

REGULAMIN

rozliczania mediów dla budynków:

- Warmińska 10-12
- Kominka 1,3
- Kubiny 9
- Złota 17A



Zatwierdzony Uchwałą Zarządu KTBS Sp. z o.o.

nr...60/2015... z dnia...2015-11-23...

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Regulamin rozliczania mediów opracowano w oparciu o:
 - a) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r.Nr 89, poz. 1059 z późn. zm)
 - b) Ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 139).
 - c) Umowy zawarte pomiędzy Spółką a energii cieplnej
 - d) Umowy zawarte pomiędzy Spółką a Katowickimi Wodociągami S.A..
2. Użyte w regulaminie definicje i pojęcia:
 - a) Spółka-Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
 - b) Najemca – użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

II. CENTRALNE OGRZEWANIE:

1. Postanowienia rozdziału II niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w budynkach stanowiących własność Spółki, bądź przez nią administrowanych (dot. WM Złota 17).
2. Użyte w rozdziale II regulaminu definicje i pojęcia:
 - a) ZEC - dostawca ciepła*
** dostawca ciepła w późniejszym terminie może ulec zmianie*
 - b) Taryfa dla ciepła – zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, która określa koszty produkcji i przesyłu ciepła.
 - c) Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia ogrzewana, a także powierzchnia pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki C.O i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń.
 - d) Przypadki szczególne/ wyjątkowe sytuacje - wszelkie zdarzenia mogące mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na rozliczenie centralnego ogrzewania.
3. Podstawowe rozwiązania pomiarów zużycia ciepła:
 - 3.1. Pomiar zewnętrzny: (dla każdego budynku):
 - a) Określa wielkość zużycia ciepła ogółem (jeden licznik główny dla całego budynku) **. Licznik (ciepłomierz) w rozdziale II pkt. 3.1 a) jest podstawą do rozliczeń z dostawcą ciepła przez Spółkę i jest wyznacznikiem kosztów obciążających poszczególne lokale.
**** Wyjątek stanowią budynki Złota 17 (Wspólnota) i 17A (zasób KTBS). W przedmiotowych budynkach znajduje się jedno przyłącze ciepła. Wyznacznikiem podziału kosztów jest zamontowany w budynku 17A podlicznik.**
4. **Ogólne zasady rozliczenia ciepła:**
 - 4.1. Okres rozliczeniowy dla ciepła- przyjęty zgodnie z niniejszym regulaminem liczony od dnia 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego. Termin dostarczenia rozliczenia najemcom - do dnia 30 września każdego roku.
 - 4.2. Najemcy lokali mieszkalnych pokrywają należność za ogrzewanie zajmowanych lokali, na którą składają się:
 - a) **opłata stała dla ciepła** – [zł/ m2 / mc] określana w oparciu o faktury dostawcy ciepła za zamówioną moc cieplną rozliczana wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
 - b) **opłata zmienna dla ciepła**. - [m2] – określana w oparciu o faktury dostawcy ciepła (wg zużycia zarejestrowanego przez licznik pomiaru zewnętrznego, o którym mowa w rozdziale II pkt. 3.1 a) (oraz podlicznik w przypadku budynków Złota 17 i 17A) rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
 - 4.3. Pokrywanie należności za ogrzewanie zajmowanych lokali dokonuje się w sposób następujący:
 - a) Dla nowych i obecnych najemców:
Najemcy lokali mieszkalnych wpłacają co miesiąc od momentu zasiedlenia do dnia 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [w zł / m2 / mc]. Od 01 października każdego roku wysokość zaliczki określana będzie przez Spółkę (wg m²), w oparciu o łączne koszty CO z ubiegłego okresu rozliczeniowego.

W przypadku zmiany taryfy dla ciepła oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

- 4.4. Spółka jest zobowiązana w terminie do 30 września każdego roku do przedłożenia Najemcom pełnego rozliczenia wpływów (zaliczek) i kosztów dostawcy ciepła przypadających na zajmowane przez nich lokale. W przypadkach szczególnych termin ten może ulec zmianie.
- 4.5. Jeżeli rozliczenie wykazuje różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami Spółka określi sposób jej pokrycia, przy czym:
 - a) jeżeli wystąpi nadpłata (wpływy większe niż koszty) – najemca ma prawo do potrącenia jej przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
 - b) jeżeli wystąpi niedopłata (koszty są wyższe niż ustalone zaliczki) - najemca jest zobowiązany do wpłaty wyrównania przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
- 4.6. W wyjątkowych sytuacjach kwota niedopłaty może być rozłożona na raty co wymaga wystąpienia na piśmie z uzasadnieniem i propozycją wysokości rat.
- 4.7. Wszelkie reklamacje zawierające uzasadnienie należy zgłaszać pisemnie w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
- 4.8. Zmiana zaliczek na C.O nie powoduje zmiany umowy najmu.

III. WODA I KANALIZACJA

1. Postanowienia rozdziału III i IV niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń gospodarczych oraz technicznych wyposażonych w instalację WOD - KAN w budynkach stanowiących własność Spółki.
2. Użyte w regulaminie definicje i pojęcia:
 - a) Katowickie Wodociągi S.A - dostawca wody i odbiorca ścieków
 - b) Przypadki szczególne / wyjątkowe sytuacje- wszelkie zdarzenia mogące mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na rozliczenie wody i odprowadzanych ścieków.
3. Podstawowe rozwiązania pomiarów zużycia wody:
 - 3.1. Pomiar zewnętrzny: (dla każdego budynku):
 - a) Określa wielkość zużycia wody ogółem (jeden licznik główny dla całego budynku)***.
Licznik (wodomierz) wymieniony w rozdziale III pkt. 3.1 a) jest podstawą do rozliczeń z dostawcą wody i odbiorcą ścieków dokonywanych przez Spółkę.
**** Wyjątek stanowią budynki Ziemia 17 (Wspólnota) i 17A (zasób KTBS). W przedmiotowych budynkach znajduje się jedno przyłącze wodv. Wyznacznikiem podziału kosztów jest zamontowany w budynku 17A podlicznik.**
 - 3.2. Pomiar wewnętrzny: (dla poszczególnych lokali i pomieszczeń w budynku):
 - a) Określa zużycie wody w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych oraz technicznych. Liczniki (wodomierze) wymienione w rozdziale III pkt. 3.2 a) są urządzeniami pomiarowymi służącymi do rozliczania zużycia wody w poszczególnych lokalach.
4. Na poczet legalizacji lub wymiany urządzeń wymienionych w rozdziale III pkt. 3.2 a) pobierana jest opłata w wysokości 6zł / 1rok / 1 wodomierz.
5. **Ogólne zasady rozliczenia wody i kanalizacji:**
 - 5.1. Okres rozliczeniowy dla WOD - KAN – przyjęty zgodnie z niniejszym regulaminem jest liczony dwa razy do roku:
 - a) na dzień 31.01 danego roku z terminem dostarczenia rozliczenia najemcom do 31.03 danego roku
 - b) na dzień 31.07 danego roku z terminem dostarczenia rozliczenia najemcom do 31.09 danego roku.W przypadkach szczególnych i uzasadnionych terminy te mogą ulec zmianie.
 - 5.2. Pokrywanie należności za zużyty wodę i odprowadzenie ścieków dokonuje się w sposób następujący:

a) Dla nowych najemców:

Nowi Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc od momentu zasiedlenia do dnia 31 marca lub 30 września (w zależności od daty zasiedlenia) każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości w zł [ilość osób x jednostkowa cena wody i kanalizacji x 3 m³]. Po dokonaniu rozliczeń w terminach, o których mowa w rozdziale III pkt. 5.1 zmiana wysokości zaliczki będzie następować kolejno od 01 kwietnia oraz 01 października każdego roku i określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy (na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym) skorygowanego wg dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków.

W przypadku zmiany jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

b) Dla obecnych najemców:

Obecni Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc do dnia 31 marca i 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [w zł]. Po dokonaniu rozliczeń w terminach o których mowa w rozdziale III pkt. 5.1 zmiana wysokości zaliczki będzie następować kolejno od 01 kwietnia oraz 01 października każdego roku i określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy (na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym), skorygowanego wg dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków. W przypadku zmiany jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

5.3. Rozliczenie rzeczywistego zużycia wody w lokalach następuje w oparciu o zużycie zarejestrowane przez liczniki pomiaru wewnętrznego (rozdział III pkt. 3.2 a)), z zastrzeżeniem ujętym w rozdziale III pkt. 5.4.

5.4. Do zużycia wody zimnej zostanie doliczona różnica występująca pomiędzy wskazaniem licznika pomiaru zewnętrznego (rozdział III pkt. 3.1 a)), a sumą zużycia zarejestrowaną na wszystkich licznikach pomiaru wewnętrznego (rozdział III pkt. 3.2 a)).

Różnica ta (brak rejestracji niskich przepływów poniżej 12 l / h) będzie rozliczana proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych o powierzchni przyjętej jako 20 m² oraz wymiennikowni o powierzchni przyjętej jako 10 m². i przedstawiona będzie w rozliczeniu w pozycji „korekta”

5.5. Jeżeli rozliczenie wykazuje różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami Spółka określi sposób jej pokrycia, przy czym :

a) jeżeli wystąpi nadpłata (wpływy większe niż koszty) – najemca ma prawo do potrącenia jej przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.

b) jeżeli wystąpi niedopłata (koszty są wyższe niż ustalone zaliczki) - najemca jest zobowiązany do wpłaty wyrównania przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.

5.6. W wyjątkowych sytuacjach kwota niedopłaty może być rozłożona na raty co wymaga wystąpienia na piśmie z uzasadnieniem i propozycją wysokości rat.

5.7. Koszty zużycia wody w pomieszczeniach gospodarczych i wymiennikowni, z uwzględnieniem różnicy, o której mowa w rozdziale III pkt. 5.4 pokrywa Spółka.

5.8. Wszelkie reklamacje zawierające uzasadnienie należy zgłaszać pisemnie w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po przekroczeniu tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

5.9. Na pisemny wniosek najemcy istnieje możliwość zmiany wysokości wpłacanych zaliczek z tytułu WOD-KAN. Zmiana ta nie powoduje zmiany umowy najmu.

IV. ZASADY POSTĘPOWANIA W SZCZEGÓLNYCH PRZYPADKACH:

1. Dla **WODY OGÓŁEM:**

1.1. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego, o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) nie zostało odczytane przez służby działające na zlecenie Spółki z przyczyn niezależnych od najemcy, zużycie wody w lokalu [w m³] będzie wyliczone wg średniego zużycia wody w tym lokalu w 3-ech ostatnich okresach rozliczeniowych.

1.2. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego, o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) nie zostało odczytane przez służby działające na zlecenie Spółki z przyczyn zależnych od najemcy (wyjazd, nie przebywanie w lokalu, pobyt w szpitalu lub inne wypadki losowe), zużycie wody w lokalu [w m³] będzie wyliczone za cały okres wg średniego zużycia wody w tym lokalu w 3-ech ostatnich okresach rozliczeniowych. W przypadku, gdy najemca otrzyma rozliczenie a przyjęte zużycie wody do rozliczenia będzie się różniło od zużycia faktycznego (różnica w ilości m³) różnica ta będzie uwzględniona w kolejnym okresie rozliczeniowym.

1.3. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego, o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) nie zostało odczytane z przyczyn zależnych od najemcy (ingerencja najemcy w instalację WOD-KAN lub podjęcie działań mających na celu zafałszowanie wskazań wodomierza) lokal będzie traktowany jako nie wyposażony w liczniki pomiaru wewnętrznego a zużycie wody w lokalu za cały okres rozliczeniowy będzie wyliczone w następujący sposób :

a) średnie zużycie wody w budynku będące ilorazem sumy zużycia wg urządzeń pomiaru wewnętrznego, o których mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) i ilości tych urządzeń + 200%:

$$Z_{\text{śr}} = \sum \text{zuż. indyw} / k$$
$$Z_{\text{naj}} = Z_{\text{śr}} + (200\% \cdot Z_{\text{śr}})$$

gdzie:

$Z_{\text{śr}}$ - średnie zużycie wody w budynku

$\sum \text{zuż. indyw}$ - suma zużycia wody wg urządzeń pomiaru wewnętrznego

k - ilość urządzeń pomiaru wewnętrznego

Z_{naj} - wyliczone zużycie wody dla najemcy

2. Awarie, o których mowa w rozdziale IV pkt. 1.1 powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy, firma serwisowa na zlecenie Spółki usunie nieodpłatnie.
3. Awarie, o których mowa w rozdziale IV pkt. 1.3 powstałe z przyczyn zależnych od najemcy, firma serwisowa na zlecenie Spółki usunie odpłatnie, przy czym najemca ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy licznika.

V. REKLAMACJE WSKAZAŃ URZĄDZEŃ POMIAROWYCH (pomiar wewnętrzny):

1. Wszelkie reklamacje należy zgłaszać telefonicznie bądź pisemnie na adres Spółki.
2. Reklamacja wskazań urządzeń pomiarowych bez wyraźnych i dających się zaobserwować oznak uszkodzenia podlega wstępnej, nieodpłatnej weryfikacji przez odpowiednie służby działające na zlecenie Spółki.
3. Jeżeli czynności o których mowa w rozdziale V pkt. 2. okażą się niewystarczające, bądź uszkodzenie jest ewidentne, urządzenie zostanie sprawdzone i naprawione przez serwis firmy wykonującej usługi w zakresie kompleksowego systemu opomiarowania.
4. Reklamację uznaje się za zasadną w momencie przekazania Spółce protokołu naprawy / wymiany, w którym zawarta jest stosowna informacja o uszkodzeniu danego urządzenia.
5. Rozliczenie zużycia poszczególnych mediów po uznaniu reklamacji o której mowa w rozdziale V pkt. 4 nastąpi wg zasad ściśle opisanych w rozdziale IV pkt.1 niniejszego regulaminu.
6. W przypadku stwierdzenia przez służby działające na zlecenie Spółki iż urządzenie pomiarowe funkcjonuje prawidłowo, najemca ma prawo pisemnie domagać się zbadania urządzenia przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
- 6.1 W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone a urządzenie zostanie zweryfikowane pozytywnie najemca pokrywa wszelkie koszty związane z:
 - a) wymontowaniem urządzenia który ma podlegać ekspertyzie
 - b) wysłaniem go do stacji kontroli, gdzie poddawany jest testom
 - c) zamontowaniem urządzenia zastępczego na czas ekspertyzy
 - d) ekspertyzą
 - e) wymontowaniem urządzenia zastępczego po powrocie wodomierza właściwego
 - f) zamontowaniem urządzenia po ekspertyzie
- 6.2 W przypadku, gdy zarzuty zostaną potwierdzone a urządzenie zostanie zweryfikowane negatywnie koszty pokrywa Spółka.

VI. OBOWIĄZKI KATOWICKIEGO TBS Sp. z o.o. :

Do obowiązków Spółki należy:

1. Zorganizowanie warunków umożliwiających przeprowadzenie wymiany legalizacyjnej wodomierzy w terminach wynikających z ustawy z dnia 11 maja 2011 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 1069 z późn. zm).
2. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń pomiaru wewnętrznego, oraz bieżąca ocena sprawności działania urządzeń pomiaru zewnętrznego.
3. Dokonywanie okresowych odczytów liczników pomiaru wewnętrznego i licznika pomiaru zewnętrznego.
4. Pełna obsługa w zakresie zgłoszeń reklamacyjnych i serwisowych urządzeń pomiarowych.
5. Przedkładanie rozliczeń mediów w terminach określonych w niniejszym regulaminie (rozdział II pkt. 4.1 oraz rozdział III pkt. 5.1)
6. Każdorazowe powiadamianie Najemców o nowych taryfach dla ciepła oraz o nowej cenie jednostkowej wody, a także w wypadku zmian stawki podatku VAT, jeżeli powodują one zmianę opłat zaliczkowych.

VII. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH :

1. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych, ewentualnej obsługi gwarancyjnej, kontroli wskazań i sposobu użytkowania urządzenia.
2. Najemca jest zobowiązany ponadto:
 - 2.1. nie dokonywać montażu ani wymiany liczników pomiaru wewnętrznego we własnym zakresie,
 - 2.2. nie dokonywać zmiany usytuowania liczników pomiaru wewnętrznego bez zgody Spółki,
 - 2.3. nie dokonywać czasowego odłączenia liczników pomiaru wewnętrznego od instalacji bez wiedzy i zgody Spółki, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia samego urządzenia jak i systemu zdalnego odczytu,
 - 2.4. chronić urządzenia pomiarowe jak i cała instalację zdalnego odczytu przed przypadkowym uszkodzeniem,
 - 2.5. zgłaszać natychmiast każdy zauważony przypadek uszkodzenia liczników pomiaru wewnętrznego lub instalacji zdalnego odczytu do Administracji Spółki,
 - 2.6. informować o stwierdzonych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu instalacji wodnej lub ciepłej,
 - 2.7. dokonywać osobistej kontroli wskazań liczników pomiaru wewnętrznego, a o fakcie zatrzymania się licznika (brak zmiany wielkości zużycia wody) lub o zauważonych innych nieprawidłowościach niezwłocznie powiadamiać Spółkę.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych w danym budynku podlegają rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty poszczególnych mediów poniesione w każdym okresie rozliczeniowym podlegają ocenie Zarządu Spółki.
3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń mediów przeprowadzanych przez Spółkę poczynając od:
 - a) rozliczenia wody i kanalizacji za okres 01.02.2016 – 31.07.2016
 - b) rozliczenia ciepła za okres 01.06.2016 - 31.05.2017.

Katowice 2015.11.23.

Zarząd
Katowickiego TBS Sp. z o.o.

PREZES ZARZĄDU
Katowickiego TBS Sp. z o.o.
Janusz Olesiński

WICEPREZES ZARZĄDU
Katowickiego TBS Sp. z o.o.
Agnieszka Kozicko-Poklewska

Regulamin rozliczania mediów – KTBS Sp. z o.o.

ADWOKAT
Aneta Gajda