

## REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach  
Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Złotowie

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Niniejszy regulamin obowiązuje najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w wodomierze oraz ciepłomierze, stanowiących własność Złotowskiego TBS Sp. z o.o.
2. Treść Regulaminu określa sposób indywidualnego rozliczenia się Złotowskiego TBS Sp. z o.o. z najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie poniesionych kosztów ogrzewania tych lokali, pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze, itp.), podgrzania i zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków.

#### § 2

Podstawami określenia przyjętych rozwiązań są:

1. Ustawa z 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Z 1964r. Nr 16, poz 93 z późniejszymi zmianami),
2. Umowa o dostarczenie energii cieplnej zawarta przez Złotowskie TBS Sp. z o.o. z dostawcą energii cieplnej,
3. Umowy o dostarczenie wody oraz odprowadzenie ścieków zawarte przez Złotowskie TBS Sp. z o.o z dostawcą wody,
4. Umowy z najemcami lokali mieszkalnych Złotowskiego TBS Sp. z o.o.

#### § 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, garderoby, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom najemcy.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów oraz komórek lokatorskich.

### II. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

#### § 4

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełne rzeczywiste koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie oraz podgrzanie ciepłej wody, wynikające z rachunków dostawców ww mediów.
2. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach węzła cieplnego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się lokal.
3. Opłaty za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów:
  - opłata stała (moc zamówiona, opłata za usługi przesyłowe),

- opłata zmienna (koszt zużytej energii cieplnej, koszt przesyłu zużytej energii cieplnej, wartość zużytego nośnika).

## § 5

1. Koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody rozliczane są przez Złotowskie TBS Sp. z o.o. we własnym zakresie.
2. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu służą urządzenia pomiarowe zainstalowane w węźle cieplnym oraz ciepłomierze mieszkaniowe.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej dla ogrzewania lokali jest:
  - 1m<sup>2</sup> – powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych energii cieplnej,
  - GJ – w odniesieniu do kosztów zmiennych energii cieplnej.
4. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody służą urządzenia pomiarowe w węźle ciepłowniczym oraz wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej dla podgrzania wody w lokalach z opomiarowanym zużyciem wody ciepłej jest – GJ.

## § 6

1. Stratę lub nadmiar zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w całym budynku rozlicza się na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Różnicę między odczytem urządzenia pomiarowego w węźle ciepłowniczym, a sumą odczytów ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych (usługowych) rozlicza się wg wzoru:

$$ZL = \{LCB - (\Sigma LCM + \Sigma LCU)\} \times PL / PULB$$

ZL – różnica zużycia energii cieplnej przypadające na lokal,

LCB – odczyt zużycia według urządzenia pomiarowego na przyłączy (węzeł cieplny),

ΣLCM - suma odczytów według ciepłomierzy mieszkaniowych,

ΣLCU - suma odczytów według ciepłomierzy w lokalach usługowych,

PL – powierzchnia użytkowa lokalu

PULB – całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych w budynku.

### III. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków

## § 7

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełne rzeczywiste koszty zużycia wody oraz odbioru ścieków wynikające z rachunków dostawców ww mediów.
2. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zużycia wody i odbioru ścieków służą:
  - wodomierz główny budynku na przyłączy,
  - wodomierze mieszkaniowe – indywidualne.

## § 8

1. Stratę lub nadmiar zużycia wody w całym budynku rozlicza się w ujęciu na osobę.
2. Za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:
  - osobę zameldowaną na pobyt stały,

- osobę zameldowaną na pobyt czasowy,
  - osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeżeli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Administrację Złotowskiego TBS Sp. z o.o.
3. Różnicę między odczytem z wodomierza głównego budynku, a sumą odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych (usługowych), rozlicza się wg wzoru:

$$KWL = \{LGW - (\Sigma LWMC + \Sigma LWUC) - (\Sigma LWMZ + \Sigma LWUZ)\} / (\Sigma LULM + \Sigma LULU) \times LULM$$

KWL – różnica zużycia wody w budynku w rozliczeniu na lokal

LGW- zużycie wody wg wodomierza głównego na przyłączy

$\Sigma LWMC$  – suma odczytów wodomierzy mieszkaniowych wody ciepłej,

$\Sigma LWUC$  – suma odczytów wodomierzy w lokalach usługowych wody ciepłej,

$\Sigma LWMZ$  – suma odczytów wodomierzy mieszkaniowych wody zimnej,

$\Sigma LWUZ$  – suma odczytów wodomierzy w lokalach usługowych wody zimnej,

$\Sigma LULM$  – suma użytkowników lokali mieszkalnych,

$\Sigma LULU$  – suma użytkowników lokali usługowych,

LULM – liczba użytkowników lokalu mieszkalnego,

## § 9

1. W przypadku awarii wodomierza, ciepłomierza w lokalu mieszkalnym (użytkowym) uniemożliwiającej dokonanie odczytu ilości dostarczonych mediów, koszty przypadające na lokal wylicza się na podstawie zużycia zmierzonego w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie zużycia wody oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest dwa razy w roku, na koniec II oraz IV kwartału.
3. W uzasadnionych przypadkach Złotowskie TBS Sp. z o.o. może wydłużyć lub skrócić okres rozliczeniowy.
4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia mediów należy składać pisemnie do Administracji Złotowskiego TBS Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po terminie nie będą rozpatrywane.

## IV. Wpłaty na poczet pokrycia kosztów dostawy mediów oraz opłat stałych

### § 10

1. Opłaty stałe naliczane są na pierwszy dzień każdego miesiąca, a ich płatność wyznacza się do 10-go każdego miesiąca z góry, tj. w miesiącu, którego one dotyczą.
2. Najemcy lokali zobowiązani są do uiszczania opłaty na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odbioru ścieków do 15-go każdego miesiąca naliczonych za miesiąc poprzedni.
3. Złotowskie TBS Sp. z o.o. ustala miesięczną wysokość opłat na pokrycie całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odbioru ścieków w oparciu o odczyty indywidualnych ciepłomierzy oraz wodomierzy przypisanych do danego lokalu mieszkalnego/użytkowego na dzień 30 każdego miesiąca.
4. Wpłaty niedopłat najemca ma obowiązek dokonać razem z zaliczką miesięczną następującą po okresie rozliczeniowym.
5. Nadpłatę najemca może odliczyć od kwoty zaliczki miesięcznej w okresie następującym po okresie rozliczeniowym.
6. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek najemcy, Złotowskie TBS Sp. z o.o. może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty niedopłaty powstałej w wyniku sporządzonego rozliczenia.

## V. Postanowienia końcowe

### § 11

1. Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody użytkowej.
2. W celu właściwej eksploatacji ciepłej budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, najemcy zobowiązani są do utrzymania minimalnej temperatury 18°C w zajmowanych lokalach.
3. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania lub wody bez zgody Złotowskiego TBS Sp. z o.o., a w szczególności:
  - zabudowanie dodatkowych grzejników,
  - demontaż lub likwidacja grzejników,
  - spuszczenie wody z instalacji c.o.,
  - uszkodzenie przyrządów pomiarowych, plomb, zmiana lokalizacji urządzenia pomiarowego oraz każde inne działanie mające na celu zafałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia mediów stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Złotowskie TBS Sp. z o.o. W przeciwnym razie Złotowskie TBS Sp. z o.o. zleci naprawienie powstałych szkód oraz przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania lub wodnej do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.
4. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Złotowskiego TBS Sp. z o.o. nr 1/2014 z dnia 01.09.2014r. i obowiązuje od dnia 01.01.2015r.