

## REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
Warszawa Południe Sp. z o.o. z dnia 26 sierpnia 2024 r.

### **Spis Treści**

- Rozdział I - Postanowienia ogólne*
- Rozdział II - Zasady ustalania zaliczek oraz rozliczania zaliczek i kosztów*
- Rozdział III - Odczyty mierników ciepła i wodomierzy*
- Rozdział IV - Ogólne zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku*
- Rozdział V - Szczegółowe zasady rozliczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w oparciu o wodomierze lokalowe oraz energii cieplnej w oparciu o ciepłomierze lokalowe i wodomierze ciepłej wody lokalowe*
- Rozdział VI - Postanowienia końcowe*

### **Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dostarczanych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Każda nieruchomość rozliczana jest odrębnie.

Składnikami rozliczenia są zaliczki wniesione przez Najemców, koszty dostawców wody i ciepła, zużycie wody i ciepła określone na podstawie odczytów mierników (wodomierzy i ciepłomierzy) zainstalowanych w nieruchomości oraz powierzchnia poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i komunikacji.

#### **Podstawy normatywne**

- Ustawa z dnia 07.06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.2018.0.1152),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody ( Dz.U.02.8.70),
- Ustawa z dnia 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz.348 z późniejszymi zmianami - ostatnia zmiana z 2018r. Dz.U. 2018.2348),
- Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej z dnia 04.10.2012r. uchwalona przez Radę Unii Europejskiej,
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22.09.2017r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z dnia 25.10.2017r.poz. 1988),
- Umowy na dostawę gazu, na dostawę ciepła oraz na dostawę wody i odprowadzenie ścieków – zawarte z TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. w Warszawie.

#### **§ 2**

#### **Określenie pojęć występujących w regulaminie:**

**1. Regulamin** – to niniejszy regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody i ogrzewanie lokali mieszkalnych, lokali usługowych i komunikacji w budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych znajdujących się w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

**2. Spółka** – to Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (03-828) przy ul. Mińskiej 52/54.

**3. Najemca** – to użytkownik korzystający z lokalu mieszkalnego lub usługowego w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. na podstawie zawartej umowy najmu.

**4. Nieruchomość** - to budynek wydzielony wspólnym urządzeniem pomiarowym (wodomierze i ciepłomierze budynkowe).

**5. Budynek opomiarowany** - to obiekt, w którym w lokalach lub na klatkach schodowych zamontowane są indywidualne lokalowe wodomierze zimnej i ciepłej wody na instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz indywidualne lokalowe przepływowe ciepłomierze na instalacji centralnego ogrzewania.

#### **6. Powierzchnie ogrzewane:**

**a) powierzchnia ogrzewana centralnie** – to powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN 7(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 02.04.90r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i usługowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresol. W odniesieniu do lokali usługowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (grzejniki).

**b) powierzchnia lokalu mieszkalnego do rozliczeń centralnego ogrzewania** – to powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (obliczona zgodnie z Polską Normą § 11 ust.2 pkt 2 lit.b) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garderoby itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.

**c) powierzchnia lokalu usługowego do rozliczeń centralnego ogrzewania** - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku najemcom lokali usługowych (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu usługowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (grzejniki).

**d) powierzchnia użytkowa budynku przyjmowana do rozliczeń centralnego ogrzewania** - to suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i komunikacji (t.j. hole, korytarze, wiatrołapy i klatki schodowe) w budynku.

#### **7. Mierniki :**

**a) wodomierz budynkowy (główny)**– urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości wody zimnej dostarczonej do budynku

**b) wodomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej zimnej lub ciepłej wody w lokalu

**c) ciepłomierz budynkowy (główny)** -urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym mierzące ilość ciepła wytworzoną lub dostarczoną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

**d) ciepłomierz c. o. budynkowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym, na instalacji centralnego ogrzewania mierzące ilość ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania.

**e) ciepłomierz c.w. budynkowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym na instalacji ciepłej wody mierzące ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody.

**f) ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła pobranego ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i zużytego do ogrzania lokalu.

**8. Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik wyrównawczy stosowany w rozliczeniu kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, nad nie ogrzewanymi piwnicami, na ostatniej kondygnacji pod nie ogrzewanym strychem lub stropodachem, narożne i szczytowe).

#### **9. Koszty:**

**a) koszty zimnej wody i kanalizacji** – koszty ponoszone przez Spółkę na rzecz dostawcy uwzględniający ilość zużytej wody (wg odczytów wodomierza głównego w budynku) i odprowadzonych ścieków oraz ceny jednostkowe dostawcy.

**b) koszty poniesione na wytworzenie ciepła** - są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółkę na rzecz dostawcy ciepła lub gazu do obsługi kotłowni , bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania kotłowni.

### § 3

#### ZALICZKI

1. **Wysokość opłat zaliczkowych dla osób zawierających umowy najmu w zasobach Spółki ustala Zarząd Spółki, po uprzednim dokonaniu analizy kosztów.**
2. **Zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków** – podstawą ustalenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody i cena jednostkowa dostawcy za 1 m<sup>3</sup>. Przyjęto normę 5,40m<sup>3</sup>/miesiąc i pomnożono przez cenę jednostkową wody zimnej i odprowadzenia ścieków. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.
3. **Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody** – podstawą ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody jest przyjęta norma 3,00m<sup>3</sup>/miesiąc pomnożona przez średnią cenę jednostkową podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wyliczoną na podstawie kosztów poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.
4. **Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania** – podstawą ustalenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania jest ilość lokali w zasobach Spółki i poniesione w poprzednich okresach rozliczeniowych całkowite koszty dostawy ciepła użytego na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółki. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.
5. **Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie** w trakcie okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek Najemcy, pierwsza zmiana zaliczek przewidziana jest po pełnym okresie rozliczeniowym.
6. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych, zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
7. **Zaliczki płatne są w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc bieżący.**

### § 4

#### ROZLICZANIE ZALICZEK I KOSZTÓW

1. **Ustala się okres rozliczeniowy na 6 miesięcy lub 12 miesięcy zgodnie z decyzją Wynajmującego. Poszczególne budynki będą rozliczane wg harmonogramu zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu.**
2. Najemca lokalu w terminie **do 2 miesięcy** od zakończenia odczytów w całej nieruchomości otrzymuje **rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia**. Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie dokonano odczytu, a (budynek) nieruchomość jest wyposażona w urządzenia pomiarowe.
3. **Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:**
  - a) *niedopłata* - w przypadku, gdy faktyczne koszty przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, Najemca lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu **14 dni** od dnia otrzymania pisemnego rozliczenia lub w innym terminie określonym przez Spółkę.  
W przypadku gdy niedopłata jest wyższa od miesięcznych opłat uiszczanych przez Najemcę za korzystanie z lokalu mieszkalnego, dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu Najemca winien wystąpić z pisemnym wnioskiem o rozłożenie należności na raty. Najemca może uzyskać stosowną zgodę na rozłożenie płatności na raty pod warunkiem zwiększenia zaliczek proporcjonalnie do poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym kosztów z tytułu rozliczenia.
  - b) *nadpłata* – w przypadku powstania nadpłaty, będzie ona zaliczona na poczet przyszłych należności za korzystanie z lokalu lub na pisemny wniosek Najemcy przekazana będzie na wskazane konto osobiste w ciągu 30 dni od dnia otrzymania dyspozycji przez Spółkę, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. c) niniejszego regulaminu.
  - c) w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą jakichkolwiek należności wobec Spółki związanych z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez Spółkę na poczet zadłużenia.
4. **Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w terminie do 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia przez TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Spółka udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.**
5. **Złożenie reklamacji nie zwalnia najemcy od wniesienia opłat.**

6. Rozliczenia kosztów zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dokonuje się na dzień protokolarnego przekazania lokalu do Spółki.

### Rozdział III. ODCZYTY MIERNIKÓW CIEPŁA I WODOMIERZY

#### § 5

1. Budynki, w których mieszkania wyposażone są w ciepłomierze i wodomierze uważa się za opomiarowane.

2. Czynności odczytowych dokonują Najemcy lokali, pracownicy TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. lub osoby upoważnione przez Spółkę na podstawie zawartej umowy.

3. **Odczyty mierników zlokalizowanych w pionach na klatkach schodowych (poza lokalami) nie wymagają pisemnego potwierdzenia odczytu przez Najemcę.**

4. **W przypadku kiedy mierniki zamontowane są w lokalu, Najemca zobowiązany jest do:**

a) Odczytu wodomierzy i ciepłomierzy w określonym przez Spółkę terminie lub udostępnienia lokalu w celu:

- dokonywania odczytów wodomierzy i ciepłomierzy,
- konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

b) powiadomienia administracji Spółki w przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza,

c) powiadomienia administracji Spółki w przypadku zerwania plomb na urządzeniach pomiarowych,

d) **Na czas odczytów ciepłomierze i wodomierze muszą być dostępne dla odczytującego** bez przeszkód, tzn. Najemcy lokali umożliwią swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudów, mebli zastawiających ww. urządzenia, itp.

e) **Odczyt dokonywany jest w obecności Najemcy lokalu.** W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.

f) **Każdorazowo Najemca potwierdza dokonanie odczytu**, na nieuszkodzonych i zaplombowanych urządzeniach, własnoręcznym czytelnym podpisem.

5. **Odczyty urządzeń pomiarowych** odbywać się będą w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego. O terminie odczytów Najemcy lokali zostaną powiadomieni poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń z 3 - 7 dniowym wyprzedzeniem.

6. W przypadku nieobecności w lokalu w dniu odczytu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie do 3 dni) przekazać odczyty uwzględniające numer i stan miernika do biura TBS lub e mailem.

7. W przypadku zmiany Najemcy (zdania lokalu i rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym Najemcą) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań wodomierzy i ciepłomierza.

8. **Użytkownik (Najemca lokalu) nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w ciepłomierze lub wodomierze lokalowe, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.**

9. **W przypadku stwierdzonego (przez odczytującego lub konserwatora instalacji sanitarnych) zerwania plomby lub celowego uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza w lokalu**, lokal zostanie rozliczony ryczałtem stanowiącym dwukrotność średniego zużycia energii cieplnej oraz wody ciepłej i zimnej w danej nieruchomości wg poniższego wzoru \* oraz obciążony kosztami wymiany urządzenia pomiarowego.

$$* \text{ średnie zużycie energii cieplnej, wody ciepłej i zimnej w danej nieruchomości} = \frac{\text{zużycie ogółem}}{\text{liczba lokali ogółem}} \cdot 2$$

10. **Najemcom, którzy nie udostępnili lokalu w celu odczytu ciepłomierzy i wodomierzy**, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w urządzenia pomiarowe, zostanie przypisany koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej uwzględniający średnie zużycie z.w., c.o. i c.w. w lokalu, w poprzednich okresach

rozliczeniowych. W przypadku, kiedy brak jest informacji o zużyciach w poprzednich okresach rozliczeniowych (np. nowy Najemca), Najemcy zostaną przypisane koszty:

- **zimnej wody** – zgodnie z obowiązującym *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*- 5,4 m<sup>3</sup>/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa dostawy,

- **podgrzania wody** – 3,00 m<sup>3</sup>/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa podgrzania wody wyliczona zgodnie z „regulaminem” w bieżącym okresie rozliczeniowym,

- **centralnego ogrzewania** - średnie zużycie w nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym x cena jednostkowa GJ wyliczona zgodnie z „regulaminem” w bieżącym okresie rozliczeniowym.

W przypadku gdy brak jest odczytów lub zużycie jest rażąco niskie( tj. poniżej 0,05 GJ/m<sup>2</sup> w okresie rozliczeniowym) dopuszcza się zastosowanie sposobu wyliczenia zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania jako średnie zużycie w nieruchomości.

Suma zużycia ciepła w GJ z lokali, w których dokonano prawidłowych odczytów, podzielona na powierzchnię użytkową tych lokali (co daje zużycie w GJ/m<sup>2</sup> powierzchni) pomnożona przez powierzchnię lokalu.

**11.** Jeżeli mierniki w lokalu zostały zdemontowane w celu dokonania wymiany lub kontroli, dopuszcza się zamontowanie mierników zamiennych aby zachować ciągłość odczytów (zużycia) lub przyjmuje się ryczałt obliczony w sposób wskazany w punkcie 10.

#### **Rozdział IV. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ORAZ DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW DO BUDYNKU.**

##### **§ 6**

**1.** Całkowite koszty dostarczenia zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy lub wytworzenia w kotłowniach lokalnych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody są rozliczane odrębnie dla każdego budynku ( z wyjątkiem zespołu budynków przy ul. Domaniewskiej nr 35 A,B,C oraz budynków Beskidzka 26 i Beskidzka 26A – wspólna kotłownia gazowa).

**2. Ciepło na cele centralnego ogrzewania i podgrzanie wody, dostarczane przez ciepłownię – wykaz budynków:**

oznaczenie budynku	adres nieruchomości	dzielnica	opomiarowanie ciepła w węźle cieplnym (mierniki w GJ)
I	Nasielska 36/38	Praga Południe	miernik główny i podlicznik c.o.
VIII	Zawiszy 6	Wola	miernik główny i podlicznik c.w.
IX	Osowska 82	Praga Południe	miernik główny
X	Opalińska 5/7	Żoliborz	miernik główny i podlicznik c.o.
XI	Jankowska 6 (logotermy)	Ochota	miernik główny
XII	Sąchocka 7	Ochota	miernik główny i podliczniki c.w.
XXI	Domaniewska 35 A,B,C	Mokotów	miernik główny
XXII	Rybna 7	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
XXVII	Pory 58	Mokotów	miernik główny i podlicznik c.o.
XXX	Mała 15	Praga Południe	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXI	Łomżyńska 20	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.

XXXII	Stalowa 29	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXIII	Łomżyńska 26	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXIV	Skaryszewska 3	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXV	Markowska 13	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.

### 3. Podział kosztów ciepła dostarczanego przez ciepłownię na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Jeżeli w budynku jest w węźle cieplnym jeden miernik ciepła (główny) ustala się podział kosztów na cele c.o. i c.w. w proporcjach:

- ciepło na cele centralnego ogrzewania – 70% kosztów
- ciepło na cele podgrzania wody – 30 % kosztów

Jeżeli w budynku są dwa mierniki ciepła (c.o. i c.w. lub główny i podlicznik) proporcje podziału kosztów na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na podstawie odczytów mierników (zużycia). Koszty ogólne wyspecyfikowane na fakturach dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne.

a) **koszty zmienne** jest to suma pozycji z faktur „licznik-opłata za ciepło” i „usługa przesyłowa – opłata zmienna” (lub zmienne inaczej nazwane występujące w fakturze) stanowiące podstawę do obliczenia wartości 1 GJ.

b) **koszty stałe** – jest to suma pozycji z faktur „opłata za moc zamówioną”, „wentylacja- opłata za moc zamówioną”, „usługa przesyłowa” (lub stałe inaczej nazwane występujące w fakturze).

### 4. Ciepło na cele centralnego ogrzewania i podgrzanie wody wytwarzane w lokalnych kotłowniach gazowych – wykaz budynków:

oznaczenie budynku	adres nieruchomości	dzielnica	opomiarowanie ciepła w kotłowni (mierniki w GJ)
II	Szaserów 69/71	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
III	Łukowska 27	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
IV	Mińska 52/54	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
V	Mińska 56	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
VI	Szaserów 133	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
VII	Św. Stanisława 8	Wola	miernik główny i podlicznik c.o.
XIII	Agrestowa 8	Wawer (Miedzeszyn)	miernik c.o. miernik c.w.
XIV	Agrestowa 8A	Wawer (Miedzeszyn)	miernik c.o. miernik c.w.
XV	Jagienki 6	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVI	Jagienki 8	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVII	Jagienki 10	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVIII	Bysławska 87	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XIX	Bysławska 89	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.

<b>XX</b>	<b>Chrościckiego 16/18</b>	<b>Włochy</b>	miernik c.o. miernik c.w.
<b>XXII</b>	<b>Beskidzka 26</b>	<b>Praga Południe</b>	miernik główny.
<b>XXIV</b>	<b>Beskidzka 26A</b>	<b>Praga Południe</b>	
<b>XXVIII</b>	<b>Włodarzewska 63</b>	<b>Ochota</b>	miernik c.o. miernik c.w.
<b>XXIX</b>	<b>Włodarzewska 63A</b>	<b>Ochota</b>	miernik c.o. miernik c.w.

## **5. Podział kosztów ciepła wytwarzanego w lokalnych kotłowniach gazowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

Jeżeli w budynku jest w kotłowni jeden miernik ciepła (główny) lub budynek jest nie opomiarowany ustala się podział kosztów na cele c.o. i c.w. w proporcjach

- ciepło na cele centralnego ogrzewania - 70% kosztów
- ciepło na cele podgrzania wody – 30 % kosztów

Jeżeli w budynku są dwa mierniki ciepła (c.o. i c.w. lub główny i podlicznik) proporcje podziału kosztów zmiennych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na podstawie odczytów mierników (zużycia).

Koszty ogólne wyspecyfikowane na fakturach za dostawę gazu do kotłowni gazowych dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne.

a) **koszty zmienne ogółem** jest to suma pozycji z faktur „paliwo gazowe” i „opłata sieciowa zmienna” (lub zmienne inaczej nazwane występujące w fakturze) stanowiące podstawę do obliczenia wartości 1 GJ.

b) **koszty stałe** jest to suma pozycji z faktur za dostawę gazu „opłata abonamentowa” i „opłata sieciowa stała” (lub stałe inaczej nazwane występujące w fakturze).

## **Rozdział V. SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZENIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W OPARCIU O WODOMIERZE LOKALOWE ORAZ ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O CIEPŁOMIERZE LOKALOWE I WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY LOKALOWE.**

### **§ 7**

#### **1. Podstawa naliczania kosztów :**

a) dla zimnej wody:

- faktury za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- odczyty wodomierzy głównych w budynku,
- suma odczytów wodomierzy do poboru zimnej wody i ciepłej wody w lokalach.

b) dla podgrzania wody:

- faktury za dostawę ciepła lub gazu na potrzeby kotłowni gazowych w budynkach,
- odczyty mierników głównych i podliczników w węzłach cieplnych lub kotłowniach (ciepło na potrzeby podgrzania wody),
- odczyty wodomierzy do poboru ciepłej wody w lokalach.

c) dla centralnego ogrzewania:

- faktury za dostawę ciepła lub gazu na potrzeby kotłowni gazowych w budynkach,
- odczyty mierników głównych i podliczników w węzłach cieplnych lub kotłowniach (ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania),
- odczyty mierników w lokalach,

- zestawienie powierzchni nieruchomości z procentowym udziałem komunikacji zawartym w załączniku nr 2 do regulaminu,
- zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych w poszczególnych budynkach zawartym załączniku nr 2 do regulaminu,
- współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie w lokalach (LAF) wynikające z położenia lokali w bryle budynku

## 2. Obliczanie cen jednostkowych.

a) zimna woda - cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy ustalonej przez dostawcę.

b) podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody - koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody obliczone zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 i 5 niniejszego regulaminu, podzielone przez sumę zużycia wody ciepłej w lokalach wg odczytów (zużycia) wodomierzy ciepłej wody.

c) centralne ogrzewanie

- **cena 1 GJ** – koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania obliczone zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 lit. a) i pkt 5 lit. a) niniejszego regulaminu, pomniejszone o koszty zużycia ciepła w częściach wspólnych-komunikacja - załącznik nr 2 do regulaminu,

podzielone przez sumę zużycia ciepła w lokalach z zastosowaniem współczynników wyrównawczych.

- **opłata stała do c.o.** – suma opłat z faktur, obliczona zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 lit. b) i pkt 5 lit. b) pomniejszona o koszty zużycia ciepła w częściach wspólnych-komunikacja - załącznik nr 2 do regulaminu, podzielona przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych i lokali usługowych w budynku

## 3. Indywidualny podział kosztów.

a) zimna woda i kanalizacja

- koszty ogólne – iloczyn ceny jednostkowej za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i sumy zużycia wody wyspecyfikowanej na fakturach,
- koszty Najemców – iloczyn ceny jednostkowej za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i sumy zużycia wody w lokalu wg odczytów wodomierza zimnej wody i ciepłej wody,
- koszty TBS – różnica pomiędzy kosztami ogólnymi a sumą kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków (wg odczytów wodomierzy z.w. w lokalach) oraz wody zimnej użytej do podgrzania i odprowadzenia ścieków (wg odczytów wodomierzy c.w. w lokalach).

b) podgrzanie wody

- koszty Najemców – iloczyn ceny jednostkowej podgrzania 1m<sup>3</sup> wody obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. b) niniejszego regulaminu i zużycia wody w lokalu wg odczytów wodomierza ciepłej wody.

c) centralne ogrzewanie

- Koszty zmienne c.o.
  - koszty ogólne – iloczyn ceny jednostkowej za 1GJ obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i zużycia ciepła w budynku,
  - koszty Najemców - iloczyn ceny za 1GJ obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i indywidualnego zużycia ciepła wg mierników w lokalach z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego LAF.
  - koszty TBS – procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia, zgodnie z załącznikiem nr 2 do regulaminu.
- Koszty stałe c.o.
  - koszty ogólne - iloczyn kwoty jednostkowej „opłaty stałe” obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i powierzchni użytkowej budynku przyjętej do rozliczenia (wg załącznika nr 2),
  - koszty Najemcy – iloczyn kwoty jednostkowej „opłaty stałe” obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i powierzchni użytkowej lokalu,
  - koszty TBS – procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia, zgodnie z załącznikiem nr 2 do regulaminu.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby TBS.
3. Zasady ustalone w niniejszym regulaminie obowiązują począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2024.

### ZESTAWIENIE BUDYNKÓW TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Harmonogram rozliczania wody i ciepła

zał.nr 1 do regulaminu  
rozliczania mediów

oznaczenie budynku	adres	ilość lok. w bud.	dostawa / wytwarzanie ciepła dla bud.	okres rozliczeniowy		uwagi
				początek okresu	koniec okresu	
I	Nasielska 36/38	83	Veolia	01 grudzień	30 listopad	
II	Szaserów 69/71	64	kotł.gaz.	01 grudzień	30 listopad	
III	Łukowska 27	85 +4	kotł.gaz.	01 grudzień	30 listopad	
IV	Mińska 52/54	56+2	kotł.gaz.	01 listopad	31 październik	
V	Mińska 56	20+1	kotł.gaz.	01 listopad	31 październik	
VI	Szaserów 133	20+1	kotł.gaz. (do 8 tys)	01 listopad	31 październik	
VII	Św.Stanisława 8	31	kotł.gaz.	01 grudzień	30 listopad	
VIII	Zawiszy 6	127+1	Veolia	01 styczeń	31 grudzień	
IX	Osowska 82	85+5	Veolia	01 grudzień	30 listopad	
X	Opalińska 5/7	118+4	Veolia	01 grudzień	30 listopad	
XI	Jankowska 6	40	Veolia	01 styczeń	31 grudzień	
XII	Sąchocka 7	52+1	Veolia	01 styczeń	31 grudzień	
XIII	Agrestowa 8	30	kotł.gaz.	01 styczeń	31 grudzień	
XIV	Agrestowa 8A	30	kotł.gaz.	01 styczeń	31 grudzień	
XV	Jagienki 6	35	kotł.gaz.	01 styczeń	31 grudzień	
XVI	Jagienki 8	35	kotł.gaz.	01 styczeń	31 grudzień	

<b>XVII</b>	<b>Jagienki 10</b>	8	kotł.gaz. (do 8 tys)	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XVIII</b>	<b>Bysławska 87</b>	37	kotł.gaz.	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XIX</b>	<b>Bysławska 89</b>	20	kotł.gaz.	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XX</b>	<b>Chrościckiego 16/18</b>	59 + 2	kotł.gaz.	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XXI</b>	<b>Domaniewska 35 A,B,C</b>	233 + 5	Veolia	<i>01 grudzień</i>	<i>30 listopad</i>	bud. A,B,C rozliczane razem
<b>XXII</b>	<b>Rybna 7</b>	10	Veolia	<i>01 listopad</i>	<i>31 październik</i>	
<b>XXIII i XXIV</b>	<b>Beskidzka 26 i 26A</b>	16+1	kotł. gaz	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	1 kotłownia,, 2 bud. rozliczane razem
<b>XXV</b>	<b>Wiarusów 26</b>	4	2-funkcyjne piece gaz. w lokalach	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	rozliczana tylko zimna woda
<b>XXVI</b>	<b>Wiarusów 28</b>	4	2-funkcyjne piece gaz. w lokalach	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	rozliczana tylko zimna woda
<b>XXVII</b>	<b>Pory 58</b>	45 + 2	Veolia	<i>01 październik</i>	<i>30 wrzesień</i>	
<b>XXVIII</b>	<b>Włodarzewska 63</b>	31	kotł. gaz	<i>01 grudzień</i>	<i>30 listopad</i>	
<b>XXIX</b>	<b>Włodarzewska 63A</b>	25	kotł. gaz	<i>01 grudzień</i>	<i>30 listopad</i>	
<b>XXX</b>	<b>Mała 15</b>	9 + 1	Veolia	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XXI</b>	<b>Łomżyńska 20</b>	47	Veolia	<i>01 grudzień</i>	<i>30 listopad</i>	
<b>XXII</b>	<b>Stalowa 29</b>	13	Veolia	<i>01 styczeń</i>	<i>31 grudzień</i>	
<b>XXXIII</b>	<b>Łomżyńska 26</b>	14	Veolia	<i>01 październik</i>	<i>30 wrzesień</i>	
<b>XXXIV</b>	<b>Skaryszewska 3</b>	85+2	Veolia	<i>01 październik</i>	<i>30 wrzesień</i>	
<b>XXXV</b>	<b>Markowska 13</b>	186+5	Veolia	<i>01 styczeń lub 01styczeń 01 lipiec</i>	<i>31 grudzień lub 30 czerwca 31 grudnia</i>	Wybór sposobu rozliczenia zgodny z decyzją Wynajmującego

**ZESTAWIENIE BUDYNKÓW****TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.***Powierzchnie do rozliczania centralnego ogrzewania*zał.nr 2 do regulaminu  
rozliczania mediów

ozn. bud.	adres	komunikacja	powierzchnia użytkowa lokali usługowych	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	powierzchnia budynku przyjęta do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania	procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia c.o.
I	Nasielska 36/38	457,08	0,00	4687,73	<b>5144,81</b>	8,88
II	Szaserów 69/71	674,80	0,00	3373,72	<b>4048,52</b>	16,67
III	Łukowska 27	1249,39	242,12	4371,20	<b>5862,71</b>	21,31
IV	Mińska 52/54	852,10	118,80	2742,16	<b>3713,06</b>	22,95
V	Mińska 56	402,40	14,80	934,50	<b>1351,70</b>	29,77
VI	Szaserów 133	169,75	33,30	823,50	<b>1026,55</b>	16,54
VII	Św.Stanisława 8	285,90	0,00	1456,30	<b>1742,20</b>	16,41
VIII	Zawiszy 6	1467,10	74,20	6191,70	<b>7733,00</b>	18,97
IX	Osowska 82	734,50	531,36	4312,10	<b>5577,96</b>	13,17
X	Opalińska 5/7	1373,30	257,50	5982,70	<b>7613,50</b>	18,04
XI	Jankowska 6	419,56	0,00	2180,90	<b>2600,46</b>	16,13
XII	Sąchocka 7	673,74	89,00	2625,60	<b>3388,34</b>	19,88
XIII	Agrestowa 8	212,71	0,00	1567,52	<b>1780,23</b>	11,95
XIV	Agrestowa 8A	212,71	0,00	1567,64	<b>1780,35</b>	11,95
XV	Jagienki 6	248,12	0,00	1650,18	<b>1898,30</b>	13,07
XVI	Jagienki 8	248,12	0,00	1650,63	<b>1898,75</b>	13,07
XVII	Jagienki 10	67,26	0,00	419,74	<b>487,00</b>	13,81
XVIII	Bysławska 87	224,26	0,00	1802,29	<b>2026,55</b>	11,07
XIX	Bysławska 89	140,31	0,00	867,90	<b>1008,21</b>	13,92
XX	Chrościckiego 16/18	539,04	459,60	3142,16	<b>4140,80</b>	13,02
XXI	Domaniewska 35A,B,C	1988,72	384,36	11728,00	<b>14101,08</b>	14,10
XXII	Rybna 7	103,58	0,00	436,16	<b>539,74</b>	19,19
XXIII i XXIV	Beskidzka 26 i 26A	181,73	130,02	1228,68	<b>1540,43</b>	11,80
XXVII	Pory 58	402,06	163,05	1956,95	<b>2522,06</b>	15,94
XXVIII	Włodarzewska 63	177,73	0,00	1776,98	<b>1954,71</b>	9,09

<b>XXIX</b>	Włodarzewska 63A	145,06	0,00	1375,40	<b>1520,46</b>	9,54
<b>XXX</b>	Mała 15	79,76	58,74	429,14	<b>567,64</b>	14,05
<b>XXXI</b>	Łomżyńska 20	386,03	274,49	1909,27	<b>2295,30</b>	16,82
<b>XXXII</b>	Stalowa 29	73,22	464,32	403,74	<b>941,28</b>	7,78
<b>XXXIII</b>	Łomżyńska 26	169,57	270,58	617	<b>1057,15</b>	16,04
<b>XXXIV</b>	Skaryszewska 3	<b>474,03</b>	<b>620,47</b>	<b>2930,04</b>	<b>4024,54</b>	<b>11,78</b>
<b>XXXV</b>	Markowska 13	2917,44	425,26	8630,80	11973,50	<b>24,00</b>
	<b>razem:</b>	<b>17751,08</b>	<b>4611,97</b>	<b>85772,33</b>	<b>107860,89</b>	<b>490,71</b>