

# **Regulamin rozliczania się Chojnickiego TBS Sp. z o.o. z indywidualnymi odbiorcami w lokalach mieszkalnych za zużyte ciepło do ogrzewania mieszkań, podgrzania wody oraz za wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych.**

**Przyjęty uchwałą nr 3 z 13-12-2010r Rady Nadzorczej Chojnickiego TBS Sp. z o.o.  
z mocą obowiązującą od 1-01-2011r**

## Rozdział I Przepisy ogólne

1. Użyte dalej określenia oznaczają:
  - Spółka : Chojnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
  - układ pomiarowo rozliczeniowy : ciepłomierz, wodomierz,
  - ciepłomierz główny : ciepłomierz, który mierzy ciepło zużyte przez budynek, jego wskazania służą do rozliczeń z dostawcą,
  - ciepłomierz co. : ciepłomierz, który mierzy ciepło zużyte przez c.o. w całym budynku, w którym c.w.u. przygotowywana jest centralnie w węźle cieplnym,
  - ciepłomierze indywidualne : ciepłomierze, które mierzą ciepło zużyte w poszczególnych lokalach albo do celów administracyjnych,
  - wodomierz główny : wodomierz, który mierzy wodę zużyłą przez budynek, jego wskazania służą do rozliczeń z dostawcą,
  - wodomierze indywidualne c.w.u. : wodomierze, które mierzą ilość ciepłej wody zużytej w poszczególnych lokalach albo do celów administracyjnych,
  - wodomierze indywidualne zw: wodomierze, które mierzą ilość zimnej wody zużytej w poszczególnych lokalach albo do celów administracyjnych,
  - śmietnik : miejsce lub kilka miejsc przeznaczonych przez spółkę do gromadzenia odpadów stałych dla określonej przez spółkę
  - ilość osób zamieszkujących w lokalu: ilość osób zamieszkujących w konkretnym mieszkaniu w okresie rozliczeniowym według deklaracji złożonej w Spółce przez użytkowników mieszkań ( ilość osób zamieszkujących może być okresowo weryfikowana przez Spółkę, szczególnie przy podejrzeniu o podaniu nieprawdy ),
  - okres rozliczeniowy : okres pomiędzy kolejnymi odczytami układów pomiarowo-rozliczeniowych,
  - współczynnik korygujący energii cieplnej : zużycie wykazane na głównym ciepłomierzu albo ciepłomierzu c.o. podzielone przez sumę zużyć wykazanych przez indywidualne ciepłomierze,
  - współczynnik korygujący wody i kanalizacji : zużycie wykazane na głównym wodomierzu podzielone przez sumę zużyć wykazanych przez wodomierze indywidualne c.w.u. i wodomierze indywidualne zw.
2. Intencją poniższych zasad jest prowadzenie rozliczeń z najemcami mieszkań w taki sposób, aby zarządca budynku odzyskał kwoty zapłacone dostawcom ciepła i wody oraz odbiorcom kanalizacji i nieczystości stałych , a związanych z korzystaniem przez użytkowników z mieszkań stanowiących zasób Spółki.
3. Odczyty wskazań ciepłomierzy i wodomierzy przeprowadza się co najmniej raz w roku, w terminach określonych przez Spółkę. Pomiedzy tymi odczytami Spółka może pobierać zaliczki .

**Rozliczenia za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody użytkowej**

4. Rozliczenia, o których mowa wyżej, prowadzi się z zastosowaniem w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – opłat obejmujących:
- łączną opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzewanie wody wodociągowej niezależną od ilości zużytego ciepła,
  - opłatę zmienną za ciepło dostarczone do ogrzewania albo za ciepło dostarczone do ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej jeżeli c.w.u. przygotowywana jest w indywidualnych węzłkach cieplnych dla każdego lokalu oddzielnie
  - opłatę zmienną za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej .
5. Wysokość opłat, o których mowa w punkcie 4, ustala się według następujących zasad:
- 5.1 **Opłatę stałą** za ciepło dostarczone na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzewanie ciepłej wody użytkowej ustala się według wzoru:

$$O_{si} = \sum O_{si} * \frac{P_i}{P_u}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$O_{si}$  - opłatę stałą dla danego lokalu za ciepło

dostarczone w okresie rozliczeniowym na ogrzewanie i za ciepło dostarczone na podgrzewanie ciepłej wody użytkowej, niezależna od ilości zużytego ciepła [zł],

$\sum O_{si}$  - opłata stała poniesiona w okresie rozliczeniowym przez zarządzającego budynkiem niezależna od ilości zużytego ciepła

$P_i$  - powierzchnię lokalu, dla którego ustalana jest opłata stała w okresie rozliczeniowym za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody użytkowej [m<sup>2</sup>],

$P_u$  - sumę powierzchni wszystkich lokali w obiekcie, dla których ustalane są w okresie rozliczeniowym opłaty stałe za ogrzewanie i za podgrzewanie c.w.u. [m<sup>2</sup>],

- 5.2 **Opłaty zmienne** za ciepło dostarczone w okresie rozliczeniowym do ogrzewania albo za ciepło dostarczone w okresie rozliczeniowym do ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej jeżeli c.w.u. przygotowywana jest w indywidualnych węzłkach cieplnych dla każdego lokalu oddzielnie ustala się według wzoru:

$$O_{ci} = Z_{ci} * W_c * C_c$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$O_{ci}$  – opłata zmienna w okresie rozliczeniowym za dostarczone ciepło dla lokalu albo dla celów administracyjnych, [zł]

$Z_{ci}$  – zużycie wykazane w okresie rozliczeniowym przez ciepłomierz indywidualny zainstalowany na odgałęzieniu instalacji [GJ] albo [kWh]

$W_c$  – współczynnik korygujący energii cieplnej w okresie rozliczeniowym,

$C_c$  - cena jednostkowa ciepła stosowana w okresie rozliczeniowym w rozrachunkach pomiędzy Spółką, a dostawcą ciepła [zł/GJ] albo [zł/kWh],

- 5.3 **Opłaty zmienne** za podgrzewanie ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym gdy c.w.u. przygotowywana jest centralnie dla całego budynku, a indywidualnego rozliczenia dokonuje się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy zainstalowanych na odgałęzieniach instalacji ciepłej wody użytkowej ustala się według wzoru:

$$O_{cwi} = \frac{O_{cw}}{\sum Z_{cwi}} * Z_{cwi}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$O_{cwi}$  – opłatę zmienną w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu za ciepło dostarczone na podgrzewanie c.w.u. [zł],

- Ocw – opłatę za ciepło zużyte do podgrzania ciepłej wody użytkowej poniesioną w okresie rozliczeniowym przez zarządzającego budynkiem, obliczoną jako iloczyn ceny ciepła i ilości ciepła dostarczonego do podgrzewania ciepłej wody użytkowej w tym budynku, obliczonej jako różnica wskazań ciepłomierza główny i ciepłomierza c.o. w okresie rozliczeniowym [zł]
- Zcwi – zużycie wykazane przez wodomierz indywidualny c.w.u. zainstalowany na odgałęzieniu instalacji ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym [m<sup>3</sup>],
- ΣZcwi – sumę zużyć wykazanych przez wodomierze indywidualne zainstalowane na odgałęzieniach instalacji ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym [m<sup>3</sup>]

6. Nie stosuje się współczynników korygujących zużycie ciepła wynikające z odmiennego usytuowania lokali w budynku.
7. Zarząd może w pierwszym sezonie grzewczym po oddaniu budynku do użytkowania rozliczyć opłatę zmienną za ciepło dostarczone do ogrzewania mieszkań na podstawie wskazań licznika umieszczonego w węźle cieplnym po odjęciu ilości energii wskazanej przez liczniki mierzące ciepło do ogrzania pomieszczeń wspólnych i rozbić kosztów według powierzchni użytkowej na poszczególne mieszkania.

### Rozdział III

#### **Rozliczanie za wodę i kanalizację**

8. Rozliczenie, o którym mowa wyżej, prowadzi się z zastosowaniem:
  - opłaty zmiennej za użytą wodę wodociągową,
  - opłaty zmiennej za odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - opłaty stałej.
9. Wysokość opłat, o których mowa wyżej, ustala się wg następujących zasad:

##### 9.1 **Opłata stała**, abonamentowa.

$$W_i = \frac{W}{X}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- W<sub>i</sub> – opłata stała dla lokalu w okresie rozliczeniowym,
- W - opłata stała dla budynku w okresie rozliczeniowym,
- X - ilość lokali w budynku.

##### 9.2 **Opłatę zmienną** za użytą wodę wodociągową:

$$O_{wi} = Z_{wi} * W_{wk} * C_w$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- O<sub>wi</sub> – opłata zmienna w okresie rozliczeniowym za dostarczoną wodę dla lokalu albo dla celów administracyjnych, [zł]
- Z<sub>wi</sub> – zużycie wykazane w okresie rozliczeniowym przez wodomierz indywidualny zainstalowany na odgałęzieniu instalacji [m<sup>3</sup>]
- W<sub>wk</sub> – współczynnik korygujący wody i kanalizacji w okresie rozliczeniowym,
- C<sub>w</sub> - cena jednostkowa wody stosowana w okresie rozliczeniowym w rozrachunkach pomiędzy Spółką, a dostawcą [zł/m<sup>3</sup>]

##### 9.3 **Opłatę zmienną** za odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej:

$$O_{ki} = Z_{wi} * W_{wk} * C_k$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- O<sub>ki</sub> – opłata zmienna w okresie rozliczeniowym za odprowadzenie ścieków do kanalizacji dla lokalu albo dla celów administracyjnych, [zł]

- Zwi – zużycie wykazane w okresie rozliczeniowym przez wodomierz indywidualny zainstalowany na odgałęzieniu instalacji [m<sup>3</sup>]  
 Wwk – współczynnik korygujący wody i kanalizacji w okresie rozliczeniowym dla wodomierza głównego,  
 Ck - cena jednostkowa kanalizacji stosowana w okresie rozliczeniowym w rozrachunkach pomiędzy Spółką, a dostawcą [zł/m<sup>3</sup>]

#### Rozdział IV

##### Rozliczenie za wywóz nieczystości stałych (śmieci).

10. Rozliczenie, o którym mowa wyżej, prowadzi się z zastosowaniem:  
 - opłaty stałej za wywóz nieczystości stałych  
 - opłaty zmiennej za wywóz nieczystości stałych
11. Wysokość opłat, o których mowa wyżej, ustala się według następujących zasad:

$$O_{iS} = \frac{\sum O_{Si}}{M} * M_i$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- $O_{Si}$  - opłata stała i opłata zmienna w okresie rozliczeniowym dla lokalu za wywóz pojemników na śmieci w śmietniku przypisanym do tego lokalu [zł],  
 $\sum O_{Si}$  - opłata stała i opłata zmienna w okresie rozliczeniowym dla śmietnika za wywóz śmieci w śmietniku przypisanym do tego lokalu [zł],  
 M - ilość osób zamieszkujących w lokalach przypisanych do danego śmietnika [szt],  
 $M_i$  - ilość osób zamieszkujących w rozliczonym lokalu [szt].

#### Rozdział V

##### Rozliczenia w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości lub parametrów ciepła albo wody.

12. W przypadku uszkodzenia lub stwierdzenia nieprawidłowych wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości i parametrów ciepła lub wody wprowadza się uzgodnioną przez strony korektę odczytów wskazań tego układu, a jeżeli uzgodnienie tej korekty nie jest możliwe, ilość wody lub ciepła dostarczonego albo kanalizacji odprowadzonej w okresie braku prawidłowego pomiaru ustala się poprzez obliczenie **zużycia zastępczego** dla :

- 12.1 Ciepłomierza indywidualnego dla mieszkań:

wg wzoru:

$$O_z = O_{ui} / P_{ui} * P_{zi}$$

- $O_z$  - opłata zastępcza dla lokalu mieszkalnego za dostarczone ciepło,  
 $O_{ui}$  - suma zmiennych miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych ze sprawnymi urządzeniami pomiarowo-rozliczeniowymi za dostarczone ciepło,  
 $P_{ui}$  - suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ze sprawnymi urządzeniami pomiarowo-rozliczeniowymi ,  
 $P_{zi}$  - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z niesprawnym urządzeniem pomiarowo-rozliczeniowym.

- 12.2 Wodomierza indywidualnego:

Zużycie zastępcze obliczone jako średnie zużycie w okresie ostatnich 12 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności urządzenia pomiarowego.

12.3 Ciepłomierza indywidualnego dla celów administracyjnych:

Zużycie zastępcze obliczone jako średnie zużycie w ostatnim okresie porównywalnym pod względem zapotrzebowania na ciepło.

12.4 Wodomierza i ciepłomierza głównego:

Zużycie zastępcze w wysokości lub wartości jak w fakturze z dostawcą

12.5 Ciepłomierza liczącego ciepło zużyte na cele c.o. w budynku:

Zużycie zastępcze obliczone wg, zużyć ciepłomierzy mieszkaniowych i administracyjnych z uwzględnieniem współczynnika z okresu porównywalnego pod względem zapotrzebowania na ciepło .

## Rozdział VI

### **Przepisy końcowe.**

13. Najemca ma prawo zażądać sprawdzenie układu pomiarowo-rozliczeniowego. Najemca pokrywa koszty zażądane przez siebie sprawdzenia układu pomiarowo-rozliczeniowego, gdy nie stwierdzono w zleconej ekspertyzie urządzenia pomiarowego błędów większych niż dopuszcza klasa dokładności urządzenia pomiarowego. W przeciwnym razie koszt tego sprawdzenia ponosi Spółka.
14. Chojnickie TBS Sp. z o.o. ma prawo przekazać układ pomiarowo-rozliczeniowy do sprawdzenia prawidłowości jego pomiarów.
15. Najemcy i inni użytkownicy mieszkań są zobowiązani:
  - nie dokonywać demontażu oraz jakichkolwiek zmian wodomierzy i ciepłomierzy,
  - zachować opłombowanie i inne zabezpieczenia układów pomiarowo rozliczeniowych w stanie nie naruszonym przez cały okres ich eksploatacji,
  - niezwłocznie zgłaszać do Spółki uszkodzenia układów pomiarowo rozliczeniowych jak i ich wszelkich zabezpieczeń,
  - umożliwić Spółce wszelkie działania związane z eksploatacją układów pomiarowo rozliczeniowych
  - do podawania do Spółki prawdziwych danych wykorzystywanych do prowadzenia rozliczeń zgodnie z powyższym regulaminem .