

REGULAMIN
TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku dotyczący
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY.

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1.

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku zwana dalej TBS jest dostawcą energii cieplnej do odbiorców - użytkowników lokali.

2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody na poszczególne lokale oraz powierzchnie wspólne w budynkach stanowiących własność Spółki.

§2.

Podstawę prawną opracowania Regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dn. 10.04.1997 r. Dz. U. z 2016 poz. 266, 831, 925, 1052 i 1165;
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło;
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 17.07.2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. Ustawa z dnia 26 października 1995r.o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2016 poz.195, 615, 1250)
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity (Dz. U. Nr 150 z dnia 31.01.2014 r.);
6. Umowa Spółki TBS Spółki z o.o. w Kurzętniku, uchwały Zgromadzenia Wspólników i Zarządzenia Zarządu Spółki dotyczące w/w zakresu;
7. Umowa najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowo - garażowych w budynkach mieszkalnych TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku.

§3.

Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub kotłowni.

§4.

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku lub grupy budynków obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków.

§5.

Istotą indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w budynkach jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

§6.

Zadaniem TBS jest rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali oraz powierzchni wspólnych w budynkach lub grupie budynków stanowiących jednostki rozliczeniowe.

§7.

Obowiązkiem TBS jest:

- 1 . zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody użytkowej o temperaturze mieszczącej się w przedziale 45-55⁰C;

2. zapewnienie dostawy ciepła do ogrzania lokali celem zapewnienia temperatury min. 20⁰C, zgodnie z Polską Normą PN-82/B-02402;
3. doprowadzenie do założenia pomiaru zużycia ciepła w węźle cieplnym po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego (dot. budynków wyposażonych w węzeł cieplny);
4. wyposażenia lokali w liczniki energii cieplnej;
5. wyposażenie wszystkich lokali w zawory z głowicami termostatycznymi (dopuszcza się niestosowanie głowic termostatycznych na grzejnikach w łazienkach);
6. wyposażenie lokali w liczniki ciepłej wody;
7. zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody,
8. dokonywania okresowych rozliczeń kosztów ogrzewania powierzchni wspólnych budynku oraz kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

Rozdział II.

OKRES ROZLICZENIOWY I USTALENIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY ORAZ DOSTAW CIEPŁA DLA LOKALI

§1.

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu miesięcy od 1 października danego roku do 30 września roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia kosztów zakupionego lub wytworzonego przez własne kotłownie ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.

§2.

Do rozliczeń kosztów zakupionego lub wytworzonego ciepła przyjmuje się, że koszty ciepła przeznaczone na podgrzanie wody są równe naliczonym opłatom za podgrzanie 1m³ wody w okresie rozliczeniowym.

§3.

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

- 2.1. całkowity koszt zakupu czynnika grzewczego
- 2.2. koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
- 2.3. koszt wody na uzupełnienie zładu
- 2.4. amortyzację kotłowni
- 2.5. koszty przeglądów i bieżącej obsługi serwisowej

Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie będą zaliczane koszty utrzymania i napraw instalacji wewnętrznych w budynkach.

Rozdział III

USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPŁĄ WODĘ

§1.

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali (w tym powierzchni wspólnych budynku) należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu grzewczego i rozliczeniowego.

2. Wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ostateczne rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła będzie następować na podstawie ilorazu całkowitych kosztów wytworzenia ciepła w budynku określonych w **§3 Roz. II** (pomniejszonych o

koszty podgrzania wody użytkowej) i jednostek rozliczeniowych z odczytów urządzeń pomiarowych lokali.

4. W przypadku braku wskazania zużycia ciepła na urządzeniu pomiarowym po zakończonym okresie grzewczym rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła dla danego lokalu ustala się jako równowartość 1,0 GJ za każdy miesiąc zakońzonego okresu.

§2.

1. Za ciepło zużyte do podgrzania wody użytkowej należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia kosztów. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Wysokość opłat zaliczkowych za dostarczoną do lokali mieszkalnych CWu ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie prognozowanej wielkości zużycia w odniesieniu do powierzchni i liczby osób użytkujących lokal.

3. Ostateczne koszty ciepłej wody użytkowej oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz ceny 1m³ wody i kosztów jego podgrzania.

Rozdział IV ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA. TERMIN ROZLICZENIOWY I REKLAMACYJNY.

§1.

Do obowiązków TBS należy :

1. rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż do 30 listopada danego roku,
2. prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków,
3. udostępnienie najemcom do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupionego lub wytworzonego ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej,
4. odczytanie indywidualnych liczników ciepła w terminach określonych w **§2 Roz.IV** ,
5. sporządzanie i przechowywanie dokumentacji z przeprowadzonych odczytów liczników,
6. udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.

§2.

Odczyty liczników dokonuje się dwa razy w roku: w połowie okresu rozliczeniowego - w terminie do 30 marca danego roku oraz po jego zakończeniu - w terminie do 30 września danego roku.

§3.

Odczyt liczników może odbyć się w obecności najemcy lub dorosłej osoby wspólnie zamieszkałej. Z odczytu licznika sporządzany jest protokół wraz z dokumentacją zdjęciową.

§4.

1. Po rozliczeniu ostatecznych kosztów ciepła dostarczonego do lokalu, powstałe niedopłaty za ogrzewanie lokalu należy uregulować w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego. W indywidualnych przypadkach na wniosek najemcy, Zarząd TBS może rozłożyć kwotę niedopłaty na max. 3 raty.

2. Po rozliczeniu ostatecznych kosztów ciepła dostarczonego do lokalu, powstałe nadpłaty za ogrzewanie lokalu przeznacza się w kolejności na:

- a. pokrycie wszelkich zobowiązań najemcy lokalu wobec TBS,
- b. poczet zaliczek i opłat eksploatacyjnych za lokal po miesiącu rozliczeniowym.

§5.

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać do Zarządu TBS w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania np. pobyt za granicą, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
2. TBS winien w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
3. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku, a pierwotne rozliczenie uznaje się za nieaktualne.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - a. najemca lokalu, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez najemcę,
 - b. TBS, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez TBS.

§6.

1. W przypadku opuszczenia mieszkania przez Najemcę zostanie dokonany odczyt liczników ciepła i ciepłej wody w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez TBS, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów dostarczenia ciepła.
2. W przypadku opuszczenia mieszkania przez Najemcę, TBS może pobrać zaliczkę w wysokości od 500 do 1000 zł na poczet końcowego rozliczenia CO i CWu (nie wydatkowana część zostanie zwrócona Najemcy w terminie do 3 miesięcy od daty sporządzenia protokołu).

§7.

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania kosztów wytworzenia lub zakupu ciepła w budynkach są:

1. Faktury za dostawę i zakup gazu do kotłowni lokalnych,
2. Koszty eksploatacji węzłów cieplnych i kotłowni lokalnych,
3. Formularze rozliczeniowe:
 - a. protokół odczytów wskazań liczników,
 - b. indywidualne rozliczenie ciepła dla danego lokalu przekazane użytkownikowi,
 - c. zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku,
 - d. faktury VAT lub faktury VAT korekty - w przypadku lokali użytkowych,
 - e. zestawienie wpłat zaliczek od odbiorców indywidualnych.

§8.

1. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła lokalu w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana Komisja. Komisja ta powinna sporządzić protokół zawierający:
 - a. przyczynę uszkodzenia licznika,
 - b. spis ilości zużytych jednostek ciepła dla danego lokalu,
 - c. podpisy członków Komisji sporządzającej protokół oraz dokumentację fotograficzną.
2. Po spisaniu protokołu należy zamontować nową jednostkę pomiarową z plombą.

3. W przypadku stwierdzenia przez Komisję uszkodzenia licznika, rozliczenie kosztów dostawy ciepła (za okres awarii licznika) dla danego lokalu powinno odbywać się w następujący sposób:
- a. w oparciu o dokonane odczyty liczników ciepła z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe odczyty, które stanowią iloraz sumy do powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony,
 - b. średnia z trzech wartości najwyższych, pomnożona przez powierzchnię użytkową danego lokalu, w którym został uszkodzony licznik stanowi wartość kosztów dostawy ciepła do tego lokalu.

§9.

1. W przypadku uszkodzenia licznika ciepłej wody użytkowej lokalu w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana Komisja. Komisja ta powinna sporządzić protokół zawierający:
 - a. przyczynę uszkodzenia licznika,
 - b. spis ilości zużytych jednostek ciepłej wody dla danego lokalu,
 - c. podpisy członków Komisji sporządzającej protokół oraz dokumentację fotograficzną.
2. Po spisaniu protokołu należy zamontować nową jednostkę pomiarową z plombą.
3. W przypadku stwierdzenia przez Komisję uszkodzenia licznika, rozliczenie kosztów podgrzania wody (za okres awarii licznika) dla danego lokalu powinno odbywać się w oparciu o średnią z trzech ostatnich wartości rozliczeniowych kosztów CWu.

§10.

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy licznika ciepła lub cw, TBS zleci na jego pisemny wniosek, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia niezależnej firmie posiadającej uprawnienia do przeprowadzenia tego typu badań. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania licznika, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu.

§11.

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą TBS i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, TBS przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.
2. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, z uwagi na poprawność jej działania obowiązuje absolutny zakaz całkowitego zamykania zaworów termostatycznych grzejników w lokalach w sezonie grzewczym.

§12.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd TBS może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla budynku lub grupy budynków lub lokalu, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

§13.

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w rozdziale I §2.
2. Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku nr. 2/10/2018 z dnia 31.10.2018r. oraz Uchwały Zarządu Spółki z dnia 20.08.2019r. i obowiązuje od dnia 01 października 2019r.

