

Zarządzenie Nr 6/2024
Prezesa Zarządu Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
z dnia 18.03.2024 r.

W sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody budynków będących
własnością TTBS Sp. z o. o
ul. 11-go Listopada 2 i Sienkiewicza 66, w Tarnobrzegu

§1

Zatwierdzam do stosowania „Regulamin rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody budynków będących własnością TTBS Sp. z o. o ul. 11-go Listopada 2 i Sienkiewicza 66, w Tarnobrzegu” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.03.2024 r.

Tarnobrzeg, dnia 18.03.2024 r.

Prezes Zarządu TTBS

PREZES
Lukasz Wędrzykowski

REGULAMIN
rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody budynków będących własnością TTBS Sp. z o. o
ul. 11-go Listopada 2 i Sienkiewicza 66 w Tarnobrzegu

§ 1. Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022r., poz. 2063),
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U. z 2002r. nr 8, poz. 70/.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych przy ul. 11 Listopada 2, Sienkiewicza 66 w Tarnobrzegu, wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej (CWU).
2. Regulamin ma na celu określenie zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.
3. W budynkach wyposażonym w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego bez armatury i urządzeń pomiarowych.
4. Wodomierze CWU zainstalowane są w szachtach w budynkach przy ul. 11 Listopada 2, Sienkiewicza 66 w Tarnobrzegu.
5. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzewu ciepłej wody dokonuje się w 6 miesięcznym okresie rozliczeniowym od 01.01 do 30.06 i 01.07 do 31.12 każdego roku.
6. Odczyty wskazań wodomierzy CWU dokonywane w terminach wynikających z cyklu okresu rozliczeniowego, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania jak w pkt 8 lub 9.

8. W przypadku stwierdzenia ingerencji najemcy lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg normy zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3 m³ na 1 osobę miesięcznie. Dodatkowo najemca lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
9. W lokalach, w których, z przyczyn niezależnych od najemcy lokalu, nastąpiła awaria wodomierza lub gdy odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone wg zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 3. Koszty energii cieplnej

1. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU) stanowi suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
2. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej.
3. Koszty zakupu energii cieplnej do celów podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
4. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:
 - a. kosztów stałych:
 - opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej dla danego budynku wyrażoną w zł/MW;
 - opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.
 - b. kosztów zmiennych:
 - koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ;
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażony w zł/ GJ;
5. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą ECO Tarnobrzeg a odbiorcą ciepła.
6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Właściciel tj. TTBS Sp. z o. o. w drodze Zarządzenia.

§ 4. Zaliczki na pokrycie kosztów CWU

1. Najemcy lokali na pokrycie kosztów podgrzania ciepłej wody wnoszą na konto TTBS Sp. z o. o. opłaty w formie zaliczki w wysokości:
 - ✓ dla lokali mieszkalnych - w wysokości 1,5 m³/osobę x stawka za 1m³ podgrzewu wody wynikająca z Zarządzenia Prezesa TTBS Sp. z o. o. w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Wymiar zaliczki w trakcie okresu rozliczeniowego może ulec zmianie na pisemny wniosek najemcy lokalu.
3. Zmiana wysokości opłat zaliczkowych, nastąpi w miesiącu następnym po dacie złożenia wniosku najemcy.

§ 5. Zasady rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody użytkowej

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze CWU dla poszczególnych lokali, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Właścicielem nieruchomości oraz niniejszym regulaminem lub upoważniony pracownik właściciela budynku.
2. **Rozliczenie kosztów od dostawcy ciepła następuje wg podziału:**
 - a) **Koszty stałe** - do ustalenia kosztu jednostkowego opłaty stałej bierze się pod uwagę koszty opłaty stałej (koszty mocy zamówionej + opłata za przesył) w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na liczbę lokali korzystających z CW w budynku.
 - b) **Koszty zmienne** - koszt podgrzania 1m³ wody wodociągowej wyliczany jest jako suma kosztów energii cieplnej (GJ) zużytej do podgrzania wody w okresie dzielona przez sumę wskazań zużycia indywidualnych wodomierzy wody zimnej do podgrzania w lokalach.
3. Rozliczenie kosztów opłaty stałej polega na porównaniu zaliczek wniesionych w lokalu z kosztem jednostkowym przypadającym na lokal.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych ciepłej wody na poszczególne lokale polega na porównaniu pobranych zaliczek z kosztem jednostkowym podgrzania wody pomnożonym przez odczyt wskazań indywidualnych wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w lokalu.
5. Najemca lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów.
6. **W przypadku zmiany najemcy lokalu wskutek jego zdania w trakcie okresu rozliczeniowego, zdający zostanie rozliczony na podstawie odczytów liczników wpisanych do protokołu zdawczo-odbiorczego.**
7. W przypadku najmu lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nowy najemca otrzyma rozliczenie za okres od daty przejścia lokalu według stanów liczników wynikających z protokołu zdawczo odbiorczego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 6. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody.

1. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokali określa Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
2. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
 - a) dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanego zużycia przez wodomierze lokalowe w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, - koszty stałe zakupu ciepła,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego zużycia przez wodomierze,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów ciepłej wody,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

3. Zakres przekazywanych najemcom lokali informacji o zużyciu ciepła dla najemców lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 - 2) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

§ 7 Zasady odczytu wodomierzy, reklamacje

1. Odczytów indywidualnych wodomierzy dokonuje się w terminie półrocznym, **na dzień 30.06 oraz 31.12** każdego roku.
2. Odczytu dokonuje upoważniony pracownik Właściciela lub firma zewnętrzna.
3. Kontrolnego odczytu wodomierzy może dokonać pracownik Właściciela lub firma zewnętrzna w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w odczycie. Powstałe z tego tytułu różnice uwzględnia się w bieżącym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów CWU z Najemcami poszczególnych lokali następuje w terminie do 3 m-cy od końca okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku zastrzeżeń co do prawidłowości dokonanych rozliczeń podgrzewu wody Najemca lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, która winna być rozpatrzona w ciągu 30 dni. Reklamacje złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Najemcę, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
7. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji złożonych po zakończeniu roku obrachunkowego uwzględnia się w kolejnym okresie rozliczeniowym.
8. Każdy okres rozliczeniowy uważa się za zamknięty po terminie składania odwołań.

§ 8 ZASADY EKSPLOATACJI I WYMIANY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH.

1. Ustala się pięcioletni okres legalizacji dla wodomierzy do ciepłej i do zimnej wody.
2. Decyzję o wykonaniu wymiany wodomierzy podejmuje Właściciel tj. TTBS Sp. z o. o.
3. Koszty wymiany wodomierzy pokrywa TTBS Sp. z o. o. .
4. Obowiązkiem najemcy lokalu jest:
 - niezwłoczne zgłoszenie do Właściciela budynku niesprawności wodomierzy.
 - zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta urządzeń jak i Właściciela budynku,
 - zabezpieczenie urządzeń przed zniszczeniem.
5. Najemca lokalu nie może bez zgody Właściciela wymienić wodomierza.
6. Wszelkie prace remontowe prowadzone w lokalu związane z wyłączeniem z użytkowania wodomierza należy zgłosić do Właściciela.
7. Montaż wodomierzy dokonuje firma zewnętrzna po podpisaniu stosownej umowy na wymianę wodomierzy.
8. Wodomierze winny być montowane zgodnie z instrukcją wydaną przez producenta tych urządzeń oraz zapewniać pomiar zużytej wody we wszystkich ujęciach, punktach czerpalnych wody zainstalowanych w lokalu.

9. Warunkiem przyjęcia do eksploatacji wodomierzy jest sprawdzenie przez upoważnione służby, prawidłowości ich podłączenia i działania, ważności cech legalizacyjnych oraz założenie plomb montażowych.
10. Czynności określone w pkt. 9 zostaną potwierdzone zapisem w protokole odbioru wodomierzy zawierającym nr fabryczny i stan wodomierza oraz datę przyjęcia wodomierza do eksploatacji.
11. O terminie dokonywania wymiany wodomierzy celem legalizacji Właściciel powiadamia najemców w formie wywieszenia przedmiotowej informacji na klatkach schodowych z kilkudniowym wyprzedzeniem.
12. W przypadku braku zgody najemcy lokalu na wymianę wodomierzy zużycie rozliczane będzie wg normy 3m³/1 osobę.

§ 9 Postanowienia końcowe

1. Dostawa energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody odbywa się na warunkach określonych w umowie zawartej z dostawcą przez Właściciela tj. TTBS Sp. z o. o.
2. Najemcy lokali nie mogą bez zgody Właściciela wprowadzić jakichkolwiek przeróbek na instalacjach lub dokonywać jej regulacji.
3. Do pomiaru ilości pobranej ciepłej wody w lokalu służą wodomierze z ważną cechą legalizacyjną na ciepłą wodę.

Regulamin stanowi załącznik do Zarządzenia Prezesa TTBS Sp. z o. o. Nr 6/2024 z dnia 18.03.2024 r., budynków będących własnością TTBS Sp. z o. o. ul. 11 Listopada 2 i Sienkiewicza 66 w Tarnobrzegu.

PREZES
Lukasz Mędrykowski



