

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ, WODY I ODPROWADZANIA
ŚCIEKÓW W BUDYNKACH SPOŁECZNEJ INICJATYWY MIESZKANIOWEJ „KZN –
ZACHODNI” SP. Z O.O.
ORAZ ROZLICZANIA I ZASAD GOSPODAROWANIA ODPADAMI

§ 1
Postanowienia wstępne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o. (zwanej dalej „SIM”) oraz zasady rozliczania i gospodarowania odpadami.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych budynków SIM oraz do rozliczania gospodarowania odpadami.
3. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków podejmuje SIM.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu w celu zamontowania urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych, legalizacji bądź wymiany urządzeń pomiarowych, po uprzednim zawiadomieniu mieszkańców o terminie realizacji poprzez umieszczenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń z odpowiednim wyprzedzeniem. W przypadku braku możliwości uczestniczenia przez użytkownika lokalu w tych czynnościach zostanie wyznaczony drugi termin, poprzez wywieszenie z odpowiednim wyprzedzeniem, stosownej informacji na tablicy ogłoszeń.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu osobie wskazanej przez SIM. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, powstałego z winy użytkownika lokalu, wszelkie koszty związane z usunięciem uszkodzenia ponosi użytkownik lokalu.
6. Odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczenia dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków dokonuje SIM lub podmiot, z którym SIM ma zawartą stosowną umowę.

§ 2
Postanowienia ogólne

1. Definicje:
 - a) „Regulamin” – Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach SIM oraz zasad rozliczania i gospodarowania odpadami,
 - b) „SIM” – spółka Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o.,
 - c) „lokal opomiarowany” – lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe,
 - d) „lokal nieopomiarowany” – lokal, który nie jest wyposażony w urządzenia pomiarowe,
 - e) „okres rozliczeniowy” – okres 12 miesięcy,
 - f) „nieruchomość” – grupa lokali przynależnych do danego węzła, które podlegają wspólnemu rozliczeniu (podziałowi) kosztów,
 - g) „lokal” – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne wyodrębnione pomieszczenie,
 - h) „użytkownik lokalu” – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu (prawna albo fizyczna), oraz osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, korzystająca z energii cieplnej, wody, dostarczanych do lokalu oraz z odprowadzania ścieków, oraz wytwarzająca odpady komunalne,

- i) „urządzenie pomiarowe” – ciepłomierz, licznik zimnej wody, licznik ciepłej wody,
 - j) „wodomierz główny” – urządzenie pomiarowe mierzące ogólną ilość pobranej wody, znajdujące się na każdym przyłączy wodociągowym,
 - k) „licznik ciepłej i zimnej wody” – urządzenie pomiarowe przynależne do lokalu zainstalowane u indywidualnego użytkownika, w lokalu lub poza lokalem, wskazujące indywidualne zużycie wody, a nie będące wodomierzem głównym,
 - l) „licznik ciepła” – urządzenie pomiarowe mierzące ogólną ilość zużytej energii cieplnej, znajdujące się w każdym węźle cieplnym,
 - „podlicznik ciepła c.o.” – urządzenie pomiarowe mierzące ogólną ilość energii cieplnej zużytej na centralne ogrzewanie, znajdujące się w węźle cieplnym,
 - „podlicznik ciepła c.w.u.” – urządzenie pomiarowe mierzące ogólną ilość energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody, znajdujące się w węźle cieplnym,
 - m) „ciepłomierz” – licznik energii cieplnej zainstalowany u indywidualnego użytkownika w lokalu lub poza lokalem, wskazujący indywidualne zużycie energii cieplnej, a nie będący licznikiem głównym,
 - n) „koszt energii cieplnej” – całkowity koszt dostawy energii cieplnej do nieruchomości, wynikający z faktur otrzymywanych od dostawcy energii cieplnej oraz koszt obsługi inkasenckiej,
 - o) „koszt podgrzania wody” – koszt energii cieplnej służącej do podgrzania zimnej wody,
 - p) „LAF” – współczynnik wyrównawczy stosowany do rozliczenia c.o. wynikający z usytuowania lokalu w bryle budynku,
 - q) „z.w.u.” – zimna woda użytkowa,
 - r) „c.w.u.” – ciepła woda użytkowa,
 - s) „c.o.” – centralne ogrzewanie,
 - t) „WSP” – współczynnik otrzymany w wyniku podziału całego kosztu energii cieplnej na koszt energii za zużycie energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u.,
 - u) „D” – dopłata,
 - v) „N” – nadpłata.
2. W budynkach, w których nie są zainstalowane podliczniki, do rozliczenia energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody, będzie przyjęta szacunkowa ilość GJ ustalona na podstawie zużycia ciepła w okresie poza sezonem grzewczym (WSP).
 3. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków określa się na podstawie faktur VAT otrzymywanych przez SIM od dostawców.
 4. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków, a także koszty rozliczeń pokrywane są przez użytkowników lokali, znajdujących się w budynkach przynależnych do danego węzła.
 5. SIM ustala wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie, podgrzanie wody oraz dostawę wody i odprowadzanie ścieków (wynikających z kosztów, o których mowa w § 2 ust. 3) na podstawie indywidualnego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozowanego wzrostu cen.
 6. W przypadku zawarcia umowy z nowym najemcą lokalu, zaliczki ustala się na podstawie norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
 7. Opłaty zaliczkowe naliczane są przez cały okres rozliczeniowy.
 8. Ewentualna zmiana zaliczek może nastąpić po otrzymaniu pisemnego wniosku użytkownika lokalu i będzie indywidualnie rozpatrywana przez SIM.

§ 3

Ogólne zasady podziału kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków

1. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków określa się na podstawie faktur VAT otrzymanych przez Spółkę od dostawców.
2. W skład całkowitego kosztu za energię cieplną wchodzi:

- a) koszty zmienne (zużycia) według jednostki GJ odczytane z licznika ciepła w węźle cieplnym/kotłowni gazowej,
 - b) koszty stałe, które stanowią opłaty za: abonament, zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe i nośnik ciepła, obsługę inkasenską liczników ciepła.
3. Ustalenie podziału całkowitych kosztów zmiennych (zużycia) energii cieplnej na c.o. i podgrzanie zimnej wody:
- a) w budynkach, w których zainstalowane są podliczniki zużycia energii na podgrzanie ciepłej wody i centralnego ogrzewania – ilość pobranego ciepła wynika ze wskazań podlicznika c.o. i c.w.u.,
 - b) w budynkach, w których nie są zainstalowane podliczniki, do rozliczenia energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody będzie przyjęta szacunkowa ilość ustalona na podstawie zużycia ciepła w okresie poza sezonem grzewczym (WSP).
4. Zasada podziału kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u.:
- a) koszt zmienny zużycia c.o. jest to iloczyn ilości GJ wynikających ze wskazań podlicznika c.o. lub w przypadku jego braku z wyliczenia współczynnika WSP i średniej ceny jednostkowej GJ,
 - b) koszt stały c.o. i podgrzania zimnej wody (w całości uwzględniony w rozliczeniu c.o.), wynika z kosztów podanych na fakturze od dostawcy i będzie rozliczany proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych energii cieplnej jest m^2 ,
 - c) koszt wspólny c.o. wylicza się z różnicy pomiędzy kosztem zużycia energii cieplnej wynikającej ze wskazań licznika ciepła a kosztem wynikającym z sumy wskazań indywidualnych ciepłomierzy w lokalach,
 - d) koszt zmienny podgrzania zimnej wody jest to iloczyn ilości GJ wynikających ze wskazań podlicznika c.w.u. lub, w przypadku jego braku, z wyliczenia współczynnika WSP i średniej ceny jednostkowej GJ.
5. Zasada podziału kosztów zimnej wody:
- a) koszt zużycia zimnej wody wraz ze ściekami jest wyliczony jako iloczyn ilości m^3 wynikających z odczytów wodomierzy indywidualnych zimnej wody i obowiązującej ceny za $1m^3$ z.w.u.,
 - b) koszt wspólny zimnej wody wynika z różnicy pomiędzy kosztem zużycia wody (ustalonym na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy) wynikającym ze wskazań licznika głównego a kosztem wynikającym z sumy wskazań liczników w lokalach,
 - c) w kosztach zimnej wody ujęte są również koszty wody zimnej zużytej na cele podgrzania c.w.u.

§ 4

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu podgrzania zimnej wody jest $1 m^3$.
2. Na całkowity koszt $1 m^3$ c.w.u. składa się koszt $1 m^3$ wody zimnej oraz koszt podgrzania $1 m^3$ z.w.u.
3. Koszty podgrzania wody są rozliczane wg wskazań indywidualnych liczników ciepłej wody.
4. Stawka podgrzania zimnej wody jest wyznaczana dla całej nieruchomości przynależnej do danego licznika ciepła, poprzez podzielenie całkowitego kosztu zmiennego (zużycia w zł) c.w.u. przez sumę zużyć (m^3) ciepłej wody wykazanej przez indywidualne liczniki ciepłej wody w całej nieruchomości.
5. Użytkownik lokalu ponosi koszty podgrzania zimnej wody wyznaczane jako iloczyn stawki podgrzania $1 m^3$ wody w rozliczanym okresie, oraz wielkości zużycia wynikającego ze wskazań indywidualnego licznika ciepłej wody.
6. Zaliczkę na pokrycie kosztów c.w.u. wyznacza się jako iloczyn średniomiesięcznej ilości c.w.u. zużytej w danym lokalu w ostatnim rozliczanym okresie i wyznaczonej dla nieruchomości stawki podgrzania zimnej wody powiększonej o 5 % jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu podwyżki cen zakupu.
7. W przypadku nowych najemców, dla których nie jest możliwe ustalenie zaliczki w sposób, o którym mowa w ust. 6 powyżej, stosuje się następujące zasady:

- a) 1/3 zużytej z.w.u. przeznacza się na cele wytworzenia c.w.u.
- b) zaliczkę miesięczną z.w.u. wyznacza się jako iloczyn przeciętnej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym i liczby osób zgłoszonych do zamieszkania w danym lokalu, pomnożoną przez jednostkową obowiązującą cenę wody.

§ 5

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów ogrzewania budynków są:
 - a) GJ (gigadżule) – średnioroczny koszt zależny od zużycia (koszty zmienne),
 - b) metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali (dla kosztów niezależnych od zużycia – koszty stałe i koszty wspólne).
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty centralnego ogrzewania, którymi są:
 - a) koszty zmienne, wyliczone jako iloczyn stawki za 1 GJ (z uwzględnieniem współczynnika LAF) w rozliczanym okresie i ilość zużycia GJ wg wskazań licznika c.o. przynależnego do lokalu,
 - b) koszty wspólne, stanowią iloczyn wyliczonej stawki wspólnej i powierzchni lokalu, stawkę kosztów wspólnych wylicza się poprzez podzielenie kosztu wspólnego c.o. przez ilość m² powierzchni użytkowej lokali,
 - c) koszty stałe, rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zaliczkę c.o. w części opłaty indywidualnej wyznacza się jako średniomiesięczną wartość sumy kosztu zmiennego i stałego c.o. wraz z kosztem wspólnym c.o. danego użytkownika lokalu w ostatnim rozliczanym okresie, powiększoną o 5 % jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych lub podwyżki cen zakupu.
4. W przypadku nowych najemców, dla których nie jest możliwe ustalenie zaliczki w sposób, o którym mowa w ust. 3 powyżej, stosuje się następujące zasady:
 - a) wprowadza się stawkę zużycia za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b) stawkę zużycia energii cieplnej określa się raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
 - c) miesięczna stawka zużycia energii cieplnej stanowić będzie iloraz miesięcznych indywidualnych stawek użytkowników lokali w zasobie SIM i ilości mieszkań.

§ 6

Szczegółowe zasady rozliczania dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu zużycia zimnej wody jest 1 m³.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszt zużycia zimnej wody wyznaczony jako iloczyn obowiązującej ceny za 1 m³ z.w.u. w rozliczanym okresie, oraz wielkości zużycia wynikającego ze wskazań wodomierza z.w.u.
3. Koszt wspólny z.w.u. dla danego lokalu wylicza się poprzez podzielenie kosztu wspólnego z.w.u. przez ilość lokali w całej nieruchomości.
4. Koszt zimnej wody wykorzystanej do wytworzenia ciepłej wody, uwzględniany jest w rozliczeniu kosztu zimnej wody.
5. Zaliczkę miesięczną z.w.u. wyznacza się na podstawie średniomiesięcznej ilości zużycia z.w.u. w ostatnim rozliczanym okresie, powiększoną o 10 % jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu podwyżki cen zakupu, pomnożoną przez jednostkową obowiązującą cenę wody.
6. W przypadku nowych najemców, dla których nie jest możliwe ustalenie zaliczki w sposób, o którym mowa w ust. 5 powyżej, stosuje się następujące zasady:
 - a) wprowadza się przeciętną normę zużycia zimnej wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych,
 - b) zaliczkę miesięczną z.w.u. wyznacza się jako iloczyn przeciętnej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym i liczby osób zgłoszonych do zamieszkania

w danym lokalu, pomnożoną przez jednostkową obowiązującą cenę wody.

§ 7

Dodatkowe zasady rozliczenia dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków

1. Dla lokali nieopomiarowanych rozliczenie następuje według zasad:
 - a) koszt stały c.o. – jak dla lokali opomiarowanych,
 - b) koszt zużycia c.o. – wg średniego zużycia energii cieplnej w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych ciepłomierzy podzielona przez ilość lokali),
 - c) koszt wspólny c.o. – jak dla lokali opomiarowanych,
 - d) koszt podgrzania c.w.u. – wg średniego zużycia ciepłej wody w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych liczników c.w.u. podzielona przez ilość lokali),
 - e) koszt zużycia z.w.u. – wg średniego zużycia zimnej wody w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych liczników z.w.u. podzielona przez ilość lokali),
 - f) koszt wspólny z.w.u. – jak dla lokali opomiarowanych.
2. Dla lokali opomiarowanych, w których urządzenia pomiarowe nie zostały odczytane z winy użytkownika lokalu, użytkownik zostanie obciążony za okres rozliczeniowy kosztami w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
3. Dla lokali opomiarowanych, w których urządzenia pomiarowe nie zostały odczytane bez winy użytkownika lokalu (np. uszkodzenie licznika ciepła, zimnej wody lub ciepłej wody) rozliczenie nastąpi według zasad:
 - a) koszt stały c.o. – jak dla lokali opomiarowanych,
 - b) koszt zużycia c.o. – wg średniego zużycia energii cieplnej w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych ciepłomierzy podzielona przez ilość lokali), a w uzasadnionych przypadkach na podstawie średniej z ostatnich 3 lat kiedy ciepłomierz był sprawny,
 - c) koszt wspólny c.o. – jak dla lokali opomiarowanych,
 - d) koszt podgrzania c.w.u. – wg średniego zużycia ciepłej wody w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych liczników c.w.u. podzielona przez ilość lokali), a w uzasadnionych przypadkach na podstawie średniej z ostatnich 3 lat kiedy licznik indywidualny był sprawny,
 - e) koszt z.w.u. – wg średniego zużycia zimnej wody w nieruchomości (wyliczonego następująco: suma zużycia z indywidualnych liczników z.w.u. podzielona przez ilość lokali), a w uzasadnionych przypadkach na podstawie średniej z ostatnich 3 lat kiedy licznik był sprawny,
 - f) koszt wspólny z.w.u. – jak dla lokali opomiarowanych.
4. W przypadku uszkodzenia, demontażu, zerwania plomb urządzenia pomiarowego i niezgłoszenia tego faktu do SIM, rozliczenie nastąpi wg średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
5. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego i jego zgłoszenia do SIM lub niezawinionej samoczynnej awarii urządzenia pomiarowego rozliczenie jego nastąpi zgodnie z §7 ust. 1.
6. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu, lokal zostanie rozliczony wg średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
7. Rozliczenie zużycia energii cieplnej i wody dokonywane będzie bez zbędnej zwłoki, po upływie okresu rozliczeniowego.
 - a) w przypadku wystąpienia D – dopłaty, użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub przy najbliższej opłacie czynszu (przy zachowaniu terminu) lub w ratach (po uzyskaniu zgody SIM),
 - b) w przypadku wystąpienia N – nadpłaty, użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności lub zaproponować inną formę jej rozliczenia,
 - c) nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec SIM zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

§ 8

Zasady gospodarowania odpadami

1. Zgodnie ze stosowną Uchwałą Rady Gminy właściwej dla usytuowania budynków SIM, regulującą kwestię utrzymania czystości i porządku na terenie tej Gminy, użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Brak segregacji odpadów komunalnych, skutkować będzie zastosowaniem stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób nieselektywny.
2. Stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi są zgodne z zasadami właściwymi dla gminy, na której terenie znajdują się nieruchomości.
3. Odpady wielogabarytowe należy składować w wyznaczonym miejscu w terminie wyznaczonym przez SIM.
4. W przypadku konieczności wywozu dodatkowych odpadów wielogabarytowych w terminie innym niż wyznaczony przez SIM, SIM zleci dokonanie dodatkowego wywozu odpadów na koszt użytkowników lokali.

§10

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia, winny być zgłoszone do SIM w formie pisemnej, w terminie 3 tygodni od daty doręczenia rozliczeń; po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. W przypadku zakończenia umowy najmu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje SIM, który następnie rozlicza lokal na podstawie kosztów jednostkowych wg ostatniego okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownik lokalu nie może wykonywać bez zgody i wiedzy SIM, żadnych czynności dotyczących ingerencji w sieć ciepłą (zmiana grzejnika, demontaż grzejnika, itp.) lub wodociągową. W przypadku wykonania takich prac rozliczenie nastąpi zgodnie z § 7 ust. 2 Regulaminu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wejście do lokalu w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom SIM, w celu dokonania kontroli urządzeń pomiarowych, z zastosowaniem zapisów § 1 ust. 4. W przypadku uniemożliwienia wejścia do lokalu, naliczenie opłaty za dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzanie ścieków nastąpi według zasad jak w § 7 ust. 2 Regulaminu.
5. Regulamin stanowi podstawę do rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków w budynkach SIM oraz rozliczeń kosztów gospodarowania odpadami.



Prezes Zarządu – Bogna Narożna