

## REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

### FAMA JEŻYCE III przy ul. Barańczaka 5, 7, 9 w Poznaniu

w zakresie dostarczania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,  
podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków

#### PODSTAWY PRAWNE

##### § 1

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, 1723, 2127 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022r., poz. 1297, 1549 z późn.

zm.)

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020

r., poz. 2028, z 2022 r. poz. 1549 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 10 września 1999r. Kodeks karny skarbowy (Dz. U. z 2022 r. poz. 859, 1301 z późn. zm.)

Umowy o dostawę i odbiór mediów zawarte przez Dewelopera z dostawcami i odbiorcami mediów.

#### SŁOWNIK POJĘĆ

##### § 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1. Odbiorca** – Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. z siedzibą w Poznaniu, zwana dalej Deweloper.
- 2. Obiekt** – nieruchomość budynkowa położona w Poznaniu przy ul. Barańczaka 5, 7, 9
- 3. Lokal** – nieruchomość lokalowa; mieszkalna lub niemieszkalna położona w Obiekcie.
- 4. Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, której Deweloper wydał Lokal, na podstawie protokołu zdawczoodbiorniczego, zobowiązana do ponoszenia kosztów mediów dostarczanych do Lokalu na podstawie niniejszego regulaminu.
- 5. Powierzchnia użytkowa lokalu** – jest to powierzchnia użytkowa Lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych określona w kartotece Lokalu lub w protokole zdawczo-odbiorczym Lokalu.

**6. Instalacje odbiorcze lokalu** – instalacje: centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków.

**7. Ciepła woda** – jest to zimna woda i odprowadzenie ścieków oraz ciepło potrzebne do jej podgrzewu. Używane w dalszej części regulaminu oznaczenia skrótowe: CW – ciepła woda; ZW – zimna woda i odprowadzanie ścieków; CO – centralne ogrzewanie.

**9. Węzeł cieplny** – zespół urządzeń łączących sieć cieplną znajdującą się na zewnątrz Obiektu z instalacją cieplną wewnątrz obiektu, którego zadaniem jest rozdział dostarczonego ciepła do poszczególnych instalacji odbiorczych, jak również miejscowa regulacja czynnika grzewczego i kontrola względem bezpieczeństwa procesu rozdziału ciepła i pracy urządzeń z pełnym opomiarowaniem i regulacją poszczególnych parametrów.

**10. Zamówiona moc cieplna wyrażona w megawatach (MW)** – jest to określona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w Obiekcie dla warunków obliczeniowych, uwzględniająca moc cieplną niezbędną dla:

- pokrycia strat ciepła i zapewniająca utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w poszczególnych pomieszczeniach,
- zapewnienia utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- zapewnienia prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji w obiekcie, zgodnie z określonymi dla nich warunkami i wymaganiami technicznymi.

**11. Ciepłomierz główny** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości dostarczonej energii cieplnej do Obiektu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zamontowane w węźle cieplnym rejestrujące zużycie energii cieplnej w gigadżulach (GJ).

**12. Ciepłomierz pośredni (podlicznik CO)** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rejestrujące zużycie ciepła w gigadżulach (GJ), zamontowane w węźle cieplnym Obiektu.

**13. Ciepłomierz lokalowy (ciepłomierz CO)** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości energii cieplnej dostarczanej do Lokalu na potrzeby centralnego ogrzewania, rejestrujące zużycie energii cieplnej w gigadżulach (GJ).

**14. Wodomierz główny** – urządzenie mierzące objętość (ilość) wody zimnej dopływającej do Obiektu.

**15. Wodomierz lokalowy ZW (wodomierz ZW)** – urządzenie pomiarowe rejestrujące zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków w Lokalu.

**16. Wodomierz lokalowy CW (wodomierz CW)** – urządzenie pomiarowe rejestrujące zużycie ciepłej wody w Lokalu.

**17. Media** – zimna woda i odprowadzanie ścieków, ciepła woda, centralne ogrzewanie.

**18. Okres rozliczeniowy** – okres, za który dokonuje się rozliczenia zaliczek i poniesionych kosztów mediów.

**19. Współczynnik LAF** - znany także jako współczynnik lokalizacyjny, który ma celu uwzględnienie różnic w zużyciu energii cieplnej wynikających z położenia danego lokalu w bryle budynku.

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 3

1. Koszty mediów rozliczane są z użytkownikami lokali; określa się je na podstawie faktur otrzymanych od dostawców mediów przy uwzględnieniu wyników korekt reklamowanych rozliczeń mediów.
2. Pierwsza kalkulacja zaliczek na pokrycie kosztów mediów dokonywana jest przez Dewelopera na podstawie szacunkowych wielkości z podobnych obiektów. Informacja w tym zakresie podawana jest Użytkownikowi lokalu w pierwszym zawiadomieniu o wysokości opłat za Lokal.
3. Koszty mediów dostarczanych do Lokalu traktuje się jako opłaty niezależne w myśl definicji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, których wysokość jest uwarunkowana przede wszystkim cenami dostawców i odbiorców.
4. W przypadku zmiany cen dostawców mediów lub zwiększonego zużycia poszczególnych mediów w stosunku do wielkości zaplanowanych, wysokość zaliczek na pokrycie mediów dostarczanych do Lokalu może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. W takim przypadku Deweloper zawiadomi Użytkownika lokalu o zmianie wysokości zaliczki na media dostarczane do Lokalu wraz z określeniem nowego terminu płatności.
5. Deweloper jest odbiorcą dostarczanych do Obiektu mediów oraz stroną umów z dostawcami i odbiorcami tych mediów. Dokonuje rozliczeń poniesionych kosztów mediów według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
6. Lokale posiadające przynależne ogródki wyposażone są w podejścia wody zimnej do celów nawadniania. Podejścia stanowią część instalacji wewnętrznej lokalu, a woda zużyta do celów podlewania rozliczana jest na takich samych zasadach, jak woda bytowa.

## ZASADY PODZIAŁU KOSZTÓW MEDIÓW DOSTARCZANYCH DO OBIEKTU

### § 4

- 1 Koszt zimnej wody i odprowadzania ścieków (w skrócie koszt ZW) – określa się na podstawie otrzymanych od przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego faktur; podstawą rozliczeń z tytułu dostawy wody do Obiektu są wskazania wodomierza głównego oraz cen zawartych w taryfie za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, zatwierdzonej przez Radę m. Poznania. Koszt ZW dla lokali – równy jest iloczynowi łącznego zużycia wody liczonego z wszystkich wodomierzy lokalowych oraz ceny przedsiębiorstwa wodociągowokanalizacyjnego.
- 2 Koszt energii cieplnej obiektu - określa się na podstawie otrzymanych od dostawcy ciepła faktur; podstawą rozliczeń z dostawcą z tego tytułu są składniki zmienne (PLN/GJ) i stałe (PLN/MW) odnoszone do ilości ciepła wskazanego przez Ciepłomierz główny. Całkowity koszt energii cieplnej Obiektu dzieli się na:
  - 2.1 Koszt centralnego ogrzewania (w skrócie koszt CO), równy jest iloczynowi ilości ciepła (GJ) wskazanego przez podlicznik CO oraz sumy składników opłat zmiennych (PLN/GJ) i stałych (PLN/MW).
  - 2.2 Koszt podgrzania wody (w skrócie CW), równy jest różnicy pomiędzy całkowitym kosztem energii cieplnej określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu i kosztem CO wymienionym w ust. 2 pkt. 2.1.

## ZASADY ROZLICZANIA I USTALANIA KOSZTÓW MEDIÓW W LOKALACH ORAZ KALKULACJI

## MIESIĘCZNYCH ZALICZEK NA ICH POKRYCIE

### § 5

1 Do rozliczenia mediów w poszczególnych lokalach przyjmuje się koszty jednostkowe (ujmowane w rozliczeniach indywidualnych w pozycji „cena”) odnoszone proporcjonalnie do:

1.1 ilości m<sup>3</sup>(zużycia) wody zimnej wskazanej przez wodomierz ZW i CW,

1.2 ilości m<sup>3</sup>(zużycia) podgrzewu wody wskazanej przez wodomierz CW,

1.3 ilości GJ (zużycia) energii cieplnej wskazanej przez ciepłomierz CO,

2 Przyjmuje się następujące zasady ustalania jednostkowych kosztów do dokonania rozliczeń z tytułu dostarczanych do lokali mediów oraz naliczenia opłat:

2.1 **jednostkowy koszt zimnej wody i odprowadzania ścieków obiektu** -jest zgodny z ceną przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (PLN/m<sup>3</sup>),

2.2 **jednostkowy koszt podgrzewu wody (PLN/m<sup>3</sup>)** obiektu to iloraz kosztu podgrzania wody określonego w § 4 ust. 2 pkt. 2.2 i sumy zużycia ciepła potrzebnego do podgrzewu wody w poszczególnych lokalach za dany okres rozliczeniowy (PLN/m<sup>3</sup>),

2.3 **jednostkowy koszt CO (PLN/GJ) obiektu** - to iloraz kosztu CO w wysokości ustalonej zgodnie z zapisem § 4 ust. 2 pkt. 2.1 i sumy zużycia ciepła (ilość GJ) w poszczególnych lokalach za dany okres rozliczeniowy (PLN/GJ),

3 Zasady ustalania kosztów mediów dla poszczególnych lokali za okres rozliczeniowy:

3.1 **koszt zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków** ustala się w wysokości określonej iloczynem zużycia wody w lokalu liczonego według wskazań wodomierza ZW i CW oraz ceny przedsiębiorstwa wodociągowokanalizacyjnego,

3.2 **koszt podgrzewu wody**, ustala się w wysokości określonej iloczynem zużycia ciepła potrzebnego do podgrzewu wody w lokalu według wskazań wodomierza CW oraz kosztu jednostkowego podgrzewu wody określonego w ust. 2 pkt. 2.2 niniejszego paragrafu,

3.3 **koszt centralnego ogrzewania** ustala się w wysokości określonej iloczynem zużycia ciepła liczonego według wskazań ciepłomierza CO w lokalu oraz jednostkowego kosztu CO określonego w ust. 2 pkt. 2.3 niniejszego paragrafu. Odczyty ze wskazań ciepłomierza CO zostaną skorygowane przy użyciu współczynnika wyrównawczego (współczynnik LAF), który jest odpowiednio ustalony dla każdego lokalu.

### § 6

1 **Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków wyznaczana** jest następująco: iloczyn kwoty 2,42 zł x liczba m<sup>2</sup> lokalu.

2 **Wysokość zaliczki na podgrzew wody** wyznaczana jest następująco: 1,23 zł x liczba m<sup>2</sup> lokalu.

3 **Wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie** wyznaczana jest następująco: 1,60 zł x liczba m<sup>2</sup> lokalu.

4 W przypadku znacznych różnic pomiędzy średnim zużyciem zimnej wody i podgrzewu wody określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu a rzeczywistym średnim zużyciem wody zimnej i podgrzewu wody w Lokalu zarejestrowanym na podstawie sprawnych wodomierzy dopuszcza się możliwość zindywidualizowania wysokości zaliczek dla poszczególnych lokali. Decyzję w tym zakresie podejmuje Deweloper.

5 Dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek na podgrzew wody, zimną wodę i odprowadzanie ścieków na uzasadniony wniosek Użytkownika lokalu, przy jednoczesnej akceptacji Dewelopera.

#### § 7

1 Rozliczenie mediów jest dokonywane na koniec okresu deweloperskiego lub w okresach półrocznych: od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia.

2 W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mediów wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu mogą ulec skróceniu, w szczególności w sytuacji zmiany cen dostawców mediów, zwiększonego zużycia mediów w stosunku do wielkości zaplanowanych ujmowanych do naliczenia zaliczek na pokrycie mediów.

3 Wynik rozliczenia zaliczek i poniesionych kosztów wykazujący nadpłatę (gdy wartość naliczonych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów), Deweloper dokona zwrotu nadpłaconej kwoty na wskazany rachunek bankowy Użytkownika lokalu w terminie 14 dni od daty wykonania rozliczenia.

4 Wynik rozliczenia zaliczek i poniesionych kosztów wykazujący niedopłatę (gdy wartość naliczonych zaliczek jest mniejsza od poniesionych kosztów) Użytkownik lokalu uiszcza przy dokonywaniu bieżących opłat za lokal w następnym miesiącu licząc od daty doręczenia rozliczenia lub zgodnie z terminem określonym w rozliczeniu.

5 Po otrzymaniu rozliczenia mediów Użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Dewelopera pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

6 Deweloper ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.

7 Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia mediów. Jeżeli nie ureguluje on należności związanych z rozliczeniem mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona Deweloper ma prawo naliczać ustawowe odsetki.

8 Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona, to Deweloper po jej wyjaśnieniu dokona korekty rozliczenia, następnie dokona zwrotu nadpłaconej kwoty na wskazany rachunek bankowy Użytkownika lokalu w terminie 14 dni od daty wykonania rozliczenia.

9 Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.

### POSTANOWIENIE KOŃCOWE

#### § 8

1 Deweloper zapewni kontrolę metrologiczną urządzeń pomiarowych (wodomierze ZW i CW, ciepłomierze CO i CT) w zakresie wymagań, jakim powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi.

2 Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji Użytkownika lokalu w urządzenia pomiarowe. Próba ingerencji może pociągać za sobą odpowiedzialność karną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C.



4 W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub nieprawidłowego działania urządzenia pomiarowego przypisanego do Lokalu, zostanie ono rozliczone według zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego na podstawie sprawnie funkcjonującego urządzenia lub wielkości średnich zużycia wyliczonych z Obiektu (odpowiednio ZW, CW i CO).