

Zarządzenie nr 1/2023
Prezesa Zarządu Tarnowskiego TBS Sp. z o. o.
z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie zasad rozliczania kosztów ciepła pobranego na ogrzewanie mieszkań i podgrzanie wody oraz rozliczenia kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków w budynkach przy ul. Os. Zielone 29, M. Dąbrowskiej 22, 22A, Abp. J. Ablewicza 11, 11A, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B w Tarnowie zasilanych z sieci ciepłowniczej MPEC S.A. będących własnością Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§ 1.

1. Zmienia się dotychczasowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków przy ul. Os. Zielone 29, M. Dąbrowskiej 22, 22A, Abp. J. Ablewicza 11, 11A, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B w Tarnowie.
2. Wprowadza się Regulamin rozliczania kosztów ciepła pobranego na ogrzewanie mieszkań i podgrzanie wody oraz rozliczenia kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków w budynkach przy ul. Os. Zielone 29, M. Dąbrowskiej 22, 22A, Abp. J. Ablewicza 11, 11A, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B w Tarnowie zasilanych z sieci ciepłowniczej MPEC S.A. będących własnością Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.
3. Tracą moc zasady rozliczania kosztów ciepła wprowadzone Zrządzeniem Prezesa Zarządu Tarnowskiego TBS Sp. o. o. nr 2/2015 z dnia 25 kwietnia 2015 r.

§ 2.

Zasady określone w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Tarnowskiego TBS Sp. z o. o. obowiązują począwszy od sporządzenia rozliczenia za sezon grzewczy 2023/2024.

Tarnów, 30 czerwca 2023 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła pobranego na ogrzewanie mieszkań i podgrzanie wody oraz rozliczenia kosztów dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach przy ul. Os. Zielone 29, M. Dąbrowskiej 22, 22A, Abp. J. Ablewicza 11, 11A, 13, 13A, 13B, 15, 15A, 15B w Tarnowie zasilanych z sieci ciepłowniczej MPEC S.A. będących własnością Tarnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania na poszczególne lokale kosztów ciepła poniesionych przez Wynajmującego w budynkach zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz określa zakres informacji jakie mają zawierać indywidualne rozliczenia przekazywane użytkownikom lokali, oraz określa zasady rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzania ścieków.
2. Zasady określone w regulaminie zostały opracowane z zapewnieniem zbilansowania kosztów Wynajmującego poniesionych na zakup ciepła na potrzeby ogrzania lokali mieszkalnych i podgrzania wody z sumą należności za dostawę tych mediów do poszczególnych lokali wynikających z rozliczenia.

§ 2

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o przepisy:

- Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).
- Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2020 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U z 2021 r. poz. 2273).
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74. poz. 836, z późn. zm.).
- Umowy o dostarczanie ciepła z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S. A. w Tarnowie.
- Umowy najmu z najemcami lokali będących własnością Wynajmującego.

§ 3

1. **Użytkownik lokalu**- osoba użytkująca lokal na podstawie umowy najmu lub bez tytułu prawnego.
2. **Wynajmujący** – Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom najemcy. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów oraz komórek lokatorskich i piwnic.
4. **Okres rozliczeniowy** - umowny przedział czasu za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów zakupu ciepła pobranego do ogrzewania lokali i podgrzania wody, oraz kosztów zakupu wody i odprowadzania ścieków.
5. **Rozliczenie** – zsumowanie kosztów poniesionych na zakup mediów do budynku w okresie rozliczeniowym, podział tych kosztów na poszczególne lokale, a następnie ustalenie sald wynikających z zestawienia kosztów przypadających na poszczególne lokale za dostarczone ciepło z wpłatami wniesionymi przez użytkowników tych lokali w tym samym okresie w formie miesięcznych zaliczek.
6. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik wprowadzany do rozliczenia zużycia ciepła na ogrzewanie lokalu wynikający z położenia tego lokalu w bryle budynku.
7. **Koszty stałe** – koszty ponoszone w związku z zakupem ciepła niezależne od ilości zużycia wynikającego z pomiarów (ponoszone przez cały rok).
8. **Koszty zmienne** – koszty ponoszone w związku z zakupem ciepła zależne od ilości zużycia wynikającego z pomiarów (ponoszone w sezonie grzewczym).
9. **Co** – części instalacji służące do ogrzewania lokali za pomocą grzejników.
10. **Cwu** – części instalacji służące do podgrzania wody użytkowej.

Ustalanie kosztów wytworzenia ciepła

§ 4

1. Rozliczeniu podlegają koszty poniesione na zakup ciepła przez Wynajmującego od dostawcy, pobranego z miejskiej sieci ciepłowniczej do każdego budynku oddzielnie w celu ogrzewania lokali mieszkalnych i podgrzania wody użytkowej.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła stanowią koszty stałe ponoszone przez cały okres rozliczeniowy niezależne od zużycia energii przez najemców oraz koszty zmienne ponoszone w okresie rozliczeniowym zależne od zużycia energii przez najemców.
3. Do rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali stosuje się koszt jednostkowy przypadający na 1 kWh lub 1 GJ.

Rozliczenie kosztów wytworzenia ciepła zużytego na ogrzewanie lokali

§ 5

1. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu ciepła zużytego na ogrzewanie lokali służą urządzenia pomiarowe zainstalowane w pomieszczeniu źródła ciepła oraz ciepłomierze lokalowe.
2. Koszty zakupu ciepła zużytego w budynku na ogrzewanie lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale w wartościach netto w następujący sposób:

$$KCOL = (KSCO+KSZWM)/\Sigma WRPL * PL * WR + KZCO/\Sigma WRCOL * COL * WR$$

gdzie:

- KCOL – koszty ciepła zużytego do ogrzewania przypadający na lokal,
- KSCO – koszty stałe zakupu ciepła do ogrzewania budynku poprzez instalację co (poprzez grzejniki),
- KSZWM - koszty stałe i zmienne zakupu ciepła do ogrzewania budynku poprzez wentylację mechaniczną (koszty wstępują tylko dla budynków z wentylacją mechaniczną w lokalach),
- $\Sigma WRPL$ – suma powierzchni lokali w budynku z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
- PL – powierzchnia lokalu,
- WR – współczynnik wyrównawczy,
- KZCO – koszty zmienne zakupu ciepła w budynku zużytego do ogrzewania lokali poprzez instalację co (poprzez grzejniki),
- $\Sigma WRCOL$ – suma zużycia ciepła we wszystkich lokalach według ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
- COL – zużycie ciepła według ciepłomierza lokalowego (w przypadku braku możliwości odczytu wskutek awarii ciepłomierza zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego).

Tak wyliczone koszty przypadające na lokal powiększa się o podatek VAT według stawki właściwej obowiązującej w okresie rozliczeniowym. W przypadku gdy poszczególne składniki kosztów zostały zapłacone z naliczeniem według jednej stawki podatku VAT do wyliczenia przyjmuje się wartości brutto.

3. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła zużytego do ogrzewania na poszczególne lokale dokonywane jest nie rzadziej niż raz w roku. Ilość okresów rozliczeniowych ustala Wynajmujący.
4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zakupu ciepła można składać pisemnie do Wynajmującego w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
5. Rozpatrzenie reklamacji polega na sprawdzeniu poprawności wyliczeń pod względem zgodności z regulaminem oraz sprawdzeniu poprawności odczytu z ciepłomierza w drodze oględzin lub poprzez zlecenie sprawdzenia w wyspecjalizowanej firmie.
6. W przypadku, w którym reklamacja zostanie rozpatrzona negatywnie, a przedmiotem reklamacji było kwestionowanie poprawności działania ciepłomierza reklamujący może wnioskować o sprawdzenie ciepłomierza w wyspecjalizowanej firmie. W przypadku braku potwierdzenia wady ciepłomierza przez firmę sprawdzającą koszt sprawdzenia ponosi reklamujący.

Rozliczenie kosztów zakupu ciepła zużytego na podgrzanie wody

§ 6

1. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu ciepła zużytego na podgrzanie wody służą urządzenia pomiarowe w pomieszczeniu źródła ciepła oraz wodomierze lokalowe ciepłej wody.
2. Koszty ciepła zużytego w budynku na podgrzanie wody rozlicza się na poszczególne lokale w wartościach netto w następujący sposób:

$$KCWUL = (KSCWU + KZCWU) / \Sigma CWUL * CWUL$$

gdzie:

- KCWUL – koszty podgrzania wody dostarczonej do lokalu,
- KSCWU – koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody,
- KZCWU – koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody,
- $\Sigma CWUL$ – suma zużycia podgrzanej wody we wszystkich lokalach według wodomierzy lokalowych,
- CWUL – zużycie podgrzanej wody według wodomierza lokalowego (w przypadku braku możliwości odczytu ilości zużytej wody wskutek awarii wodomierza zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego).

Tak wyliczone koszty przypadające na lokal powiększa się o podatek VAT według stawki właściwej obowiązującej w okresie rozliczeniowym. W przypadku gdy poszczególne składniki kosztów zostały zapłacone z naliczeniem według jednej stawki podatku VAT do wyliczenia przyjmuje się wartości brutto.

3. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła zużytego do podgrzania wody na poszczególne lokale dokonywane jest dwa razy w roku. Ilość okresów rozliczeniowych ustala Wynajmujący.
4. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztu dostawy i podgrzania wody można składać pisemnie do Wynajmującego w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
5. Rozpatrzenie reklamacji polega na sprawdzeniu poprawności wyliczeń pod względem zgodności z regulaminem oraz sprawdzeniu poprawności odczytu z wodomierza w drodze oględzin lub poprzez zlecenie sprawdzenia w wyspecjalizowanej firmie.
6. W przypadku, w którym reklamacja zostanie rozpatrzona negatywnie, a przedmiotem reklamacji było kwestionowanie poprawności działania wodomierza reklamujący może wnioskować o sprawdzenie wodomierza w wyspecjalizowanej firmie. W przypadku braku potwierdzenia wady wodomierza przez firmę sprawdzającą, koszt sprawdzenia ponosi reklamujący.

Rozliczenie kosztu dostarczania wody i odprowadzania ścieków

§ 7

1. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z wystawionych przez dostawców w okresie rozliczeniowym faktur na podstawie umowy o dostarczanie wody i odprowadzania ścieków.

2. Całkowity koszt zakupu podlegający rozliczeniu stanowią koszty stałe oraz koszty zmienne wyszczególnione w poszczególnych fakturach wystawianych przez dostawcę wody.
3. Całkowite koszty dostarczania wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.
4. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków służy wodomierz budynkowy, wodomierze lokalowe i wodomierze administracyjne.
5. Koszt dostarczania wody i odprowadzania ścieków w budynku rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:

$$KWL = (KW/(\Sigma WZL + \Sigma WCL + \Sigma WZLA + \Sigma WCLA)) * (WZL + WCL)$$

Gdzie:

- KWL – koszt dostawy wody do lokalu,
- KW – koszt dostawy wody do budynku,
- ΣWZL - suma odczytów wodomierzy lokalowych wody zimnej,
- ΣWCL - suma odczytów wodomierzy lokalowych wody podgrzanej,
- $\Sigma WZLA$ - suma odczytów wodomierzy administracyjnych wody zimnej,
- $\Sigma WCLA$ - suma odczytów wodomierzy administracyjnych wody podgrzanej
- WZL - zużycie według wodomierzy lokalowych wody zimnej,
- WCL - zużycie według wodomierzy lokalowych wody podgrzanej,

§ 8

1. W przypadku awarii wodomierza lokalowego uniemożliwiającej zmierzenie ilości dostarczonej wody w danym okresie rozliczeniowym, koszt przypadający na mieszkanie wylicza się na podstawie zużycia zmierzonego w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonywane jest dwa razy w roku.
3. W uzasadnionych przypadkach Tarnowskie TBS Sp. z o. o. może wydłużyć lub skrócić okresy rozliczeniowe.

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztu dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła na podgrzanie wody należy składać pisemnie do administracji TTBS Sp. z o. o. w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane

Zapłata za ogrzewanie lokali i podgrzanie wody oraz dostawę wody i odbiór ścieków

§ 9

1. Po sporządzeniu rozliczenia Wynajmujący wystawia wszystkim użytkownikom, lokali dokument zawierający kwotę należności do zapłaty za dostarczone ciepło na ogrzewanie lokalu i podgrzanie wody oraz dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
2. Zasady wpłat niedopłat i zwrotu nadpłat regulują zapisy umów najmu. W przypadku użytkownika zajmującego lokal bez umowy zapłata należności wynikającej z rozliczenia mediów dokonywana jest według zasad ustalonych przez Wynajmującego.

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztu dostawy ciepła zużytego do ogrzewania lokali i podgrzania wody, doprowadzenia wody i odbioru ścieków odbywa się proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu i na podstawie odczytów wodomierzy i ciepłomierzy z dnia przejścia lokalu przez Wynajmującego lub przekazania lokalu przez Wynajmującego.
4. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, najemcy lokali zobowiązani są do utrzymania minimalnej temperatury w wysokości 18°C w zajmowanych lokalach.

Zakres informacji o kosztach wytworzenia energii cieplnej do ogrzania lokali i podgrzania wody

§ 10

Wynajmujący raz w roku dostarcza użytkownikom lokali rozliczenie kosztów ogrzewania a dwa razy w roku podgrzania wody wraz z poniższym zakresem informacji:
dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, w tym:
 - ilość wytworzonego ciepła na ogrzewanie,
 - ilość wytworzonego ciepła na podgrzanie wody,
2. powierzchnia budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² budynku,
4. koszt pobranego ciepła na ogrzanie budynku,
5. koszt pobranego ciepła na podgrzanie wody,
6. koszty stałe pobranego ciepła na ogrzanie budynku,
7. koszty zmienne pobranego ciepła na ogrzanie budynku,
8. koszty stałe pobranego ciepła na podgrzanie wody,
9. koszty zmienne pobranego ciepła na podgrzanie wody,
10. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni,
11. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
12. porównanie w formie graficznej ilości jednostek zużycia ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym do ilości jednostek zużycia w analogicznym poprzednim okresie rozliczeniowym,
13. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
14. informacje na temat procedur zgłaszania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

Dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek zużycia ciepła w danym lokalu,
2. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
3. stosowane współczynniki wyrównawcze.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów zakupu ciepła do ogrzewania lokali od dnia 1 maja 2023 r. oraz zakupu wody i ciepła do podgrzania wody począwszy od dnia 1 marca 2023 r.

2. Traci moc Zarządzenie Prezesa Zarządu Tarnowskiego TBS Sp. o. o. nr 2/2015 z dnia 25 kwietnia 2015 r.

Współczynniki wyrównawcze

Współczynniki wyrównawcze Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej (COBRIT) INSTAL w Warszawie

Dla budynków mieszalnych wielokondygnacyjnych odpowiadających wymogom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od dnia 1 stycznia 1983 r.(wzniesionych po 1 stycznia 1983 r.)

Lp.	Współczynnik wyrównawczy*	Współczynnik WR	Dotyczy budynków
1	Lokal na parterze	0,90	wszystkich
2	Lokal narożny na parterze	0,80	wszystkich
3	Lokal pod nieogrzewanym strychem	0,90	ul. Os. Zielone 29, ul. M. Dąbrowskiej 22 i 22A
4	Lokal narożny pod nieogrzewanym strychem	0,80	
5	Lokal narożny na pozostałych kondygnacjach	0,90	wszystkich
6	Lokal nad podcieniem	0,90	ul. Abp J. Ablewicza 13A,13B
7	Lokal narożny nad podcieniem	0,80	
10	Lokal na poddaszu	0,80	ul. Abp J. Ablewicza 11,11A,13,13A,13B, 15, 15A,15B
11	Lokal narożny na poddaszu	0,75	
12	Pozostałe lokale	1,00	wszystkich

*Współczynniki nie sumują się

Tarnów, 30 czerwca 2023 r.