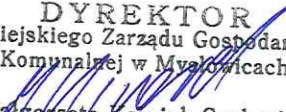


ZARZĄDZENIE NR 120/27/2024
DYREKTORA MIEJSKIEGO ZARZĄDU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
W MYSŁOWICACH
z dnia 20 września 2024 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz rozliczania energii elektrycznej dostarczanej do budynku usługowego znajdującego się przy ul. Mikołowskiej 4A administrowanego przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach oraz naliczania opłaty dodatkowej na poczet utrzymania części wspólnej

Na podstawie art. 45a ust. 9 i ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.) zarządza się, co następuje:

- §1. Wprowadza się Regulamin rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz rozliczania energii elektrycznej dostarczanej do budynku usługowego znajdującego się przy ul. Mikołowskiej 4A administrowanego przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach oraz naliczania opłaty dodatkowej na poczet utrzymania części wspólnej, zwany dalej Regulaminem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
- §2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom zatrudnionym na wieloosobowym stanowisku pracy ds. mediów i rozliczeń, a nadzór nad jego wykonaniem sprawuje Główny Księgowy oraz Dyrektor MZGK.
- §3. Regulamin podlega publikacji na stronie internetowej MZGK oraz w Biuletynie Informacji Publicznej MZGK.
- §4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 1 października 2024 r.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz

**Regulamin rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz rozliczenia energii elektrycznej
dostarczanej do budynku usługowego znajdującego się przy ul. Mikołowskiej 4A administrowanego przez
Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach oraz naliczania opłaty dodatkowej na poczet
utrzymania części wspólnej**

Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin został opracowany na podstawie następujących aktów prawnych:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2024 poz. 266 ze zm.),
 - 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 ze zm.),
 - 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r., poz. 2063),
 - 5) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.),
 - 6) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.),
 - 7) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.),
 - 8) Obowiązująca na terenie Miasta Mysłowice taryfa opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
2. Określenie pojęć użytych w Regulaminie:
 - 1) **użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 2) **administrator / MZGK / zarządca** – Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
 - 3) **jednostka rozliczeniowa** – zespół lokali użytkowych znajdujących się w budynku podłączony do jednego układu pomiarowego,
 - 4) **okres rozliczeniowy** – okres, za który dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie energii elektrycznej do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy obejmuje 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych:
 - a) pierwszy od 1 stycznia do 30 czerwca,
 - b) drugi od 1 lipca do 31 grudnia,
 - 5) **legalizacja** – zespół czynności obejmujących sprawdzenie, stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji, że przyrząd pomiarowy spełnia wymagania, określone w odpowiednich rozporządzeniach,
 - 6) **lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w urządzenie pomiarowe posiadające cechy aktualnej legalizacji oraz plombę wykonaną przez administratora budynku,
 - 7) **podlicznik** – zainstalowany od strony zasilania za układem pomiarowym licznik energii elektrycznej określający zużycie energii elektrycznej w kWh, traktowany jako podzielnik kosztów energii elektrycznej,
 - 8) **opłata abonamentowa** – stała opłata eksploatacyjna z tytułu gotowości do świadczenia usług w zakresie dostarczania wody. Wysokość stawki obliczana jest przez dostawcę na podstawie kosztów odczytów wodomierzy i kosztów rozliczenia należności za ilość dostarczonej wody, a także kosztów eksploatacji i utrzymania urządzeń wodociągowych. Opłata ta jest stała, niezależna od ilości zużytej wody.
3. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów oświetlenia części wspólnej oraz kosztów energii elektrycznej i kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu w lokalach użytkowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną podłączonych do układu pomiarowego, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia kosztów zużycia pomiędzy dostawcami mediów a administratorem.
4. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali użytkowych w budynku położonym przy ul. Mikołowskiej 4A w Mysłowicach bez względu na ich status prawny.
5. Rozliczenie całkowitych kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej dokonywane jest w okresach półrocznych.

Ustalenie opłat na poczet energii elektrycznej oraz kosztów oświetlenia części wspólnej

§2.

1. Użytkownik lokalu uiszcza wraz z miesięcznymi opłatami za używanie lokalu użytkowego opłatę na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej w lokalu podłączonym do zbiorczego układu pomiarowego oraz opłatę na poczet kosztów oświetlenia części wspólnej.
2. Wysokość miesięcznych opłat ustalonych na podstawie całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej w poszczególnych lokalach za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywanego przeciętnego wzrostu kosztów, prognozowanych indywidualnych zużyć energii elektrycznej w lokalach oraz kosztów oświetlenia części wspólnej zatwierdza zarządca.
3. Wysokość miesięcznych opłat dla lokali niewyposażonych w podlicznik energii elektrycznej ustala się na podstawie kosztu zużycia energii elektrycznej obliczonego wg formuły rozliczania kosztu zużytej energii elektrycznej za poprzedni okres rozliczeniowy określonej w §4 ust. 5 Regulaminu oraz przewidywanego wzrostu kosztów w roku następnym.
4. Koszty z tytułu zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej ujęte są jako odrębny składnik w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych ustalonych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu.

Naliczenie kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnej

§3.

1. Użytkownicy zobowiązani są do wnoszenia dodatkowej opłaty dotyczącej utrzymania części wspólnej nieruchomości, są to w szczególności koszty związane z:
 - 1) monitorowaniem budynku,
 - 2) utrzymywaniem w należytym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie bieżącej konserwacji i drobnych napraw,
 - 3) utrzymywaniem czystości i porządku, w tym oczyszczanie ze śniegu, lodu lub błota oraz innych zanieczyszczeń chodników przylegających do budynku.
2. Dodatkowa opłata związana z utrzymaniem części wspólnej ujęta jest jako odrębny składnik w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych ustalonych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu. Najemcy, którzy zawarli umowę po 1 października 2023 r. opłatę dodatkową mają zawartą w stawce czynszu.

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej

§4.

1. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest zgłosić montaż podlicznika energii elektrycznej zarządcy w celu jego oplombowania, pod rygorem nieuwzględnienia zużycia wynikającego ze stanu podlicznika w rozliczeniach.
2. W przypadku montażu podlicznika w trakcie okresu rozliczeniowego za okres, w którym podlicznik nie był zamontowany, użytkownik lokalu użytkowego zostanie rozliczony zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie, proporcjonalnie do liczby miesięcy bez podlicznika.
3. Całkowity koszt zużytej energii elektrycznej w zespole lokali użytkowych dzielony jest na:
 - 1) całkowity koszt z tytułu indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych lokalach,
 - 2) całkowity koszt z tytułu zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej.
4. Całkowity koszt (koszty stałe i koszty zmienne) zużycia energii elektrycznej w lokalach użytkowych określa się jako różnicę całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej i całkowitego kosztu energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnej zespołu lokali użytkowych określonego zgodnie z zasadami opisanymi ust. 7.
5. Dla jednostki rozliczeniowej, gdzie występuje tylko część lokali opomiarowanych, całkowity koszt zużycia energii elektrycznej rozlicza się na podstawie wskazań układu pomiarowego dzieląc całkowity koszt przez sumę wskazań układu pomiarowego i mnożąc przez sumę wskazań podliczników znajdujących się w lokalach opomiarowanych. Powstałą różnicę wynikającą ze wskazań układu pomiarowego i sumy wskazań podliczników rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali bez podliczników w jednostce rozliczeniowej.

6. W przypadku braku bieżącego odczytu w lokalu, całkowity koszt zużycia energii elektrycznej określa się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym (w kWh), a wyrównanie nastąpi przy odczycie w kolejnym okresie rozliczeniowym.
7. Całkowity koszt energii elektrycznej (koszty stałe i koszty zmienne) zużytej do oświetlenia **części wspólnej zespołu lokali użytkowych** ustala się na podstawie ryczałtu dobowego zużycia energii elektrycznej wyliczonego wg formuły:

$$low = G \times M \times 30 \text{ dni} / 1000, \text{ gdzie:}$$

low – ilość zużytej energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej w ciągu doby (w kWh),
G – ilość godzin pracy oświetlenia części wspólnej w ciągu doby (w h) przyjmując 8 godzin pracy,
M – suma mocy źródeł światła w punktach oświetleniowych zainstalowanych w granicach zespołu lokali użytkowych (w W), w rozbiciu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych, które korzystają ze źródeł światła punktów oświetleniowych zainstalowanych w granicach danego zespołu.

8. Rozliczenie energii elektrycznej uwzględnia miesięczne zaliczki naliczone w okresie rozliczeniowym.
9. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów regulowana będzie następująco:
 - 1) **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi w terminie wskazanym na powiadomieniu o rozliczeniu,
 - 2) **nadpłatę** zalicza się na poczet najbliższych należności za media, a w przypadku użytkowników zadłużonych wobec MZGK zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

Naliczanie obciążenia za zużycie energii elektrycznej w przypadku nielegalnego jej poboru oraz działania na szkodę osób trzecich

§5.

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegających na:
 - 1) demontażu urządzeń pomiarowych,
 - 2) powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz,
 - 3) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych lub monterskich,
 - 4) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy podlicznika (np. pęknięcie lub uszkodzenie powierzchniowe świadczące o celowym działaniu czynników zewnętrznych), a także w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej,
zarządca dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie energii elektrycznej w formie ryczałtowej w ilości 10 kWh za każdy m² wynajmowanej powierzchni w stosunku miesięcznym.
2. Obciążenie zostanie dokonane za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia ujawnienia nieprawidłowości.
3. Dokonane obciążenie użytkownika lokalu w formie ryczałtowej, o którym mowa w ust. 1 pomniejszy całkowity koszt energii elektrycznej za dany okres rozliczeniowy zużytej w zespole lokali użytkowych, w skład którego wchodzi lokal, w którym stwierdzono nielegalny pobór energii elektrycznej.

Opłata i rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

§6.

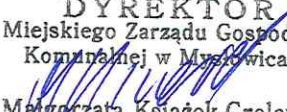
1. Wysokość miesięcznej opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokalu ustala się w wysokości 1m³ na osobę korzystającą z lokalu.
2. Przez osoby korzystające z lokalu użytkowego, rozumie się:
 - 1) liczbę osób określoną w deklaracji złożonej przez najemcę lokalu,
 - 2) osoby przebywające faktycznie w lokalu, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez zarządcę.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zgłaszania zmian w liczbie korzystających z lokalu osób w terminie do 7 dni od dnia wystąpienia przesłanki.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia opłaty abonamentowej. Opłata abonamentowa wyliczona będzie proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali użytkowych zasilanych z danego wodomierza.
5. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków równa jest ilości zużytej wody w lokalu.

6. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie w okresach półrocznych na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
7. Koszty dostawy wody i odprowadzanych ścieków rozliczane są na podstawie dokumentów od dostawcy wody, proporcjonalnie do naliczonej normy wody z uwzględnieniem wprowadzanych zaliczek.
8. Różnica powstała w wyniku rozliczenia dostawy wody i odprowadzania ścieków regulowana będzie następująco:
 - 1) **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi w terminie wskazanym na powiadomieniu o rozliczeniu,
 - 2) **nadpłatę** zalicza się na poczet najbliższych należności za media, a w przypadku użytkowników zadłużonych wobec MZGK zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

Postanowienia dodatkowe

§7.

1. W lokalu opomiarowanym użytkownik zobowiązany jest do:
 - 1) zabezpieczenia urządzenia pomiarowego przed możliwością ich uszkodzenia,
 - 2) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnych zmian usytuowania podlicznika i przeróbek instalacji elektrycznej,
 - 3) umożliwienia łatwego dostępu do podlicznika w celu odczytu jego wskazań,
 - 4) niezwłocznego informowania Zarządcy o fakcie zatrzymania pracy podlicznika,
 - 5) udostępnienia lokalu przedstawicielom Zarządcy w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia mediów należy składać na piśmie do administratora w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Użytkownik lokalu, za pisemną zgodą administratora, ma prawo zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej. Koszt wymiany instalacji oraz legalizacji lub wymiany licznika ponosi użytkownik lokalu.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz