

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

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1

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

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

Obowiązkiem TBS jest:

- a) zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody użytkowej o temperaturze mieszczącej się w przedziale 45-55 °C;
- b) zapewnienie dostawy ciepła do ogrzania lokali celem zapewnienia temperatury min. 20°C, zgodnie z Polską Normą PN-82/B-02402;
- c) doprowadzenie do założenia pomiaru zużycia ciepła w węźle cieplnym po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego (dot. budynków wyposażonych w węzeł cieplny);
- d) wyposażenie lokali w liczniki energii cieplnej;

- e) wyposażenie wszystkich lokali w zawory z głowicami termostatycznymi (dopuszcza się niestosowanie głowic termostatycznych na grzejnikach w łazienkach);
- f) wyposażenie lokali w liczniki ciepłej wody;
- g) zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody;
- h) dokonywanie 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.

§7

1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres od 1 dnia danego miesiąca do ostatniego dnia danego miesiąca, 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: całkowity koszt zakupu czynnika grzewczego, koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni, koszt wody na uzupełnienie zładu, amortyzację kotłowni, 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 .

§8

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali (w tym powierzchni wspólnych budynku) należy wносить opłaty miesięczne, według zużycia rzeczywistego.

ROZDZIAŁ IV TERMIN ROZLICZENIOWY I REKLAMACYJNY.

§9

1. Rozliczenie indywidualne dla każdego lokalu będzie za pełen miesiąc.
2. Odczyty liczników będą odbywały się na koniec miesiąca.

§ 10

1. W przypadku, gdy po rozliczeniu kosztów ciepła dostarczonego do lokalu powstaną nadpłaty to przeznacza się je w pierwszej kolejności na:
 - a) pokrycie wszelkich zobowiązań najemcy lokalu wobec TBS,
 - b) poczet opłat za media za lokal po miesiącu rozliczeniowym.

§ 11

1. W przypadku opuszczenia mieszkania przez Najemcę zostanie dokonany odczyt liczników ciepła i ciepłej wody w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez TBS.

§ 12

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

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

§ 13

1. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła lokalu w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana Komisja. Komisja ta powinna sporządzić protokół zawierający: przyczynę uszkodzenia licznika, spis ilości zużytych jednostek ciepła dla danego lokalu, 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.

§ 15

1. W przypadku uszkodzenia licznika ciepłej wody użytkowej lokalu w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana Komisja. Komisja ta powinna sporządzić protokół zawierający: przyczynę uszkodzenia licznika, spis ilości zużytych jednostek ciepłej wody dla danego lokalu, 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 CW.

§ 16

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.

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w rozdziale I.
2. Niniejszy regulamin zostaje wprowadzony na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 27.12.2024 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2025 r.