

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

Regulamin rozliczania się Chojnickiego TBS Sp. z o.o. z odbiorcami w lokalach mieszkalnych za zużyte ciepło do ogrzewania mieszkań, podgrzania wody oraz za wodę, kanalizację i wywóz odpadów komunalnych.

Niniejszy regulamin dotyczy zarówno Najemców jak i Podnajemców.

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 zużytą 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/Podnajemcami mieszkań w taki sposób, aby Zarządca budynku odzyskał kwoty zapłacone dostawcom ciepła i wody oraz odbiorcom kanalizacji i odpadów komunalnych, 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. Pomędzy tymi odczytami Spółka może pobierać zaliczki .

Rozdział II

Rozliczenia za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzewanie ciepłej wody użytkowej

1. 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 podgrzewania 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.
2. Wysokość opłat, o których mowa w punkcie 1, ustala się według następujących zasad:
 - 2.1 **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 [m²],
- P_u - sumę powierzchni wszystkich lokali w obiekcie, dla których ustalone są w okresie rozliczeniowym opłaty stałe za ogrzewanie i za podgrzewanie c.w.u. [m²].

- 2.2 **Opłaty zmienne** za ciepło dostarczone w okresie rozliczeniowym do ogrzewania 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].

- 2.3 **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 [m³],
- ΣZcwi– sumę zużyć wykazanych przez wodomierze indywidualne zainstalowane na odgałęzieniach instalacji ciepłej wody użytkowej w okresie rozliczeniowym [m³].
3. Nie stosuje się współczynników korygujących zużycie ciepła wynikające z odmiennego usytuowania lokali w budynku.
 4. 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

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

2.1 **Opłata stałą**, abonamentowa.

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- W_i –opłata stała dla lokalu w okresie rozliczeniowym,
 W –opłata stała dla budynku w okresie rozliczeniowym,
 X –ilość lokali w budynku.

2.2 **Opłatę zmienną** za zużytą wodę wodociągową:

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- O_{wi} –opłata zmienna w okresie rozliczeniowym za dostarczoną wodę dla lokalu albo dla celów administracyjnych [zł],
 Z_{wi} –zużycie wykazane w okresie rozliczeniowym przez wodomierz indywidualny zainstalowany na odgałęzieniu instalacji [m³],
 W_{wk} –współczynnik korygujący wody i kanalizacji w okresie rozliczeniowym,
 C_w –cena jednostkowa wody stosowana w okresie rozliczeniowym w rozrachunkach pomiędzy Spółką, a dostawcą [zł/m³].

2.3 **Opłatę zmienną** za odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej:

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- O_{ki} –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 [m3],
- 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/m3].

Rozdział IV

Rozliczenie za wywóz odpadów komunalnych.

1. Rozliczenie, o którym mowa wyżej, prowadzi się z zastosowaniem zasad i opłat stosowanych przez Gminę Miejską Chojnice:
 - opłata za wywóz odpadów komunalnych.
2. Wysokość opłaty, o której mowa wyżej, ustala się według następujących zasad:

$$Os = Osi * Mi$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- Os –opłata w okresie rozliczeniowym dla wszystkich osób zamieszkujących w lokalu [zł],
- Osi –opłata w okresie rozliczeniowym określana przez Gminę Miejską Chojnice [zł/osobę],
- Mi –ilość osób zamieszkujących w rozliczanym lokalu na podstawie złożonych deklaracji przez Najemcę/Podnajemcę u Zarządcy budynku [osoba].

Rozdział V

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

1. 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 :

1.1 Ciepłomierza indywidualnego dla mieszkań:

wg wzoru:

$$Oz = Oui / Pui * Pzi$$

- Oz –opłata zastępcza dla lokalu mieszkalnego za dostarczone ciepło,
- Oui –suma zmiennych miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych ze sprawnymi urządzeniami pomiarowo-rozliczeniowymi za dostarczone ciepło,
- Pui –suma powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ze sprawnymi urządzeniami pomiarowo-rozliczeniowymi,
- Pzi –powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z niesprawnym urządzeniem pomiarowo-rozliczeniowym.

1.2 Wodomierza indywidualnego:

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

1.3 Ciepłomierza indywidualnego dla celów administracyjnych:

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

1.4 Wodomierza i ciepłomierza głównego:

- Zużycie zastępcze w wysokości lub wartości jak w fakturze z dostawcą.

1.5 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.

1. Najemca/Podnajemca ma prawo zażądać sprawdzenie układu pomiarowo-rozliczeniowego. Podnajemca 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.
2. Chojnickie TBS Sp. z o.o. ma prawo przekazać układ pomiarowo-rozliczeniowy do sprawdzenia prawidłowości jego pomiarów.
3. Najemcy/Podnajemcy 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 .
4. Niniejszy regulamin przyjęto uchwałą nr 2 z 03-12-2024r Rady Nadzorczej Chojnickiego TBS Sp. z o.o. z mocą obowiązującą od 03-12-2024r

