# REGULAMIN
# ROZLICZANIA KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA, PODGRZANIA WODY I PODGRZANIA POWIETRZA WENTYLACYJNEGO
## w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Krasnymstawie

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Rysak

SPECJALISTA
ds. inwestycji i energetyki

mgr inż. Bogusław Bara

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o. w Krasnymstawie
22-300 Krasnystaw, ul. Okrzei 15
tel./fax 82 576 31 40
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku
VI Wydział Gospodarczy KRS 0000158844
wys. kap. zakładowego12.963.000,00 zł
NIP 564-15-13-061, REGON 110250795

grudzień 2022

# SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA


**I. Postanowienia ogólne**

§ 1. Podstawa prawna ..... 3
§ 2. Terminologia ..... 3
§ 3. Zakres obowiązywania regulaminu ..... 5

**II. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania**

§ 4. Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania ..... 6
§ 5. Rozliczanie kosztów — zasady ogólne ..... 7
§ 6. Rozliczanie kosztów — zasady szczegółowe ..... 8
§ 7. Współczynnik LAF ..... 8
§ 8. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła ..... 9
§ 9. Szczególne przypadki rozliczania kosztów centralnego ogrzewania ..... 9
§ 10. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenie ..... 10

**III. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej**

§ 11. Ustalenie kosztów podgrzania wody użytkowej ..... 11
§ 12. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej - zasady ogólne ..... 12
§ 13. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej - zasady szczegółowe 13
§ 14. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej 13
§ 15. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej ..... 13

**IV. Rozliczanie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego**

§ 16. Ustalenie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego ..... 14
§ 17. Rozliczanie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego - zasady ogólne ..... 15
§ 18. Rozliczanie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego - zasady szczegółowe ..... 16
§ 19. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej ..... 16
§ 20. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego ..... 16

**IV. Prawa i obowiązki**

§ 21. Obowiązki TBS ..... 17
§ 22. Prawa i obowiązki Użytkowników ..... 17

**V. Zakres informacji o zużyciu ciepła**

§ 23. Informacja roczna ..... 19
§ 24. Informacja miesięczna ..... 21

**VI. Postanowienia końcowe**

§ 25. Kwestie nieuregulowane ..... 21
§ 26. Przepisy przejściowe i końcowe ..... 21

# I. Postanowienia ogólne

## § 1. Podstawa prawna

Podstawę prawną opracowania Regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dn. 10.04.1997 r. Dz. U. z 2021 poz. 716 z późn. zm);
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody uzytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r poz. 172 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 26 października 1995r.o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2021 poz.2224 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r poz. 172);
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 r. poz. 1048);
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)
9. Norma PN-EN 834 sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.
10. Umowa Spółki TBS Spółki z o.o. w Krasnymstawie, uchwały Zgromadzenia Wspólników i Zarządzenia Zarządu Spółki dotyczące w/w zakresu;

## § 2. Terminologia

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **TBS** — Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Krasnymstawie,
2. **Zarząd** — Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Krasnymstawie,
3. **Rada Nadzorcza** — Rada Nadzorcza Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Krasnymstawie,

4. **Użytkownik lokalu** — osoba, której przysługuje prawo do najmu lokalu na podstawie umowy najmu, prawo własności lokalu, najemca lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **KSM** — Krasnostawska Spółdzielnia Mieszkaniowa - wytwórca/dostawca energii cieplnej do miejskiej sieci ciepłowniczej.
6. **PGNiG** — Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Obrót Detaliczny Sp. z o.o.
7. **PGE Obrót S.A.** - Polska Grupa Energetyczna Obrót S.A.
8. **Dostawca** — podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego lub gazu, w przypadku dostawy ciepła systemowego jest to KSM, w przypadku dostawy gazu jest to PGNiG, w przypadku energii elektrycznej jest to PGE Obrót S.A.
9. **Grupowy węzeł cieplny** — opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło więcej niż 1 budynek.
10. **Indywidualny węzeł cieplny** — opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku.
11. **Jednostka zużycia** — to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik w stosunku do pozostałych grzejników w budynku.
12. **Koszty zakupu energii cieplnej, gazu lub energii elektrycznej** - suma opłat wyliczonych przez KSM, PGNiG lub PGE Obrót S.A. na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
13. **Koszt całkowity centralnego ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
14. **Koszt całkowity podgrzania wody użytkowej** — suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
15. **Koszt całkowity podgrzania powietrza wentylacyjnego** — suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za energię elektryczną dostarczaną na cele podgrzania powietrza wentylacyjnego.
16. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF, inaczej: jednostka zużycia przemnożona przez współczynnik LAF Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik, w stosunku do pozostałych grzejników w budynku, skorygowaną współczynnikiem położenia lokalu.
17. **Okres rozliczeniowy** — czas wyrażony w miesiącach kalendarzowych, po upływie którego następuje rozliczenie kosztów energii cieplnej lub gazu z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów.
18. **Podzielnik kosztów ogrzewania** — urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, jest wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
19. **Rozliczenie indywidualne** — stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także

lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do zaliczek naliczonych w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu.

20. **Średnie zużycie budynku** — iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia w budynku do powierzchni rozliczeniowej budynku.
21. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** — temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
22. **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.
23. **Wodomierz ciepłej wody** — urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
24. **Współczynnik [UF]** — współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika — jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
25. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** - współczynnik odzwierciedlający różnicę w zużyciu ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali, wynikający z położenia danego lokalu w bryle budynku, ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

## § 3. Zakres obowiązywania regulaminu

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania na poszczególne lokale kosztów zakupu ciepła, gazu i energii elektrycznej, przeznaczonych na cele grzewcze, podgrzania wody użytkowej i podgrzania powietrza wentylacyjnego we wszystkich budynkach stanowiących własność lub współwłasność TBS.
2. TBS jako Odbiorca pośredniczy pomiędzy Dostawcą a użytkownikami lokali nie będącymi odbiorcami w dostawie ciepła, gazu i energii elektrycznej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej i podgrzania powietrza wentylacyjnego.
3. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła systemowego do budynków TBS na cele centralnego ogrzewania podejmuje Zarząd.
4. Regulamin dotyczy wszystkich typów obiektów będących w zasobach TBS niezależnie od rodzaju źródła dostarczającego ciepło, to jest:
   a) obiektów zasilanych z własnego źródła energii cielnej - kotłownie lokalne zlokalizowane bezpośrednio w rozliczanych budynkach;
   b) obiektów zasilanych z własnego źródła energii cielnej - lokalne solarne węzły cielne zlokalizowane bezpośrednio w rozliczanych budynkach;

c) obiektów zasilanych ze źródeł zewnętrznych – kotłownia miejska (Krasnostawska Spółdzielnia Mieszkaniowa).

# II. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

## § 4. Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. W przypadku, kiedy w jednym budynku pomiar zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dla potrzeb lokali mieszkalnych i nie wyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze lokali użytkowych jest wspólny, podział kosztów zmiennych, wynikających z faktur KSM, na typy lokali dokonywany jest proporcjonalnie do dokumentacyjnej wielkości mocy zapotrzebowanej dla poszczególnych typów lokali.
3. Koszty dostawy ciepła systemowego, gazu i energii elektrycznej na cele ogrzewania wynikają z taryfy Dostawcy oraz faktur wystawionych na jej podstawie.
4. Do kosztów stałych ogrzewania w budynkach zasilanych z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę stałą za moc zamówioną,
   b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
   c) opłatę za nośnik ciepła.
   d) część kosztów zmiennych w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku, ustalonemu protokolarnie dla każdego budynku.
5. Do kosztów zmiennych ogrzewania w budynkach zasilanych z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
   b) opłatę zmienną za pobranie ciepło,

   pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.
6. Do kosztów stałych ogrzewania w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
   a) abonament,
   b) opłatę sieciową stałą,
   c) opłatę za przekroczenie mocy,
   d) część kosztów zmiennych w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku,

e) koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w kotłowni - w okresie rozliczeniowym z zastosowaniem wskaźnika 70% kosztów ogółem;

f) koszty utrzymania lokalnych kotłowni gazowych (w tym niezbędna obsługa, konserwacja oraz zafakturowane usługi obce np.: serwisy, przeglądy kominiarskie, legalizacje, dostawa podzespołów/materiałów itp.) z zastosowaniem wskaźnika 70% kosztów ogółem

g) amortyzacja niezbędnego do wytworzenia ciepła wyposażenia kotłowni, i instalacji gazowej oraz pomieszczenia kotłowni z zastosowaniem wskaźnika 70% kosztów ogółem;

7. Do kosztów zmiennych ogrzewania w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:

   a) opłatę za paliwo gazowe,

   b) opłatę sieciową zmienną,

   pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.

8. W przypadku wspólnego opomiarowania zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody, do kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się koszty wynikające z faktur za gaz w okresie sezonu grzewczego, pomniejszone o koszty zużycia gazu na potrzeby podgrzania wody użytkowej, ustalone zgodnie z § 11. Ust.10 regulaminu.

9. Koszty stałe dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 5. Rozliczanie kosztów — zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zakupu ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania budynku obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku.
3. Opomiarowane lokale użytkowe rozliczane są według tych samych zasad co lokale mieszkalne.
4. Okres rozliczeniowy dla kosztów centralnego ogrzewania trwa 12 miesięcy i rozpoczyna się 1 maja.
5. TBS dokonuje rozliczenia końcowego kosztów centralnego ogrzewania i dostarcza użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

6. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie przez firmę rozliczeniową, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Rozliczenie indywidualne powinno zawierać informacje wymienione w § 23 ust. 1.
8. TBS umożliwia raz na miesiąc uzyskanie informacji o zużyciu ciepła w budynku i danym lokalu w zakresie określonym w § 24.
9. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 6. Rozliczanie kosztów — zasady szczegółowe

1. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową bez pomieszczeń przynależnych, ustaloną w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności. Do powierzchni ogrzewanej lokalu zalicza się również pomieszczenia niewyposażone w grzejniki, jeżeli są ogrzewane pośrednio z innych pomieszczeń (np. przedpokój, WC).
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do udziału obliczeniowych jednostek zużycia w danym lokalu we wszystkich jednostkach obliczeniowych w budynku. Koszt zmienny centralnego ogrzewania dla danego lokalu nie może być niższy od minimalnego kosztu zmiennego ani wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego dla tego lokalu, ustalonych wg § 8 dla średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego sezonu grzewczego.
4. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali w następujących przypadkach:
   a) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak technicznej możliwości stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
   b) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak opłacalności stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
   c) w sytuacji określonej w § 9 ust. 1.

## § 7. Współczynnik LAF

1. W lokalach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania lub ciepłomierzami lokalowymi, z tytułu różnic w stratach ciepła poszczególnych lokali, wynikających z ich odmiennego usytuowania w bryle budynku, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF.
2. Współczynniki LAF dla lokali w danym budynku wyliczane są jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
3. Współczynniki wyrównawcze LAF oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

4. Współczynnik wyrównawczy LAF ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
5. Wyliczone według zasad określonych w ust. 2-4 wartości współczynników LAF dla każdego lokalu w bzdykach wyposażonych w podzielniki ciepła lub liczniki ciepła zestawiane są w tabelach stanowiących załączniki do niniejszego regulaminu po uprzednim ich zatwierdzeniu przez Zarząd.

## § 8. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła

1. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z konieczności utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w § 134 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 172).
2. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu może być określony na podstawie mocy cieplnej zainstalowanych grzejników w lokalu o najmniejszej średniej mocy grzejników w danym budynku, po uwzględnieniu docieplenia budynku, nasłonecznienia lokali, zysków własnych gospodarstw domowych, zwiększenia szczelności budynku po wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych parametrów wpływających na zapotrzebowanie lokalu na energię cieplną.
4. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się na podstawie mocy cieplnej grzejników zainstalowanych w tym lokalu.
5. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust. 3, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust. 3.
6. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony na podstawie ust.4, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony na postawie ust. 4.

## § 9. Szczególne przypadki rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. W lokalach, w których nastąpiła awaria ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tych lokali zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1 $m^2$ powierzchni budynku i powierzchni lokalu.

2. Jeżeli Użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu montażu lub sprawdzenia wskazań ciepłomierzy lub podzielników w przypadku problemów z ich odczytem zdalnym, dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań lub w inny sposób uniemożliwi odczyt tych wskazań, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego wg § 8 ust. 2 Regulaminu.
3. W przypadku zmiany najemcy (użytkownika) lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie dokonywane jest na koniec okresu rozliczeniowego.

## § 10. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenie

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi jednostkowych średnio miesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów, i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych i opomiarowanych lokali użytkowych wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi średnio miesięcznych jednostkowych kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów oraz przewidywanej ostrości sezonu grzewczego, i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania lokali użytkowych nie opomiarowanych, o których mowa w § 4 ust. 3 i § 6 ust. 4, rozliczane są co miesiąc w trakcie trwania sezonu grzewczego.
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, wymienionych w ust. 1 i 2. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.
5. W przypadku budynków nowo oddanych zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania usłała się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii, zawartych w dokumentacji projektowej.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że Użytkownik lokalu złoży wniosek o jej zwrot. Jednakże w przypadku użytkowników zadłużonych wobec TBS, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu. Od nadpłaty nie przysługują odsetki.
7. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu nie pokryje tych kosztów, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (dopłata) w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych – nie później niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, bez konieczności odrębnego wezwania do zapłaty.

8. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, kwota niedopłaty może być rozłożona na raty.
9. Do rozpatrzenia reklamacji dotyczących przedłożonego najemcy (Użytkownikowi) rozliczenia upoważniony jest Zarząd TBS.
10. Reklamacje należy składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia
11. Zaliczki powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca, chyba że umowa najmu lokalu stanowi inaczej.

# III. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej

## § 11. Ustalenie kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Koszty dostawy ciepła systemowego, gazu lub energii elektrycznej na cele podgrzania wody użytkowej ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. W przypadku, gdy dostawca ustala koszt stały dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
3. W przypadku, gdy dostawca ustala koszt zmienny dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody użytkowej (CWU) w tych budynkach.
4. Koszty dostawy ciepła systemowego, gazu i energii elektrycznej na cele podgrzania wody użytkowej wynikają z faktur wystawionych dla TBS przez Dostawcę.
5. Do kosztów stałych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę stałą za moc zamówioną,
   b) opłatę stałą za usługi przesyłowe.
6. Do kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
   b) opłatę zmienną za pobrane ciepło,
7. Do kosztów stałych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
   a) abonament
   b) opłatę sieciową stałą,
   c) opłatę za przekroczenie mocy.
   d) koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w kotłowni - w okresie rozliczeniowym z zastosowaniem wskaźnika 30% kosztów ogółem;

e) koszty utrzymania lokalnych kotłowni gazowych (w tym niezbędna obsługa, konserwacja oraz zafakturowane usługi obce np.: serwisy, przeglądy kominiarskie, legalizacje, dostawa podzespołów/materiałów itp.) z zastosowaniem wskaźnika 30% kosztów ogółem

f) amortyzacja niezbędnego do wytworzenia ciepła wyposażenia kotłowni, i instalacji gazowej oraz pomieszczenia kotłowni z zastosowaniem wskaźnika 30% kosztów ogółem;

8. Do kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
   a) opłatę za paliwo gazowe,
   b) opłatę sieciową zmienną.
9. W przypadku wspólnego opomiarowania zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, do kosztów podgrzania wody użytkowej przyjmuje się koszty wynikające z przemnożenia określonej w sezonie letnim ilości gazu ziemnego, potrzebnej do podgrzania 1 $m^3$ wody użytkowej, przez zużycie CWU.
10. Do kosztów stałych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych węzłów cieplnych solarnych wyposażonych w kotły elektryczne zalicza się:
    a) opłatę abonamentową
    b) opłatę dystrybucyjną stałą,
    c) opłatę przejściową
    d) opłatę mocową
    e) koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla pracy urządzeń węzła solarnego z kotłami elektrycznymi.
11. Do kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych węzłów cieplnych solarnych wyposażonych w kotły elektryczne zalicza się:
    a) opłatę za energię elektryczną czynną,
    b) składniki opłat dystrybucyjnych zmiennych (określonych w fakturze wystawionej dla Odbiorcy przez PGE Obrót S.A.).
12. Koszty stałe dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele przygotowania CWU pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 12. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej - zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.

2. Koszty stałe zakupu ciepła systemowego, gazu lub energii elektrycznej na cele podgrzania wody użytkowej obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, posiadających możliwość poboru CWU.
3. Okres rozliczeniowy dla kosztów podgrzania wody użytkowej trwa 12 miesięcy i rozpoczyna się 1 maja.
4. TBS dokonuje rozliczenia końcowego kosztów podgrzania wody użytkowej i dostarcza Użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektroniczne, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 13. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej - zasady szczegółowe

1. Koszty stałe podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku, które posiadają możliwość poboru CWU.
2. Koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych CWU.

## § 14. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. W przypadku braku możliwości ustalenia wskazania wodomierza CWU na koniec okresu rozliczeniowego oraz w przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze, zużycie CWU określa się wg zasad zawartych w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach zarządzanych przez TBS.
2. W przypadku zmiany najemcy (użytkownika) lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie dokonywane jest na koniec okresu rozliczeniowego.

## § 15. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Użytkownicy lokali posiadających możliwość poboru CWU wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody użytkowej co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej ilorazowi Średnio miesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów, i powierzchni użytkowej lokali w budynku.
2. Użytkownicy lokali posiadających możliwość poboru CWU wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi średnio miesięcznych jednostkowych kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów, proporcjonalnie do zużycia CWU w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego na podstawie comiesięcznych odczytów liczników lokalowych.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na

pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej, wymienionych w ust. 1 i 2. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.

4. W przypadku budynków nowo oddanych zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej ustala się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii, zawartych w dokumentacji projektowej.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że Użytkownik złoży wniosek o jej zwrot. Jednakże w przypadku użytkowników zadłużonych wobec TBS, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu. Od nadpłaty nie przysługują odsetki.
6. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów przygotowania CWU w danym lokalu nie pokryje tych kosztów, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (dopłata) w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych – nie później niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, bez konieczności odrębnego wezwania do zapłaty.
7. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, kwota niedopłaty może być rozłożona na raty.
8. Do rozpatrzenia reklamacji dotyczących przedłożonego najemcy (Użytkownikowi) rozliczenia upoważniony jest Zarząd TBS.
9. Reklamacje należy składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
10. Zaliczki powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 10-ego każdego miesiąca na podstawie wymiaru opłat przedkładanego comiesięcznie Użytkownikowi.

# IV. Rozliczenie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego

## § 16. Ustalenie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego

1. Koszty dostawy ciepła systemowego lub energii elektrycznej na cele podgrzania powietrza wentylacyjnego ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty dostawy ciepła systemowego i energii elektrycznej na cele podgrzania powietrza wentylacyjnego wynikają z faktur wystawionych dla TBS przez Dostawcę.
3. Do kosztów stałych podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynkach wyposażonych w centrale wentylacyjne z nagrzewnicami wodnymi zasilanymi z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę stałą za moc zamówioną,
   b) opłatę stałą za usługi przesyłowe.
4. Do kosztów zmiennych podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynkach wyposażonych w centrale wentylacyjne z nagrzewnicami wodnymi zasilanymi z sieci KSM zalicza się:
   a) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
   b) opłatę zmienną za pobrane ciepło,
5. Do kosztów stałych podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynkach wyposażonych w

5. Do kosztów stałych podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynkach wyposażonych w lokalne centrale wentylacyjne z nagrzewnicami elektrycznymi zalicza się:
   a) opłatę abonamentową
   b) opłatę dystrybucyjną stałą,
   c) opłatę przejściową
   d) opłatę mocową
   e) koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla pracy centrali wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej
6. Do kosztów zmiennych podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynkach wyposażonych w lokalne centrale wentylacyjne z nagrzewnicami elektrycznymi zalicza się:
   a) opłatę za energię elektryczną czynną,
   b) składniki opłat dystrybucyjnych zmiennych (określonych w fakturze wystawionej dla Odbiorcy przez PGE Obrót S.A.).

7. Koszty stałe dostawy ciepła systemowego, lub energii elektrycznej na cele podgrzania powietrza wentylacyjnego pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 17. Rozliczanie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego - zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego w budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty stałe zakupu ciepła systemowego lub energii elektrycznej na cele podgrzania powietrza wentylacyjnego obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, posiadających możliwość podgrzania powietrza wentylacyjnego.
3. Okres rozliczeniowy dla kosztów podgrzania wody użytkowej trwa 6 miesięcy i rozpoczyna się 1 stycznia i 1 lipca.
4. TBS dokonuje rozliczenia końcowego kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego i dostarcza Użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie do 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektroniczne, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

## § 18. Rozliczanie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego - zasady szczegółowe

1. Koszty stałe podgrzania powietrza wentylacyjnego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku, które posiadają możliwość podgrzania powietrza wentylacyjnego.
2. Koszty zmienne podgrzania powietrza wentylacyjnego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku, które posiadają możliwość podgrzania powietrza wentylacyjnego.

## § 19. Szczególne przypadki rozliczania kosztów powietrza wentylacyjnego

1. W przypadku zmiany najemcy (użytkownika) lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie dokonywane jest na koniec okresu rozliczeniowego.

## § 20. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania powietrza wentylacyjnego

1. Użytkownicy lokali posiadających możliwość podgrzania powietrza wentylacyjnego wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych i zmiennych podgrzania powietrza wentylacyjnegoj co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej ilorazowi Średnio miesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów, i powierzchni użytkowej lokali w budynku.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej, wymienionych w ust. 1. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.
3. W przypadku budynków nowo oddanych zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej ustala się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii, zawartych w dokumentacji projektowej.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że Użytkownik złoży wniosek o jej zwrot. Jednakże w przypadku użytkowników zadłużonych wobec TBS, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu. Od nadpłaty nie przysługują odsetki.
5. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów podgrzania powietrza w danym lokalu nie pokryje tych kosztów, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (dopłata) w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych – nie później niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, bez konieczności odrębnego wezwania do zapłaty.
6. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, kwota niedopłaty może być rozłożona na raty.
7. Do rozpatrzenia reklamacji dotyczących przedłożonego najemcy (Użytkownikowi) rozliczenia upoważniony jest Zarząd TBS.

8. Reklamacje należy składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. Zaliczki powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca.

# V. Prawa i obowiązki

## § 21. Obowiązki TBS

1. Do obowiązków TBS należy:
   a) organizacja systemu rozliczania kosztów ciepła systemowego, gazu i energii elektrycznej pomiędzy Użytkowników lokali,
   b) zapewnienie wyposażenia lokali w grzejnikową armaturę regulacyjną, ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze,
   c) zapewnienie możliwości zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
   d) usuwanie awarii i usterek urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania a także grzejników, urządzeń, grzejnikowej armatury regulacyjnej i instalacji w instalacjach centralnego ogrzewania, CWU, wentylacji mechanicznej stanowiących części wspólne budynków.

## § 22. Prawa i obowiązki Użytkowników

1. Do obowiązków Użytkowników lokali należy:
   a) udostępnianie lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lub wodomierzy, oraz zapewnienie pełnego bezpieczeństwa osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych),
   b) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, armatury regulacyjnej (zawory i głowice termostatyczne), podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
   c) ochrona armatury regulacyjnej, przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem,
   d) niezwłoczne powiadomienie Administracji Osiedla o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
   e) przestrzeganie zakazu dokonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez uzyskania pisemnej zgody Administracji Osiedla lub wykraczających poza uzgodniony zakres,
   f) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu, oraz sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
   g) ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów i rozliczeń przez firmę rozliczającą,
   h) ponoszenie opłat za dodatkowe usługi firmy rozliczającej, w szczególności dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem urządzeń pomiarowych lub

podzielników kosztów ogrzewania, wymianę urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontaż i ponowny montaż podzielników przy wymianie grzejników.

2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i wentylacji mechanicznej bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów 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) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
   h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
   i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
   j) zmiany nastaw anemostatów wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej
   k) całkowitego zamykania anemostatów wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej, powodując zakłócenie pracy układu wentylacji w pozostałych lokalach
3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, CWU, wentylacji mechanicznej (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Użytkownika lokalu.
4. Użytkownik może reklamować rozliczenie kosztów energii cieplnej w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania tylko w formie pisemnej.
5. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu wskazań wodomierza CWU lub podzielnika kosztów ogrzewania, może on żądać sprawdzenia urządzenia przez certyfikowaną instytucję na stanowisku pomiarowym pod warunkiem uiszczenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 400 zł za 1 urządzenie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania urządzenia jest ono wymieniane na koszt producenta.
6. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub cieplej wody.

# VI. Zakres informacji o zużyciu ciepła

## § 23. Informacja roczna

1. Spółdzielnia raz w roku dostarcza użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła w następującym zakresie:

   a) dla rozliczeń przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania:

      i). dla budynku:

      - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej w budynku,
      - powierzchnię budynku,
      - ilość pobranego ciepła przypadająca na $1m^2$ powierzchni lokali,
      - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania cieplej wody użytkowej,
      - koszty stałe zakupu ciepła,
      - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
      - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
      - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m2 powierzchni,
      - 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 metod rozstrzygania sporów.

      ii). dla lokalu:

      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
      - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
      - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w sezonie grzewczym,
      - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w sezonie grzewczym,
      - 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.

b) dla rozliczeń w lokalach bez indywidualnego opomiarowania:

i). dla budynku:

- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła, - ilość pobranego ciepła przypadająca na $1m^2$ powierzchni lokali,
- 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, - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m2 powierzchni,
- 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 metod rozstrzygania sporów.

ii). dla lokalu:

- powierzchnię lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- 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.

3. Informacja o zastosowanych w danym budynku współczynnikach wyrównawczych LAF dla poszczególnych lokali, o których mowa w ust. 1 pkt a ppkt i tiret 8, mogą być zamiennie udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 24. Informacja miesięczna

W miarę możliwości technicznych TBS raz w miesiącu umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,

b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,

c) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,

d) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

# VII. Postanowienia końcowe

## § 25. Kwestie nieuregulowane

Kwestie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, nieuregulowane w niniejszym regulaminie, określają „Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania" stanowiące załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

## § 26. Przepisy przejściowe i końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 35/2022 z dnia 20.12.2022 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 20 grudnia 2022 r.
3. Z dniem 19.12.2022 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i podgrzewania wody w zasobach TBS w Krasnymstawie", uchwalony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 16/2022 z dnia 25.04.2022 r.
4. Do rozliczenia poprzednich okresów ma zastosowanie regulamin dotychczasowy.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o. w Krasnymstawie
22-300 Krasnystaw, ul. Okrzei 15
tel./fax 82 576 31 40
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku
VI Wydział Gospodarczy KRS 0000158844
wys. kap. zakładowego 12 963.000,00 zł
NIP 564-15-13-061, REGON 110250795