Załącznik do Zarządzenia Nr 90/2020

Dyrektora PPK z dnia 31 grudnia 2020 r.

**Zasady ustalania i rozliczania opłat dla lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Polkowickie Przedsiębiorstwo Komunalne**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Zasady określają naliczenia i rozliczania kosztów mediów w budynkach administrowanych przez Polkowickie Przedsiębiorstwo Komunalne (PPK), tj. energię cieplną, wodę   
   i odprowadzenia ścieków, paliwo gazowe w nieruchomościach wyposażonych w:
   1. zbiorcze liczniki ciepła,
   2. wodomierze zbiorcze na zimna wodę,
   3. wodomierze zbiorcze na ciepłą wodę,
   4. zbiorcze liczniki gazu,
2. Zasady dotyczą opłat i rozliczeń za media w lokalach mieszkalnych .
3. Zasady dotyczą wszystkich Użytkowników lokali, w tym nie posiadających tytułu prawnego do lokalu.

**§ 2**

**Ustalenie opłat za używanie lokali mieszkalnych**

1. Wysokość opłat zależnych od właściciela, tj. czynsz ustalany jest na podstawie obowiązujących aktów prawnych (uchwały, zarządzenia).
2. Podstawą ustalenia opłat niezależnych od PPK w Polkowicach, w tym zaliczek, są rzeczywiste koszty oraz cennik z taryfami dostawców mediów (rzeczywiste koszty z lat ubiegłych   
   w przypadku ustalenia zaliczek).
3. Opłatami niezależnymi są opłaty za energię cieplną, gaz, zimna woda i odprowadzenie ścieków, odpady segregowanie i niesegregowane oraz opłata za pojemnik na nieczystości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem podpisania umowy najmu, a ustaje   
   z dniem protokolarnego zdania lokalu do dyspozycji zarządcy, tj. PPK w Polkowicach.
5. Opłaty za dany miesiąc są płatne z góry do 25-go dnia każdego miesiąca. Od wpłat wnoszonych   
   z opóźnieniem PPK nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
6. Fizycznymi jednostkami ustalania i rozliczania opłat na zasobach mieszkaniowych są:
7. 1m2 powierzchni użytkowej lokalu,
8. jeden lokal mieszkalny,
9. liczba osób zamieszkujących lokal,
10. wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
11. jeden punkt pomiarowy poboru zimnej lub ciepłej wody w lokalu – elektroniczny wodomierz   
    z odczytem radiowym.
12. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zarządcę (PPK). Zmiana w ilości osób zamieszkujących przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
13. W przypadku czasowej nieobecności w lokalu mieszkalnym potwierdzonym pisemnym oświadczeniem (liczba osób 0), użytkownik zostaje zwolniony z opłaty za odpady segregowane. Podczas czasowej nieobecności powyżej dwóch miesięcy lokator na pisemną prośbę może również zostać zwolniony z opłat zależnych od ilości osób, tj. woda, odprowadzenie ścieków   
    i ciepłej wody użytkowej. Czasowa nieobecność nie zwalnia z pozostałych opłat naliczanych od powierzchni użytkowej i powinna obejmować pełne miesiące kalendarzowe.

**§3**

**Zasady rozliczania centralnego ogrzewania (energia cieplna, paliwo gazowe) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy**

1. Rozliczenie odbywa się na podstawie rzeczywistych kosztów za ciepło według obciążeń dostawcy zgodnie z miesiącem sprzedaży.
2. Mieszkańcy wnoszą zaliczki na pokrycie opłaty stałej i zmiennej wyliczane na podstawie rzeczywistych kosztów za ubiegły rok w danym budynku.
3. Zmiany w wysokości zaliczek wprowadzane są po analizie kosztów z roku poprzedniego   
   w pierwszym półroczu danego roku.
4. Zaliczki rozliczane są za okres 12 miesięcy, tj. od 01.10. roku poprzedniego do 30.09. roku bieżącego nie później niż do 31 grudnia danego roku.
5. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za energię cieplną rozliczane są od powierzchni użytkowej mieszkań:
   1. Hubala 22, 24, 26, 28,
   2. Legnicka 7.
6. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za centralne ogrzewanie (paliwo gazowe) rozliczane są od powierzchni użytkowej mieszkań:
   1. Dąbrowskiego 28 abc.
7. Przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej i paliwa gazowego w oparciu o liczniki ciepła, koszty stałe zakupu dzieli się według powierzchni użytkowej lokali, a koszty zmienne na podstawie odczytów zarejestrowanych przez liczniki indywidualne:
8. Hubala 20ab,
9. Wojska Polskiego 3a-e, 5a-e,
10. Sucha Góra, ul. Strumykowa 21.
11. Przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej danego budynku, koszt lokali mieszkalnych niezamieszkałych (pustostan) pokrywa Zarządca.

**§ 4**

**Rozliczanie centralnego ogrzewania we Wspólnotach Mieszkaniowych (WM)**

1. Rozliczenie odbywa się na podstawie kosztów za media zgodnie z obciążeniami WM.
2. Mieszkańcy wnoszą zaliczki na pokrycie opłaty stałej i zmiennej wyliczane na podstawie rzeczywistych kosztów za rok ubiegły.
3. Zmiany w wysokości zaliczek wprowadzane są po analizie kosztów z roku poprzedniego   
   w pierwszym półroczu każdego roku.
4. Zaliczki rozliczane są za okres 12 miesięcy, tj. od 01.10. roku poprzedniego do 30.09. roku bieżącego, z wyjątkiem WM rozliczanych przez firmy zewnętrzne, które rozliczane są w różnych okresach.
5. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za centralne ogrzewanie rozliczane są od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych :
6. Hubala 2a-4d, 6-14, 16ab,
7. Dąbrowskiego 12ab,
8. Kmicica 42,
9. Tarnówek 31 ( olej opałowy),
10. Ratowników 1-3.
11. Wykaz budynków, w których rozliczanie opłaty stałej odbywa się od powierzchni użytkowej,   
    a zmiennej potrzeby CO na podstawie zużycia energii cieplnej z liczników indywidualnych:
12. Paderewskiego 1-7, 8- 13, 16-19.
13. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nie dotyczą lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy a znajdujących się w budynkach, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe   
    i obowiązują tam postanowienia przyjęte uchwałą ogółu właścicieli lokali w danej nieruchomości:
14. Chopina 2-18,
15. Dąbrowskiego 14-16ab , 30-32ab,
16. Głogowska 1-11,
17. Hubala 30-36,38-44
18. Kmicica 38,40,
19. Komorniki 52abc, 53abc, 54abc,
20. 11 Lutego 34-35, 36, 37-38, 39, 42-43,
21. Ratowników 4-6,
22. Wojska Polskiego 2-6.

**§ 5**

**Rozliczanie wody w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy**

1. Rozliczanie odbywa się na podstawie rzeczywistych odczytów z wodomierzy na zimną i ciepłą wodę zamontowanych w mieszkaniach zgodnie z obciążeniami dostawcy mediów (obowiązującymi w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków cenami za 1m3 wody i odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy).
2. W budynkach posiadających wodomierze główne, koszt będący rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych   
   w poszczególnych mieszkaniach pozostaje w kosztach Zarządcy.
3. Mieszkańcy wnoszą miesięczne zaliczki na pokrycie opłaty za zimną wodę i odprowadzanie ścieków zgodnie z cenami obowiązującymi w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę   
   i zbiorowego odprowadzenia ścieków na dany rok oraz zaliczki na podgrzanie wody wyliczane na podstawie rzeczywistych kosztów energii cieplnej za rok ubiegły w danym budynku.
4. Zmiany w wysokości zaliczek na podgrzanie zw wprowadzane są po analizie kosztów za ubiegły okres rozliczeniowy. Jednocześnie wprowadzane są zmiany w zaliczkowych normach wody w  przypadku znacznych różnic między rzeczywistym zużyciem wody z  wodomierza a  wnoszonymi zaliczkami. Zmiany mają charakter indywidualny dla każdego mieszkania.
5. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odbywa się w okresach półrocznych i uwzględnia rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego oraz sumę wniesionych zaliczek.
6. Zaliczki rozliczane są w okresach półrocznych:
7. okres rozliczeniowy od 01.10. roku ubiegłego do 31.03. roku bieżącego,
8. okres rozliczeniowy od 01.04. roku bieżącego do 30.09. roku bieżącego, nie później niż do   
   31 grudnia danego roku.
9. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za zimną wodę, ścieki   
   i podgrzanie wody rozliczane są na podstawie zużycia z wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych:
10. Dąbrowskiego 27ab (pojedyncze mieszkania), 28abc,
11. Hubala 20ab, 22, 24, 26, 28,
12. Legnicka 7 (pojedyncze mieszkania),
13. Sucha Górna ,ul. Strumykowa 21,
14. Wojska Polskiego 3a-e, 5a-e.
15. Budynek, w którym ze względu na brak opomiarowania zużycia wody w lokalu mieszkalnym obowiązuje zaliczkowa opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków zależne od ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym na podstawie zużycia wody z wodomierza głównego:
16. Dąbrowskiego 27ab,
17. Legnicka 7.
18. Budynek, w którym rozliczenie zaliczki na ciepłą wodę odbywa się od ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym – brak wodomierza w lokalu:
19. Legnicka 7.
20. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy do rozliczenia półrocznego przyjmuje się:
21. średnią wielkość zużycia miesięcznego z ostatniego okresu, dla którego znane są odczyty kontrolne,
22. przy braku odczytów kontrolnych przez okres sześciu miesięcy poprzedzających rozliczenie zużycie wody przyjmuje się na podstawie ostatniego półrocznego rozliczenia aż do momentu ponownego odczytu bez możliwości korekty wstecz.

**§ 6**

**Rozliczanie wody we Wspólnotach Mieszkaniowych**

1. Rozliczenia odbywają się na podstawie odczytów z wodomierzy oraz kosztów za media zgodnie   
   z obciążeniami WM.
2. Mieszkańcy wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zimnej wody, odprowadzania ścieków, podgrzania wody i wody w częściach wspólnych wyliczonych na podstawie rzeczywistych kosztów WM za rok ubiegły z uwzględnieniem obowiązujących w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę   
   i zbiorowego odprowadzania ścieków cenami za 1m3 wody i odprowadzania ścieków za dany okres.
3. Zmiany w wysokości zaliczek na podgrzanie ZW wprowadzane są po analizie kosztów za rok ubiegły w danym budynku Jednocześnie wprowadzane są zmiany w normach zużycia wody w  przypadku znacznych różnic między rzeczywistym zużyciem wody z wodomierza a  wnoszonymi zaliczkami. Zmiany mają charakter indywidualny dla każdego mieszkania.
4. Zaliczki rozliczane są w okresach półrocznych:
5. okres rozliczeniowy od 01.10. roku ubiegłego do 31.03. roku bieżącego,
6. okres rozliczeniowy od 01.04. roku bieżącego do 30.09. roku bieżącego, nie później niż do 31 grudnia danego roku.
7. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za zimną wodę, odprowadzenie ścieków   
   i podgrzanie wody rozliczane są na podstawie zużycia z wodomierzy indywidualnych przekazywanych przez WM:
8. Hubala 2a-4d, 6-14, 16ab, 30-36, 38-44,
9. Dąbrowskiego 12ab, 14-16ab, 30-32ab,
10. Kmicica 38, 40, 42,
11. Komorniki 52abc, 53abc, 54abc,
12. 11-go Lutego 34-35, 36, 42,
13. Paderewskiego 1-7, 8-13,
14. Ratowników 1-3,
15. Głogowska 1-11,
16. Tarnówek 31,
17. Wojska Polskiego 2-6.
18. Wykaz budynków, w których wodę w częściach wspólnych rozlicza się od ilości osób:
19. Hubala 16ab.
20. Wykaz budynków, w których wodę w częściach wspólnych rozlicza się od ilości mieszkań:
21. Wojska Polskiego 2-6.
22. Wykaz budynków, w których wodę w częściach wspólnych rozlicza się od powierzchni użytkowej:
23. Hubala 38-44.
24. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i podgrzania ZW nie dotyczą lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy a znajdujących się w budynkach,   
    w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe i obowiązują tam postanowienia przyjęte uchwałą ogółu właścicieli lokali w danej nieruchomości.
25. Chopina 2-18,
26. 11 Luty 37-38, 39,
27. Paderewskiego 16-19,
28. Ratowników 4-6,
29. Dąbrowskiego 26a.

**§ 7**

**Rozliczanie gazu we Wspólnotach Mieszkaniowych**

1. Rozliczenie wnoszonych przez najemców zaliczek na gaz odbywa się raz w roku na podstawie kosztów zgodnych z obciążeniami WM od ilości zamieszkujących osób :
2. Hubala 30-36.

**§ 8**

**Rozliczanie opłaty za pojemniki na nieczystości w budynkach stanowiących** **w 100% własność Gminy**

1. Rozliczanie odbywa się na podstawie rzeczywistych kosztów według obciążeń dostawcy.
2. Mieszkańcy wnoszą zaliczki na pokrycie opłaty za pojemnik na nieczystości wyliczane na podstawie rzeczywistych kosztów za ubiegły rok dla danego budynku.
3. Zmiany w wysokości zaliczek wprowadzane są po analizie kosztów z roku poprzedniego w  pierwszym półroczu danego roku.
4. Zaliczki rozliczane są w okresach rocznych, tj. od 01.10. roku poprzedniego do 30.09. roku bieżącego nie później niż do 31 grudnia danego roku.
5. Wykaz budynków, w których zaliczki na pokrycie opłaty za pojemnik na nieczystości rozliczane są od ilości mieszkań w budynku:
6. Dąbrowskiego 27ab, 28abc,
7. Hubala 20ab, 22, 24, 26, 28,
8. Legnicka 7,
9. Sucha Górna 3, Tarnówek 2,
10. Wojska Polskiego 3 a-e, 5 a-e.

**§ 9**

**Opłata za gospodarowanie odpadami segregowanymi (niesegregowanymi)**

1. Opłata ustalana jest zgonie z Uchwałą Zgromadzenia Związku Gmin Zagłębia Miedziowego   
   w sprawie dokonania wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki takiej opłaty.
2. Lokator zobowiązany jest do złożenia „Oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu” wraz z określeniem wielkości prowadzonego gospodarstwa domowego zgodnie, z którym naliczana jest opłata:
3. od liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość – za każdą osobę zamieszkującą w jednym lokalu mieszkalnym,
4. od gospodarstwa domowego – za każde gospodarstwo, przy czym opłatę tą stosuje się dla gospodarstw domowych składających się z trzech lub więcej osób zamieszkujących w jednym lokalu mieszkalnym.

**§ 10**

**Postanowienia końcowe.**

1. Różnica jaka powstała pomiędzy wniesionymi przez użytkownika zaliczkami a faktycznymi kosztami zużycia mediów zostanie rozliczona w następujący sposób:
2. nadpłata w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na poczet zobowiązań wobec PPK (zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu). W przypadku braku zobowiązań zostanie zaliczona na poczet bieżących bądź przyszłych opłat za używanie lokalu,
3. niedopłatę należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu. Od wpłat dokonywanych po wskazanym terminie będą naliczane odsetki ustawowe,
4. w przypadku całkowitego zdania lub wykupienia lokalu nadpłata zostanie zwrócona na podstawie podania lokatora na konto bankowe, niedopłatę należy uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
5. W przypadku całkowitego zdania lokalu mieszkalnego lub wykupu rozliczenie kosztów za media za okres użytkowania możliwe jest dopiero po rozliczeniu budynku za dany okres rozliczeniowy przez Zarządcę lub Wspólnotę Mieszkaniową.
6. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Dyrektora PPK od dokonanego rozliczenia za media w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
7. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności   
   w ustalonym terminie.
8. PPK udzieli odpowiedzi na wniesioną reklamację w ciągu 30 dni od dnia jej wniesienia.
9. Każdy mieszkaniec zamieszkujący lokal gminny na zasobach Gminy Polkowice jest zobowiązany do przestrzegania niniejszych zasad.