

Zarządzenie
Prezesa Zarządu
Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.
z dnia 30 grudnia 2016 r.

w sprawie: Regulaminu rozliczania mediów i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.

W celu ustalenia zasad rozliczania mediów oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o., zarządzam, co następuje:

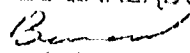
§ 1

Wprowadza się Regulamin rozliczania mediów i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o., stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i ma zastosowanie do rozliczenia mediów od 1 kwietnia 2016 r. oraz do naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia 1 kwietnia 2017 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Zarządzenia traci moc Zarządzenie Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o. z dnia 12 września 2016 r. w sprawie rozliczania mediów w budynkach stanowiących zasób Towarzystwa.

PREZES ZARZĄDU


Marek Boroud



**REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW I ODBIORU ODPADÓW KOMUNALNYCH
w budynkach stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie sp. z o.o.**

§ 1

Postanowienia wstępne

Regulamin ma zastosowanie do rozliczania mediów i odbioru odpadów komunalnych w budynkach, stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie sp. z o.o., zwanego dalej także TBS lub Towarzystwem.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:
 - 1) „lokalu opomiarowanym” – rozumie się przez to lokal wyposażony w urządzenia służące do rozliczenia kosztów ogrzewania, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych w roku rozliczeniowym,
 - 2) „okresie rozliczeniowym” – rozumie się przez to okres 12 miesięcy liczony **od 1 kwietnia do 31 marca następnego roku**,
 - 3) „lokalu” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, użytkowy lub stanowiący pożytek z części wspólnej budynku,
 - 4) „użytkownika” – rozumie się przez to osobę fizyczną posiadającą tytuł prawny do lokalu lub zajmującą bezumownie lokal i korzystającą z mediów dostarczanych do lokalu,
 - 5) „wodomierzu głównym” – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym,
 - 6) „wodomierzu” – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy zainstalowany przez dostawcę wody umożliwiający pomiar dostarczonej wody do lokalu i obciążenie kosztami użytkownika przez dostawcę wody,
 - 7) „podwodomierzu” – rozumie się przez to wodomierz zainstalowany w lokalu lub poza lokalem przez TBS nie będący wodomierzem głównym,
 - 8) „urządzeniach pomiarowych” – rozumie się przez to: wodomierz, podwodomierz, ciepłomierz i podzielnik kosztów, zainstalowany w lokalu, posiadający ważne cechy legalizacyjne,
 - 9) „urządzeniach regulacyjnych” – rozumie się przez to zawór i głowicę termostatyczną,
 - 10) „kosztach centralnego ogrzewania i podgrzania wody” – rozumie się przez to koszty zakupu gazu,
 - 11) „kosztach gazu” – rozumie się przez to wartość brutto faktur otrzymanych od dostawcy gazu,
 - 12) „kosztach dostawy wody i odbioru ścieków” – rozumie się przez to wartość faktur otrzymanych od dostawcy wody i odbiorcy ścieków bytowych,
 - 13) „ściekach bytowych” – rozumie się przez to ścieki z budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, osiedli mieszkaniowych i terenów usługowych, powstające w szczególności, w wyniku ludzkiego metabolizmu oraz funkcjonowania gospodarstw domowych,
 - 14) „powierzchni grzewczej” – rozumie się przez to powierzchnię użytkową lokalu, w którym znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, (np.: przedpokój, łazienka, ubikacja, schowki itp.) nawet, jeżeli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników,
 - 15) „opłatach za gospodarowanie odpadami” – rozumie się przez to opłaty w wysokości określonej stosownymi uchwałami Rady Miasta.
2. Wysokość kosztów ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z budynku, określa się na podstawie faktur VAT brutto zapłaconych przez TBS dostawcom mediów.
3. Koszty ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w danym budynku.
4. Towarzystwo ustala wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawę wody i odprowadzanie ścieków bytowych na podstawie kosztów z poprzednich okresów rozliczeniowych, o których mowa w ustępie 2.
5. Opłaty zaliczkowe pobierane są przez 12 miesięcy trwania okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie świadczeń za poprzedni okres rozliczeniowy dla użytkowników zasobu należy rozesłać do dnia 10 czerwca każdego roku.

§ 3
Postanowienia szczegółowe

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów oraz głowic termostatycznych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub nieprawidłowego wskazania, jest on obowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów TBS. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń regulacyjnych lub pomiarowych, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi użytkownik.
2. Urządzenia pomiarowe zamontowane w indywidualnych lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych.
3. Legalizacji lub wymiany urządzenia pomiarowego dokonuje TBS przed upływem daty ważności legalizacji..
4. Ustala się wspólny termin odczytów wskazań urządzeń pomiarowych. O pierwszym terminie odczytów użytkownicy będą powiadamiani z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. O drugim terminie odczytów, użytkownicy będą powiadamiani indywidualnymi informacjami włożonymi do skrzynek pocztowych. W przypadku nieobecności użytkownika w wyznaczonym drugim terminie, o trzecim ostatecznym terminie użytkownik zostanie powiadomiony indywidualnie.
5. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez TBS.

§ 4
Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody:

1. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody:
 - 1) ustala się zasady podziału kosztów gazu na koszty ogrzewania i podgrzania wody w następujący sposób:
 - a) ustala się ilość zużytego gazu na podgrzanie 1 m³ ciepłej wody wg wzory:

$$1 \text{ m}^3 \text{ c.w.} = \frac{(\text{ilość zużytego gazu w okresie niegrzewczym})}{(\text{ilość zużytej ciepłej wody w okresie niegrzewczym})^*}$$

1 m³ c.w. - ilość m³ gazu przypadająca na podgrzanie 1 m³ wody;

* - ilość zużytej ciepłej wody w okresie niegrzewczym określa się wg wzoru:

$$\text{m}^3 \text{ c.w. w okresie niegrzewczym} = \frac{(\text{ilość zużytej c.w. w okresie rozliczeniowym})}{12 \text{ miesięcy}} \times \text{ilość m-cy w okresie niegrzewczym.}$$

b) ustala się koszty gazu dla potrzeb podgrzania ciepłej wody w ten sposób że:

$$\text{koszty gazu podgrzania c.w.} = \frac{(\text{ilość gazu zużyta do podgrzania 1m}^3 \text{ c.w.}) \times (\text{ilość m}^3 \text{ c.w. zużyta w okresie rozliczeniowym})}{(\text{całkowita ilość m}^3 \text{ gazu zużyta w okresie rozliczeniowym})} \times (\text{wartość faktur})^*$$

* - wartość faktur brutto zakupu gazu

c) ustala się koszty gazu przypadające na ogrzewanie wg wzoru:

$$\text{koszty gazu na ogrzewanie} = (\text{koszty gazu w okresie rozliczeniowym}) - (\text{koszty przypadające na podgrzanie c.w.})$$

- 2) ustala się podział kosztów gazu przypadających na ogrzewanie:
 - a) w wysokości 40% kosztów zużycia gazu, liczone proporcjonalnie wg zajmowanej powierzchni grzewczej lokalu,
 - b) w wysokości 60% kosztów zużycia gazu pomniejszone o 6,2% w przypadku kotłowni zbiorczych w budynkach z klatkami schodowymi, liczone w zależności od indywidualnego zużycia ciepła, proporcjonalnie wg ilości jednostek rozliczeniowych uwzględniających usytuowanie lokalu w budynku ;
- 3) ustala się zasadę podziału kosztów gazu do podgrzania wody proporcjonalnie wg ilości podgrzanej wody w okresie rozliczeniowym;
2. W przypadku braku lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych (powstałych bez winy użytkownika) dotyczących ogrzewania w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku, koszty stałe i zmienne ogrzewania budynku oblicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.

3. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ogrzewania lokali ustalane są na podstawie kosztów zużycia gazu w minionym okresie rozliczeniowym, prognozy zmiany cen gazu oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych z użytkowników lokalach

1. Rozliczenie kosztów wody i ścieków, z wyłączeniem kosztów wymiany urządzeń pomiarowych, będzie dokonywane proporcjonalnie do zużycia wody.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podwodomierza nie z winy użytkownika lokalu – rozliczenie nastąpi szacunkowo, uwzględniając średnie zużycie w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz zużycie wody na podstawie wodomierza głównego.
3. Koszt wynikający z różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów podwodomierzy, rozlicza się proporcjonalnie wg zużycia wody w poszczególnych lokalach budynku.

§ 5a

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków bytowych lokalii wyposażonych w wodomierze

1. W odniesieniu do lokali wyposażonych w wodomierze, różnicę pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i licznika wody gospodarczej, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w tych lokalach, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy w koszcie różnicy pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach opłata stała za okres rozliczeniowy jest wyższa od kosztu wody, odstępuje się od jej rozliczenia w sposób określony w ust. 1.

§ 6

Odczyty i warunki rozliczenia

1. W przypadku zmiany użytkowników w lokalach opomiarowanych, koszty ogrzewania obciążają poszczególnych użytkowników według wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Koszty dostawy mediów do niezasiedlonych opomiarowanych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlania obciążają właściciela lokalu.
3. Rozliczenie kosztów:
 - a) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 30 czerwca;
 - b) w przypadku wystąpienia nadpłaty kwota zostanie zwrócona na pisemnie wskazane przez najemcę konto;
 - c) wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do TBS w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń; po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane,
4. W przypadku nieobecności użytkownika w wyznaczonym trzecim terminie odczytów lub stwierdzenia przez osobę odczytującą śladów manipulacji (ślady naruszenia plomb) przy urządzeniach pomiarowych, rozliczenie kosztów ogrzewania lokali nastąpi zgodnie z zasadą opisaną w § 4 ust. 2. Tak obliczone koszty ogrzewania zostaną pomnożone przez współczynnik 1,5.

§ 7

Zasady gospodarowania odpadami

1. Użytkownicy lokali ponoszą opłaty za odbiór odpadów komunalnych w wysokości określonej stosownymi uchwałami Rady Miasta Józefów.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia selektywnego zbierania odpadów komunalnych.
3. Odpady wielkogabarytowe należy składować na danej nieruchomości w terminie wyznaczonym przez Gminę;
4. W przypadku ustalenia osoby odpowiedzialnej za składowanie odpadów wielkogabarytowych w terminie innym, niż wyznaczyła Gmina, koszt ich usunięcia obciąży wyłącznie osobę odpowiedzialną za składowanie odpadów.
5. Odpady budowlane i rozbiórkowe winny być składowane i przekazywane do podmiotu uprawnionego lub posiadającego zezwolenie na transport odpadów,

§ 8

Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin wchodzi w życie w terminie określonym w Zarządzeniu o jego wprowadzeniu.