kosztem zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach i kosztem wody gospodarczej. Koszt wody technicznej stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
- 1.7 W sprawie spornych dotyczących określenia wysokości zaliczek decyzje podejmuje Zarząd Wspólnoty.

2 ROZLICZENIE KOSZTÓW WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”

- 2.1 Koszty dotyczące zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody i energii cieplnej centralnego ogrzewania rozliczane są na właścicieli w oparciu o odczyty liczników.
- 2.2 Daty wykonywania odczytów liczników to 30.06 i 31.12 każdego roku.
- 2.3. Rozliczenie zaliczek za media będzie wykonywane raz w roku. Rozliczenie powinno być przekazane właścicielom do 30 czerwca następnego roku za rok poprzedni

2.4 Koszt związany ze zużyciem wody z liczników gospodarczych należy zaliczyć do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej tzw. woda gospodarcza.

2.5 Koszty związane ze zużyciem mediów w pomieszczeniach wspólnoty należy zaliczyć do kosztów nieruchomości wspólnej – tzw. woda gospodarcza i tzw. ciepło wspólne.

2.6 Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków:

2.6.1 Koszt (ceny) 1 m^3 zimnej wody i odprowadzenia ścieków (C_{ZW}) ustala się na podstawie faktur dostawcy za dany okres rozliczeniowy.

2.6.2 Koszt dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (K_{ZW}) w danym okresie ustalany jest na podstawie faktur dostawcy.

2.6.3 Koszt zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach (K_{ZWL}) ustala się jako iloczyn sumy zużycia wody w lokalach (Z_{ZWL}) i kosztu (ceny) 1 m^3 zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

$$(K_{ZWL}) = (Z_{ZWL}) * (C_{ZW})$$

2.6.4 Koszt wody gospodarczej (K_{ZWG}) ustala się jako iloczyn sumy zużycia wody z liczników gospodarczych i liczników w pomieszczeniach wspólnoty (Z_{ZWG}) i kosztu (ceny) 1 m^3 zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Koszt wody gospodarczej stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

$$(K_{ZWG}) = (Z_{ZWG}) * (C_{ZW})$$

2.6.5 Koszt/przychód techniczny na zimnej wodzie i odprowadzeniu ścieków (K_{ZWT}) tzw. woda techniczna stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków a kosztem zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i kosztem wody gospodarczej.

$$(K_{ZW}) - (K_{ZWL}) - (K_{ZWG}) = (K_{ZWT})$$

2.8 Rozliczenie kosztów za energię ciepłą – opłaty stałe:

2.8.1 Koszt energii ciepłej – opłat stałych w danym okresie ustalany na podstawie faktur dostawcy.

2.8.2 Rozliczenie energii ciepłej – opłat stałych odbywa się w proporcji do naliczonych zaliczek z tego tytułu w danym okresie.

2.9 Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej:

2.9.1 Koszt zużycia energii ciepłej w danym okresie ustalany jest na podstawie faktur dostawcy.

2.9.2 Koszt zużycia energii ciepłej (K_{CZ}) obejmuje koszty energii ciepłej – centralnego ogrzewania (K_{CZCO}) i koszt podgrzania wody (K_{CZCW}).

$$(K_{CZ}) = (K_{CZCO}) + (K_{CZCW})$$

2.9.3 Koszt energii ciepłej – centralnego ogrzewania ustala się jako iloczyn sumy zużycia ciepła w lokalach (Z_{COL}) i kosztu (ceny) 1 GJ z faktur dostawcy ciepła (C_{CO}).

$$(K_{CZCO}) = (Z_{COL}) * (C_{CO})$$

2.9.4 Koszt podgrzania wody ustala się jako różnicę pomiędzy kosztem zużycia energii ciepłej a kosztem energii ciepłej – centralnego ogrzewania.

2.9.5 Koszt (cenę) podgrzania 1 m³ wody (C_{CW}) ustala się jako iloraz kosztu podgrzania wody i sumy zużycia wody w lokalach (Z_{CWL}).

2.9.6 Z kosztów energii ciepłej – centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody wydziela się tzw. koszt ciepła wspólnego (K_{CZW}) obejmujący zużycie ciepła i ciepłej wody w lokalach będących własnością wspólnoty oraz ciepła do ogrzania części wspólnych (klatki schodowe, itp.). Koszt ciepła wspólnego stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

2.10. Rozliczenia mediów przekazywane są właścicielom poprzez ich dostarczenie przez Administratora do skrzynek pocztowych, za wyjątkiem sytuacji gdy właściciel podał do korespondencji adres inny niż we Wspólnocie, wówczas rozliczenie mediów wysyłane jest listem zwykłym na ten adres.

2.11. Właściciel w terminie 60 dni od daty wystania/dostarczenia rozliczenia może zwrócić się do Zarządu a w przypadku braku Zarządu do administratora Wspólnoty Mieszkaniowej o korektę. O takiej możliwości właściciel będzie informowany każdorazowo przy przekazaniu rozliczenia. Po upływie ww. terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.

3 ROZLICZANIE KOSZTÓW DLA LOKALU W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

3.1 W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej sprzedażą bądź zamianą lokalu, dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do spisania z nowym właścicielem odpowiedniego protokołu, określającego stany liczników c.o., c.w. i z.w. na dzień sprzedaży/przekazania lokalu, pod rygorem rozliczenia dotychczasowego właściciela według stanu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, w którym nastąpiła zmiana właściciela. Dotychczasowy właściciel jest zobowiązany do dostarczenia takiego protokołu do Administratora w ciągu 14 dni od jego spisania. Dopuszcza się możliwość rozliczenia c.o., c.w. i z.w. proporcjonalnie do ilości miesięcy użytkowania danego lokalu przez poszczególnych właścicieli, pod warunkiem uzyskania zgody nowego właściciela na takie rozliczenie.

3.2 W przypadku awarii określonych liczników przyjmowane są do rozliczenia następujące dane:

3.2.1 Awaria licznika centralnego ogrzewania – zużycie za dany okres w oparciu o średnie zużycie na 1m² powierzchni lokalu w danym budynku.

3.2.2 Awaria licznika ciepłej wody – zużycie za dany okres w oparciu o 70% zużycia zimnej wody.

3.2.3 Awaria licznika zimnej wody – zużycie za dany okres w oparciu o 130% zużycia ciepłej wody.

- 3.2.4 Awaria liczników ciepłej i zimnej wody – zużycie za dany okres w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu. W przypadku, gdy w poprzednim okresie lokal nie był zamieszkały to zużycie ustala się w oparciu o średnie zużycie na 1m² powierzchni lokalu w danym budynku.

3.3 Dane przyjmowane do rozliczenia w przypadku gdy właściciel nie stworzył warunków do obligatoryjnej wymiany liczników, a został poinformowany o takim obowiązku:

3.3.1 jednego lub wszystkich liczników ciepłej wody w lokalu – zużycie za dany okres w oparciu o 150% zużycia zimnej wody w lokalu, a w przypadku braku takiej możliwości 200% średniego zużycia ciepłej wody w danym budynku w przeliczeniu na m² pow. użytkowej

3.3.2 jednego lub wszystkich liczników zimnej wody w lokalu – zużycie za dany okres w oparciu o 200% zużycia ciepłej wody w lokalu, a w przypadku braku takiej możliwości 200 % średniego zużycia zimnej wody w danym budynku w przeliczeniu na m² pow. Użytkowej

4 INNE POSTANOWIENIA

4.1 Każdy właściciel, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowego pomiaru przyrządu pomiarowego ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządu/Administrатора, celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że przyrząd pomiarowy był sprawny technicznie, właściciel ponosi ewentualne koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania przyrządu pomiarowego.

4.2 Właściciel lokalu, który nie akceptuje stanowiska Zarządu a w przypadku braku Zarządu Administrатора ma prawo domagać się zbadania przyrządu pomiarowego przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i przyrząd pomiarowy zostanie uznany za nadający się do użytku, Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administrатора obciąży właściciela dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności jego wymianą, kosztami ekspertyzy, ponowną wymianą i kosztami transportu.

4.3 Koszty naprawy albo wymiany liczników w razie awarii w trakcie eksploatacji ponosi Wspólnota Mieszkaniowa z zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej

4.4 Dodatkowe przychody wspólnoty mieszkaniowej tzn. przychody z pożytków, odsetki od środków zgromadzonych na rachunku bankowym, zapłacone odsetki od zaległości będą na koniec roku:

4.4.1 Przekazywanie na fundusz remontowy w przypadku uzyskania nadwyżki zaliczek nad kosztami nieruchomości wspólnej.

4.4.2 Przekazywane na poczet niedoboru (do jego wysokości) w przypadku nadwyżki kosztów nieruchomości wspólnej nad zaliczkami.

4.5 Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Ostoja Wilanów” upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administrатора Wspólnoty Mieszkaniowej do podniesienia, jeden raz w roku, wysokości zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej o kwotę nie przekraczającą wskaźnika inflacji za rok poprzedzający rok, w którym następuje podwyższenie wysokości zaliczki, w sytuacji nie podjęcia Uchwały o planie gospodarczym do dnia 31 maja roku kalendarzowego, na skutek nie zbierania wystarczającej ilości głosów Właścicieli.

4.6 Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Ostoja Wilanów” upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administrатора Wspólnoty Mieszkaniowej do przekazania właścicielom nadwyżki przychodów nad kosztami nieruchomości wspólnej w

przypadku niepodjęcia Uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego do dnia 31 maja roku kalendarzowego, na skutek niezbierania wystarczającej ilości głosów Właścicieli.

4.7 Właściciele upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administrатора Wspólnoty Mieszkaniowej do zbierania i gromadzenia danych dotyczących właścicieli, lokali i najemców niezbędnych do przeprowadzenia rozliczenia wspólnoty, w tym danych dotyczących ilości osób przebywających w lokalu i sposobu wykorzystania lokalu.

- 4.7.1 W przypadku nie złożenia oświadczenia o ilości osób przebywających w lokalu przyjmuje się, że lokal jest zamieszkały przez co najmniej 4 osoby.
- 4.7.2 W przypadku złożenia oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym konsekwencje prawne dotyczące Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej mogą być cędowane na właścicieli lokali.
- 4.8 Właściciele upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej do odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu właściciela, który długotrwale zalega z zapłatą należnych zaliczek dla Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - 4.8.1 Upoważnienie powyższe dotyczy jedynie właścicieli, których zaległość w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej przekracza sześciokrotnie wymiar miesięcznej zaliczki.
 - 4.8.2 O zamiarze zastosowania sankcji polegającej na odłączeniu wody właściciel powinien być poinformowany na trzy sposoby:
 - 4.8.2.1 Listem poleconym na adres lokalu w obrębie nieruchomości lub inny adres korespondencyjny wskazany przez właściciela.
 - 4.8.2.2 Drogę elektroniczną jeżeli znany jest adres poczty elektronicznej właściciela.
 - 4.8.2.3 Drogą telefoniczną jeżeli znany jest numer telefonu właściciela.
 - 4.8.3 Powiadomienie przekazane właścicielowi trwale zalegającemu z zapłatą należnych zaliczek powinno zawierać kwotę zaległości i termin zapłaty oraz datę odłączenia dopływu ciepłej wody.