



## ZARZĄDZENIE NR 22/12/2022

Prezesa Zarządu

Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o.  
z dnia 9 grudnia 2022 r.

**w sprawie: „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych dla najemców w zasobach Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Chrzanowie Sp. z o.o. od 1 lipca 2023 roku do 30 czerwca 2024 roku i w kolejnych sezonach grzewczych.” (dalej: Regulamin).**

### §1

Działając na podstawie w szczególności:

Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego w Chrzanowie  
Sp. z o. o.

(32) 623 02 37  
[biuro@tbs-chrzanow.com.pl](mailto:biuro@tbs-chrzanow.com.pl)  
ul. Sokoła 30/5  
32-500 Chrzanów

Sąd Rejonowy dla Krakowa  
- Śródmieścia w Krakowie,  
XII Wydział Gospodarczy  
KRS.  
KRS: 0000113202  
REGON: 276248967  
NIP: 6281915207  
Kapitałzakładowy:  
24.130.000.00 PLN

1. Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. 2022.1385 z późn. zm.);
2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021.2273);
3. Umów zawartych między Spółką a Dostawcami Paliw i Ciepła do Nieruchomości TBS;
4. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021.2351 z późn. zm.);
5. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.);
6. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022.1225);
7. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2022.172 z późn. zm.);
8. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021.1048);
9. Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. 2022.2063),
10. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2022.1360 z późn. zm.),
11. Umowy Spółki TBS,



Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o. (dalej: Spółka lub TBS) wprowadza do stosowania w sezonie grzewczym **od 1 lipca 2023 roku do 30 czerwca 2024 roku** i w kolejnych sezonach grzewczych,

nowy **Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych dla najemców w zasobach Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Chrzanowie Sp. z o.o. od 1 lipca 2023 roku do 30 czerwca 2024 roku i w kolejnych sezonach grzewczych** (dalej: „Regulamin”) w miejsce dotychczasowego: Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych wraz z ustaleniem opłat z tego tytułu dla najemców lokali w zasobach Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Chrzanowie Sp. z o.o. (dalej: „Dotychczasowy Regulamin”)

## §2

1. Za stosowanie przepisów zawartych w Regulaminie, nadzór w tym zakresie nad pozostałymi Pracownikami Spółki i przekazanie treści najemcom TBS nowego Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych dla najemców w zasobach Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Chrzanowie Sp. z o.o. odpowiada:

**1.1. Kierownik działu rozliczeń, Specjalista ds. rozliczeń mieszkań (FKM)**

**1.2. Specjalista ds. Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych (KT).**

## §3

Regulamin zostanie doręczony najemcom za pisemnym potwierdzeniem odbioru złożonym na liście przyniesionej przez TBS. Jeśli dwukrotnie administrator TBS nie zastanie najemcy w lokalu, Regulamin zostanie pozostawiony w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu zajmowanego przez danego najemcę i takie doręczenie będzie traktowane jako skuteczne w myśl art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego. Regulamin zostanie również zamieszczony na stronie internetowej TBS: [www.tbs-chrzanow.pl](http://www.tbs-chrzanow.pl)

Za zadania opisane w §3 odpowiada **Administrator (KA)**. Administrator winien jest sporządzić notatkę służbową dokumentującą pozostawienie Regulaminu w skrzynce pocztowej zgodnie z akapitem wcześniejszym.

## §4

Nadzór nad czynnościami opisanymi w § 2 i § 3 sprawuje pracownik TBS: Kierownik Działu Rozliczeń (FKM).

## §5



Jednocześnie od dnia obowiązywania nowego Regulaminu pracownicy przygotowujący umowy najmu z nowymi najemcami, są zobowiązani przekazać najemcom obok dotychczasowego regulaminu obowiązującego w okresie grzewczym 2022/2023, za potwierdzeniem odbioru, **nin. Regulamin**, jako kolejny Załącznik do Umowy najmu.

#### §6

Dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych wraz z ustaleniem opłat z tego tytułu dla najemców lokali w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. będący podstawą rozliczeń na mocy **Zarządzenia NR 19/10/2021** Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o. z dnia 25 października 2021 r. traci moc w dniu zakończenia wszystkich rozliczeń za sezon grzewczy 2022/2023.

#### §7

Zgodnie z art. 45a ust. 10 prawa energetycznego: „Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.”

Nowy Regulamin wchodzi w życie po 14 dniach od jego uchwalenia z zastrzeżeniem, że **ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) od 1 lipca 2023 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz kolejnych.**

#### §8.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Spółkę

PREZES ZARZĄDU

.....  
*Ilona Morawska-Ptasińska*

#### Otrzymują:

1. Kierownik działu rozliczeń, Specjalista ds. rozliczeń mieszkań (FKM)
2. Specjalista ds. nieruchomości i inwestycji budowlanych (KT)
3. Kierownik działu finansowo – księgowego (FK)
4. Administrator (KA)
5. a/a

#### Załączniki:

1. Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz dostawy energii cieplnej do ogrzewania lokali mieszkalnych i usługowych dla najemców w zasobach Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego w Chrzanowie Sp. z o.o. od 1 lipca 2023 roku do 30 czerwca 2024 roku i w kolejnych sezonach grzewczych.

*Załącznik nr 1  
do Zarządzenia nr 22/12/2022 r.*



# Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie

Załącznik nr 1  
do Zarządzenia nr 22/12/2022

## REGULAMIN

### ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA DOSTARCZONEGO NA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH DLA NAJEMCÓW W ZASOBACH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W CHRZANOWIE SP. Z O.O. OD 1 LIPCA 2023 ROKU DO 30 CZERWCA 2024 ROKU I W KOLEJNYCH SEZONACH GRZEWCZYCH

## ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### 1. Zakres stosowania regulaminu

1. Celem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Lokalach znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz użytkowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o. (dalej: TBS/Wynajmujący/Zarządca).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich Lokali, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o.

### 2. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:  
Działając na podstawie dokumentów :

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności Zastosowania ciepłomierzy podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
3. Umowy zawarte między Spółką a Dostawcami Paliw i Ciepła do Nieruchomości TBS.
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz.1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn.zm.),

### 3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1). **Wynajmujący** - Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chrzanowie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000113202, REGON: 276248967, NIP: 6281915207,
- 2). **Najemca** - osoba korzystająca z Lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności w tym również osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego,
- 3). **Lokal** - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 611), jak również użytkowy/usługowy,
- 4). **Powierzchnia użytkowa Lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom Najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za Powierzchnię użytkową Lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 5). **Ciepłomierz** – każde urządzenie wyciszające i wskazujące ilość energii cieplnej, jaka została pobrana na cele ciepłej wody lub centralnego ogrzewania,
- 6). **c.o.** – centralne ogrzewanie zapewniane energią cieplną,
- 7). **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 8). **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa,
- 9). **Koszty ciepła** - koszty ponoszone przez Wynajmującego na rzecz dostawców, w szczególności dostawców energii cieplnej, które dotyczą i służą wyłącznie do celów uzyskania, przygotowania i dostarczenia ciepła do Lokali,
- 10). **Koszty stałe** - suma opłat ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz dostawców energii cieplnej w zakresie opłat abonamentowych, opłat związanych z przeglądem urządzeń przez Urząd Dozoru Technicznego, innych wymaganych prawem przeglądów oraz innych opłat związanych z utrzymaniem bieżącej eksploatacji kotłowni oraz instalacji ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, a także innych kosztów, które nie są zależne od ilości zużytej energii cieplnej,
- 11). **Koszty zmienne** – koszty zużycia i przesyłu energii cieplnej c.o. lub c.w.u.
- 12). **Koszty wspólne** – koszty ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz koszty ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony i poziomy grzewcze, gałazki, instalacje zewnętrzne pomiędzy budynkami).
- 13). **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez Najemców lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku. **W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i c.w.u. jest to okres 12 miesięcy.**
- 14). **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
- 15). **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

- 16). **Współczynnik korygujący** – to współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.
- 17). **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 18). **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepłodostarczane na cele ogrzewania (por. Rozdział IV).
- 19). **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 20). **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalnej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany np. gazem.).
- 21). **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- 22). **Koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić w związku z przeprowadzanymi rozliczeniami, zgodnie z zawartą umową ze Zleceniobiorcą.
- 23). **Odszkodowanie** – należność finansowa, którą Najemca Lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
- 24). **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

#### 4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

- 1). Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
  - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
  - b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
  - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem ciepłomierzy),
  - d) innej armatury.
- 2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.



## 5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

- 1). Koszty montażu ciepłomierzy, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej wpisem w rozliczeniu, o którym mowa w Rozdziale XIII Regulaminu.
- 2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

## ROZDZIAŁ II

### ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY

1. Montaż ciepłomierzy kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez pracowników Wynajmującego lub firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Ciepłomierze montuje się na instalacji wejściowej do każdego z lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Ciepłomierz główny zainstalowany przez Dostawcę ciepła znajduje się w kotłowni lub wymiennikowni danego budynku.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości w danej części budynku.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 lipca do 30 czerwca każdego roku.
6. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
7. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej /papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
8. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierza i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - niezwłoczne poinformowanie Zarządcy o awarii;
  - w przypadku chęci wymiany grzejnika uzyskanie pisemnej zgody Zarządcy na jego wymianę.



9. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, pracownik Wynajmującego lub firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z zapisami nin. Regulaminu.
10. W przypadku braku odczytu ciepłomierza, wartość zużycia ciepła zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza Najemca lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania ciepłomierza z uwagi na to, że awaria ciepłomierza skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych Najemców lokali.
12. W przypadku nieobecności głównego najemcy lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania.
13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek Najemcy lokalu po uzyskaniu zgody Wynajmującego, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Wynajmującego.
14. W przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczeniem objęte są:
  - Koszty zmienne na podstawie wartości odczytanych z ciepłomierza lub wodomierza danego lokalu oraz
  - Koszty stałe i koszty wspólne wyliczone na podstawie kosztów stałych i wspólnych z poprzedniego sezonu grzewczego, powiększonych o ostatnio ogłoszony wskaźnik inflacji, proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu.
15. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Najemca lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy najemca lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty pośredniego rozliczenia obciążają dotychczasowego Najemcę lokalu. Koszt doliczony będzie do rozliczeń z tytułu najmu lokalu.
16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Wynajmujący może przeprowadzić kontrolne odczyty w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY**

#### **CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez pracowników TBS.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 1 LIPCA do 30 CZERWCA każdego roku.



4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Najemca lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych ( lub w innych miejscach ).
7. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
  - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu w ciągu 14 dni poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
  - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody TBS.
  - poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. W przypadku niemożności dokonania odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X , niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez Najemcę, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje wskazany przez TBS instalator.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
  - W przypadku nieobecności głównego Najemcy lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania wszelkich dokumentów związanych ze stanem wodomierza oraz instalacji c.w.u.
  - W przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczeniem objęte są:
  - Koszty zmienne na podstawie wartości odczytanych z wodomierza danego lokalu oraz
  - Koszty stałe i koszty wspólne wyliczone na podstawie kosztów stałych i wspólnych z poprzedniego sezonu grzewczego, powiększonych o ostatnio ogłoszony wskaźnik inflacji, proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu.

13. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Najemca lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy najemca lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty pośredniego rozliczenia obciążają dotychczasowego Najemcę lokalu. Koszt doliczony będzie do rozliczeń z tytułu najmu lokalu.
14. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## ROZDZIAŁ IV.

### KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej ( w przypadku ciepła systemowego , np. dostawy z VEOLIA) obejmują sumę:
  - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - koszty napraw i remontów wymiennikowni;
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na rzecz instalacji grzewczej w budynku TBS ( przeglądy techniczne, UDT).
  - 2.2 . opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia ciepła **w budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:
  - 3.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - koszt stały czynnika grzewczego,
    - amortyzację kotłowni,
    - koszty bieżącej obsługi serwisowej,
    - koszty napraw i remontów kotłowni.
  - 3.2. opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - koszt zmienny czynnika grzewczego,
    - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
    - koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

5. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:

5.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

- koszt stały czynnika grzewczego (opłata dystrybucyjna stała, opłata handlowa),
- amortyzację kotłowni,
- koszty bieżącej obsługi serwisowej, przeglądów, opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na rzecz instalacji grzewczej w budynku TBS (przeglądy techniczne, UDT).
- koszty napraw i remontów kotłowni.

5.2. opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

- koszt zmienny czynnika grzewczego (opłata dystrybucyjna zmienna, paliwo gazowe),
- koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
- koszt wody na uzupełnienie zładu.

Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

## ROZDZIAŁ V

### PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku ( np. użytkowe i mieszkalne).
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody dla celów centralnego ogrzewania podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody dla c.o. określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierzy rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach tego węzła.  
Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody dla c.w.u. następuje poprzez odjęcie od wskazań ciepłomierza głównego wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

## ROZDZIAŁ VI

### ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje pracownik Wynajmującego lub firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów w ciepłych wg:
  - 2.1 Składniki opłaty stałej od dostawcy ciepła – dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku (moc zamówiona c.w., przesył c.w., opłata stała c.w.)
  - 2.2 Składniki opłaty zmiennej od dostawcy ciepła - rozliczane są wg pozycji: zużycie ciepła c.w. zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza c.w. w węźle, przesył opłata zmienna c.w.

## ROZDZIAŁ VII

### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Ilość ciepła wytworzonego dla danego budynku, w którym znajdują się Lokale, określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w pomieszczeniach technicznych znajdujących się w poszczególnych budynkach. Każdy Lokal wyposażony jest w urządzenia pomiarowe ilości ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania. Za wyjątkiem Lokali przy ul. Piastowskiej, gdzie znajduje się jeden główny licznik c.o., a zużycie rozdzielane jest proporcjonalnie do powierzchni każdego z Lokali użytkowych.
2. Koszty ciepła dzielą się na Koszty zmienne, Koszty stałe oraz Koszty wspólne.
  - 2.1. Koszty zmienne indywidualne, liczone są zgodnie z poniższym:

#### Koszty zmienne indywidualne

$$\text{Kzi c.o.} = \text{Zwsp c.o.} \times \text{Opł CO zm}$$

#### Opłata zmiennej c.o. za 1 GJ

$$\text{Opł CO zm} = \frac{\Sigma \text{Kz D c.o.}}{\Sigma \text{Zwsp. c.o.}}$$

- Kzi c.o.** - Koszty zmienne indywidualne c.o.  
**Zwsp c.o.** - Zużycie c.o. z uwzględnieniem współczynnika korygującego  
**Opł CO zm** - Opłata c.o. zmienna [GJ]
- ΣKz D c.o.** - Koszty zmienne c.o. od dostawcy (podział opłat wg. Rozdziału IV)  
**ΣZwsp. c.o.** - Suma odczytów z indywidualnych ciepłomierzy c.o. z uwzględnieniem współczynników korygujących

2.2. Koszty stałe obliczane są oddzielnie dla poszczególnych Lokali, proporcjonalnie do sumy powierzchni lokali w danym budynku wg poniższego:

### Koszty stałe

$$Ks \text{ c.o.} = Plm \times Opł \text{ CO st}$$

### Opłata zmiennej c.o. za 1 GJ

$$Opł \text{ CO st} = \frac{\Sigma Ks \text{ D c.o.}}{Pb/12 \text{ miesięcy}}$$

- Ks c.o.** - Koszty stałe c.o.  
Powierzchnia lokalu mieszkalnego
- Plm** - [m<sup>2</sup>]
- Pb** - Powierzchnia budynku rozliczanego [m<sup>2</sup>]
- Opł CO st** - Opłata c.o. stała za 1 m<sup>2</sup>
- ΣKs D c.o.** - Koszty stałe c.o. od dostawcy (podział opłat wg. Rozdziału IV)

### 2.3. Koszty wspólne

Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony i poziomy grzewcze, gałazki, instalacje zewnętrzne pomiędzy budynkami).

Koszty wspólne stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostarczenia ciepła do budynku a sumą kosztów zmiennych indywidualnych oraz sumą kosztów stałych.

Koszty wspólne są rozdzielane proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego.

*Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.*

## ROZDZIAŁ VIII

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

#### ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których Najemca:



- nie udostępnił lokalu do zamontowania ciepłomierza lub wodomierza,
- uniemożliwił dokonanie sprawdzenia ciepłomierza lub wodomierza i ich odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę ciepłomierza / wodomierza lub ciepłomierz / wodomierz,

ustala się, że od Najemcy dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Najemca ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany/naprawy uszkodzonych wodomierzy, ciepłomierzy i instalacji.

## ROZDZIAŁ IX

### KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) ciepłomierzy, wodomierzy,
  - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody / ciepła.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Najemca lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o./c.w.u. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od Najemcy lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi najemca lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.

7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Wynajmujący powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez Najemcę lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza, Wynajmujący dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi Najemca. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia najemcy z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
9. Każda samowolna ingerencja Najemcy lokalu w instalację c.o./c.w.u. bez zgody Wynajmującego, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) umyślne zniszczenie ciepłomierza;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o./c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Najemcę lokalu.

## **ROZDZIAŁ X**

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, Najemca lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych zaliczek dla każdego Najemcy na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
  - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Wynajmujący dostarcza Najemcy lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:



**a) dla budynku:**

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, - koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

**b) dla lokalu:**

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek - w okresie letnim i w okresie zimowym.

## **ROZDZIAŁ XII**

### **INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA**

Raz w miesiącu Wynajmujący umożliwia Najemcy lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: ciepłomierzy oraz wodomierzy c.w.u.):

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROZCZNY)**

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:





- 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal.
  - 3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie równocześnie z najbliższą opłatą za użytkowanie lokalu
  - 3.3. W przypadku znacznych niedopłat istnieje możliwość rozłożenia ich na raty, po dodatkowych uzgodnieniach z Wynajmującym.
4. Pobierane wysokości zaliczek na poczet ponoszonych kosztów Lokalu w zakresie Kosztów ciepła mogą ulec zmianie, w szczególności w przypadku zmian ceny nośników energii cieplnej i wody, a także zmian norm zużycia c.o. i c.w.u. w zakresie pobieranych zaliczek, w przypadku stwierdzenia znacznych nadpłat lub niedopłat po dokonanych rozliczeniach. Zmiany cen tym spowodowane nie stanowią konieczności podpisywania aneksu do umowy najmu. Najemcy zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej lub mailowej nowe zawiadomienie o zmianie wysokości opłat.

## **ROZDZIAŁ XIV**

### **REKLAMACJE / SKARGI I WNIOSKI**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Wynajmujący zawiadamia pisemnie Najemcę lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega przypadek nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy lub wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Wynajmującego.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Najemcę, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **ROZDZIAŁ XV**

### **ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZENIA KOSZTÓWCENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- wskazań ciepłomierzy,
- listy Najemców lokali,
- informacji o powierzchni budynków oraz lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez Najemców.



Rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie:

- odczytów wodomierzy,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o kosztach przygotowania c.w.u. dla poszczególnych budynków/węzłowiecplnych,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez Najemców.

PREZES ZARZĄDU

*Ilona Morawska-Ptasińska*

*09.12.2022r.*

Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
w Chrzanowie Sp. z o.o.  
32-500 Chrzanów, ul. Sokola 30/5  
NIP 628-19-15-207  
tel. 32 623 02 37, e-mail: [biuro@tbs-chrzanow.com.pl](mailto:biuro@tbs-chrzanow.com.pl)