

REGULAMIN USTALANIA I ROZLICZANIA OPŁAT w Kamieńskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Podstawa prawna:

1. Art. 9 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2006r. Nr 89 poz.625 z późn.zm
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09 października 2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193 poz. 1423).
5. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.z 2005r. Nr 236 poz. 2008 z późn.zm.), Regulamin utrzymania porządku i czystości w Gminie Kamień Pomorski,
6. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), Regulamin zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w Gminie Kamień Pomorski,
7. Umowy z dostawcami ciepła, energii elektrycznej, wody, odbiorcą ścieków, śmieci.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin dotyczy ustalania opłat niezależnych od wynajmującego za dostawę mediów i usług we wszystkich lokali administrowanych i zarządzanych przez Kamieńskie towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Regulamin określa szczegółowe zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali kosztów:
 - 1) dostawy ciepła do budynków i podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
 - 2) kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) kosztów wywozu odpadów komunalnych.,
 - 4) kosztów zużycia energii elektrycznej na potrzeby punktów świetlnych.

§2

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne), dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B - 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz.U. GUS Nr 6 z 2.04.90r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

§3

1. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy mediów lub usług fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby:
 - 1) wymienione w decyzji o przydziale lub umowie najmu lokalu,
 - 2) posiadające zameldowanie w lokalu na pobyt stały,

- 3) zameldowane na pobyt czasowy ponad 2 miesiące,
 - 4) przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
2. Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia zmiany w stosunku do ilości osób w ciągu 1 –go miesiąca od zaistnienia zmiany.
3. Kamieńskie TBS będzie dokonywało naliczeń odsetek ustawowych za wszystkie zaległe opłaty związane z kosztami o których mowa w §1 pkt 2.

§ 4

Ustalanie opłat i naliczanie zaliczek dla każdego budynku odbywa się na podstawie :

- 1) ewidencji kosztów prowadzonej przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w odniesieniu do budynków stanowiących własność Gminy,
- 2) ewidencji kosztów prowadzonej dla każdej i przez każdą ze Wspólnot Mieszkaniowych.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§5

1. Podstawą ustalenia odpłatności dla najemcy za dostawę co. jest suma kosztów (stałych i zmiennych) na budynek wg. faktur wystawionych co miesiąc na podstawie wskazań licznika energii cieplnej w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co daje koszt co. przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele co. poniesionych dla ogrzania budynku.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego dokonuje raz w roku rozliczenia energii cieplnej na cele co. w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego z podziałem na budynki z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii, a to :
 - 1) budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania,
 - 2) budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - 3) wolnostojące budynki użytkowe,
 - 4) budynki zaopatrywane w ciepło z kotłowni lokalnych.
5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując opłatę zaliczkową, pobieraną w okresie rozliczeniowym przez 12 miesięcy.

§6

1. Podstawą ustalenia zaliczki za co. w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej są planowane na dany rok kalendarzowy koszty co. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła z poprzedniego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła.
2. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Prezes Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, o czym najemcy zostaną powiadomieni pisemnie.
4. W przypadku budynków nowo nabytych, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.

5. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

§ 7

1. Różnice kosztów co. i c.w.u. w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:

1) jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata to w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zalicza się ją w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu,

2) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody końcowe wyniki na poszczególnych działaniach są wzajemnie kompensowane, czyli niedopłata na kosztach ciepłej wody pokrywana jest z nadpłaty na kosztach centralnego ogrzewania,

3) jeżeli suma zaliczek miesięcznych za co. i c.w.u. po przeprowadzeniu kompensaty nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu lecz nie później niż 30 dni od daty otrzymania wyników rozliczenia.

2. Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na pokrycie niedopłat w 6-cio miesięcznych ratach.

ROZLICZENIE KOSZTÓW ŻYWCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 8

1. Koszty zużytej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w odniesieniu do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży, wyposażonych w instalację wodociągową.

2. Rozliczenie odbywa się na podstawie określonych w taryfie cen i stawek opłat za wodę , odprowadzenie ścieków oraz abonament za wodomierz główny.

3. Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w przyłączy wodociągowym. W przypadku niesprawności wodomierza głównego, ilość pobranej wody ustala się na poziomie średniego zużycia wody w okresie 6 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności wodomierza.

4. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako równą ilości pobranej wody wykazanej przez wodomierz główny. W przypadku niesprawności wodomierza głównego , ilość odprowadzonych ścieków ustala się na poziomie średniego zużycia wody w okresie 6 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności wodomierza.

5. Stawka opłaty abonamentowej za wodomierz główny jest określona w taryfie.

§9

1. Na całkowite koszty zużycia wody w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym składają się:

a) koszty wynikające z dostaw wody zimnej, odprowadzonych ścieków i opłat abonamentowych za wodomierz główny ,

b) koszty wynikające z dostaw wody zimnej do podgrzania i odprowadzonych ścieków wody ciepłej (tylko w przypadku występowania w nieruchomości instalacji ciepłej wody użytkowej zasilanej z tego samego wodomierza głównego) .

2. Całkowite koszty dostawy wody określa się w oparciu o comiesięczne faktury wystawiane Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przez PGK.

3. Całkowite koszty dostaw wody dzieli się na całkowite koszty związane z dostawą wody zimnej (z.w.) oraz całkowite koszty związane z dostawą wody zimnej do podgrzania (z.w.c.w.)- w przypadku występowania w nieruchomości instalacji ciepłej wody użytkowej.

4. Rozliczenie kosztów zużycia wody dla użytkowników lokali dokonywane są dwa razy w roku. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§10

1. W przypadku nieruchomości całkowicie olicznikowanych rozliczenie kosztów dostaw wody dokonywane jest następująco:

1) gdy w nieruchomości znajduje się instalacja ciepłej wody użytkowej:

a) podstawą do rozliczenia ilości wody ciepłej w lokalach są wskazania wodomierza zainstalowanego w instalacji wody zimnej do podgrzania .

lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w instalacji wody ciepłej w tych lokalach, przy czym w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy zmierzoną ilością wody zimnej do podgrzania a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wody ciepłej w lokalach , powstała różnica jest rozliczana proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu; do średniego zużycia wody w lokalu; do udziału w nieruchomości- wybór zależy od sytuacji danego budynku.

b) od wartości wskazań wodomierza głównego odejmuje się wartość wskazań wodomierza wody zimnej do podgrzania. Powstała różnica stanowi podstawę do rozliczenia całkowitej ilości zużytej wody zimnej w lokalach,

c) lokale mieszkalne, użytkowe i garaże rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w instalacji wody zimnej w tych lokalach. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy całkowitą ilością zużytej wody zimnej a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej w lokalach , powstała różnica jest dzielona proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu; do średniego zużycia wody w lokalu; do udziału w nieruchomości- wybór zależy od sytuacji danego budynku.

2) gdy w nieruchomości nie ma instalacji ciepłej wody użytkowej:

lokale mieszkalne, użytkowe rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w instalacji wody zimnej w tych lokalach. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej w lokalach, powstała różnica jest dzielona proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu; do średniego zużycia wody w lokalu; do udziału w nieruchomości- wybór zależy od sytuacji danego budynku.

2. W przypadku nieruchomości częściowo olicznikowanych, rozliczenie kosztów dostaw wody wykonywane jest następująco:

a) lokale mieszkalne, użytkowe i garaże rozlicza się wg rzeczywistych wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w instalacji wody zimnej w tych lokalach.

b) w mieszkaniach nieolicznikowanych przyjmuje się normę maksymalną w wys. $2,0m^3/osobę / m-c$ (zamiennik za brak wodomierza).

c) pozostałą różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą w pkt.2 a i b, dzieli się równo na wszystkie osoby zamieszkałe w nieruchomości lokalach.

§11

1. Użytkownik zobowiązuje się do wnoszenia zaliczkowych opłat za dostawy wody i odprowadzonych ścieków w stawce miesięcznej wyliczonej wg ceny $1m^3$ ustalonego przez PGK. Zaliczka powinna być ustalona w wysokości pozwalającej na pokrycie wszystkich kosztów.

2. Wysokość zaliczki ulega zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zgodnie ze zmianami ustalonymi przez PGK.

3. Rozliczenie wniesionych zaliczek nastąpi po dokonaniu rozliczenia poniesionych kosztów zużytej wody za okres rozliczeniowy i tak:

a) jeżeli suma wpłacanych zaliczek przekroczy wartość opłat za wodę i odprowadzenie ścieków wynikających z rozliczenia, kwotę „zwrotu” użytkownik zalicza na poczet pierwszych zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym,

b) jeżeli suma wpłacanych zaliczek nie pokryje wartości opłat za wodę i odprowadzenie ścieków wynikających z rozliczenia, kwotę „dopłaty” użytkownik zobowiązany jest uiścić łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym.

4. Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na pokrycie niedopłat w 6-cio miesięcznych ratach.

5 .Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, ustala się wysokość nowej zaliczki w oparciu o rzeczywisty koszt zużycia wody i obowiązujące taryfy.

§12

Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego prześle użytkownikom rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

§13

1. Regulamin rozliczania kosztów wywozu odpadów dotyczy wszystkich osób korzystających z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w przypadku jeśli najemca lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego nie zawarła odrębnej umowy o odbiór odpadów.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych w tym odpadów wielkogabarytowych obejmują wydatki poniesione przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na rzecz Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. z którym posiada zawartą umowę.
3. Rzeczywiste koszty ponoszone przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego rozliczane są w okresach rocznych.
4. Na pokrycie kosztów wywozu odpadów użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe obejmujące koszt wywozu odpadów powstających w gospodarstwie domowym w tym odpadów wielkogabarytowych.
5. Podstawą ustalenia odpłatności najemców za wywóz odpadów w całym okresie rozliczeniowym jest deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. Rozliczeniu podlega różnica między rzeczywistymi kosztami wywozu odpadów poniesionych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, a wniesionymi zaliczkami.
7. Nadwyżkę wynikającą z rozliczenia zalicza się na poczet opłat przyszłego okresu rozliczeniowego a w przypadku zalegania z opłatami czynszowymi - na istniejące zaległości (należność główna i odsetki),
8. Niedobór wynikający z rozliczenia podlega zapłacie w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia.
9. Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na pokrycie niedopłat w 6-cio miesięcznych ratach.
10. Najemcy lokali użytkowych nie posiadający odrębnych umów na wywóz odpadów wnoszą zaliczki miesięczne w wysokości odpowiadającej złożonej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zaliczki na kolejny okres ustalane są na podstawie danych wynikających z deklaracji.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ NA POTRZEBY PUNKTÓW ŚWIETLNYCH

§14

1. Koszty zużycia energii elektrycznej na potrzeby punktów świetlnych na klatkach schodowych i piwnicach obejmują wydatki poniesione przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na rzecz Przedsiębiorstwa Energetycznego ENEA S.A., którym Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego ma zawartą umowę.
2. Rzeczywiste koszty ponoszone przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego rozliczane są w okresach rocznych.
3. Na pokrycie kosztów oświetlenia użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe.
4. Podstawą ustalenia odpłatności za oświetlenie w całym okresie rozliczeniowym jest suma zaliczek miesięcznych wniesiona przez najemców i inne osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.
5. Rozliczeniu podlega różnica między rzeczywistymi kosztami energii elektrycznej poniesionych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, a wniesionymi zaliczkami.
7. Nadwyżkę wynikającą z rozliczenia zalicza się na poczet opłat przyszłego okresu rozliczeniowego a w przypadku zalegania z opłatami czynszowymi - na istniejące zaległości (należność główna i odsetki).
8. Niedobór wynikający z rozliczenia podlega zapłacie w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia.
9. Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na pokrycie niedopłat w 6-cio miesięcznych ratach.

VI REKLAMACJE

§15

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. W ciągu 8 tygodni Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§16

1. W przypadku zamiany, jak również zbycia lokalu rozliczenie kosztów przypadających na poprzedniego użytkownika lokalu dokonuje się w oparciu o koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym do czasu zamiany lub zbycia lokalu. Podstawę rozliczenia stanowi pośredni odczyt liczników indywidualnych wody. Rozliczenie lokali możliwe jest dopiero po dokonaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
2. W przypadku oddania lokalu do dyspozycji Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, rozliczenia kosztów na lokal za okres do zakończenia użytkowania lokalu dokonuje się w oparciu o koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym do czasu przekazania lokalu do Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Rozliczenie lokalu możliwe jest dopiero po dokonaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
3. Użytkownik lokalu dysponujący lokalem będącym własnością Gminy, na podstawie umowy o remont za okres remontu ponosi koszty wynikające z rozliczenia lokalu w oparciu o koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym.

§17

1. W przypadku zwłoki we wniesieniu opłat, o których mowa w Regulaminie, Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 2, § 12 ust. 4, § 14 ust. 9, § 15 ust. 9.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali administrowanych przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w tym również do lokali gminy położonych w budynkach Wspólnot.

§18

Regulamin wchodzi w życie z dniem 02.01.2012 r.