

**Uchwała Nr 18/2019**

**Zarządu Spółki pod firmą**

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółka z o.o.**

**z dnia 10 maja 2019 roku**

Na podstawie § 16 ust. 1 Aktu Założycielskiego Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. (Akt notarialny z dnia 4.07.2017 r., Repertorium A Nr 1763/2017 ze zm.) oraz § 2 ust. 1 i § 5 ust. 5 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o., podjęto uchwałę następującej treści:

**§ 1**

**Przyjmuje się „Regulamin rozliczania mediów w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółka z o.o.”.**

**§ 2**

Regulamin rozliczania mediów w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółka z o.o. stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Regulamin rozliczania mediów w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółka z o.o., o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały obowiązuje począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2019.

**§ 4**

Traci moc Uchwała Nr 24/2013 Zarządu Spółki z dnia 6 listopada 2013 r.

**§ 5**

Uchwała Zarządu została podjęta w głosowaniu jawnym.

**§ 6**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uprawnionych do głosowania: 2 osoby

Wyniki głosowania:

Za: 2

Przeciw: -

Wstrzymało się: -

OBŁONK ZARZĄDU  
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Waldemar Wardziński

PREZES  
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Adam Ochulski



# **REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW**

## **w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.**

### **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 instalacje 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 budynekowy (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 budynekowy (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. budynekowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym, na instalacji centralnego ogrzewania mierzące ilość ciepła zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

**e) ciepłomierz c.w. budynekowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym na instalacji ciepłej wody mierzące ilość ciepła zużytej 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) – załącznik nr 1 do Regulaminu (wyliczone współczynniki, opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej, Zakład Fizyki Ciepłej, Instalacji Sanitarnych i Środowiska).

#### **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.

## **Rozdział II. ZASADY USTALANIA ZALICZEK ORAZ ROZLICZANIA ZALICZEK I KOSZTÓW**

### **§ 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 1m<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 zużytego 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. Wskazane jest aby w przypadku dużych dopłat do rozliczeń za dostarczone media Najemca niezwłocznie (tj. nie później niż, w terminie 14 dni od dostarczenia przez TBS ww. rozliczenia) zmieniał zaliczki w taki sposób by pokrywały ponoszone koszty w kolejnych okresach rozliczeniowych.

**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 12 miesięcy. Poszczególne budynki będą rozliczane wg harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu „Wykaz budynków z określeniem okresów rozliczeniowych”.**

**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 dorosta 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.**

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

**10. Najemcom, którzy nie udostępniili 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 Ifrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody- 5,4 m3/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa dostawcy,*



- **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:**

| <b>oznaczenie budynku</b> | <b>adres nieruchomości</b> | <b>dzielnica</b> | <b>opomiarowanie ciepła w węźle ciepłym (mierniki w GJ)</b> |
|---------------------------|----------------------------|------------------|---|
| 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 podlicznik 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.                            |

### 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.<br>miernik c.w.                    |
| III                | Łukowska 27         | Praga Południe     | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| IV                 | Mińska 52/54        | Praga Południe     | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| V                  | Mińska 56           | Praga Południe     | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| VI                 | Szaserów 133        | Praga Południe     | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| VII                | Św. Stanisława 8    | Wola               | miernik główny<br>i podlicznik c.o.             |
| XIII               | Agrestowa 8         | Wawer (Miedzeszyn) | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| XIV                | Agrestowa 8A        | Wawer (Miedzeszyn) | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| XV                 | Jagienki 6          | Wawer (Falenica)   | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| XVI                | Jagienki 8          | Wawer (Falenica)   | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| XVII               | Jagienki 10         | Wawer (Falenica)   | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |
| XVIII              | Bysławska 87        | Wawer (Falenica)   | miernik c.o.<br>miernik c.w.                    |

|               |                            |                         |                              |
|---------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>XIX</b>    | <b>Bysławska 89</b>        | <b>Wawer (Falenica)</b> | miernik c.o.<br>miernik c.w. |
| <b>XX</b>     | <b>Chrościckiego 16/18</b> | <b>Włochy</b>           | miernik c.o.<br>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.<br>miernik c.w. |
| <b>XXIX</b>   | <b>Włodarzewska 63A</b>    | <b>Ochota</b>           | miernik c.o.<br>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. 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.**

**§ 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 - załącznik nr 3 do regulaminu,
- zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych w poszczególnych budynkach – załącznik nr 4 do regulaminu,
- współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie w lokalach (LAF) wynikające z położenia lokali w bryle budynku - załącznik nr 1 do regulaminu.

## 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 3 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 3 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 zastosowanego w oparciu o załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
  - koszty TBS – procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 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 3),
  - 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 3 do regulaminu.

## Rozdział 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. Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Zarządu TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. nr .....<sup>18</sup>./2019 z dnia 10.05.2019 r.
4. Zasady ustalone w niniejszym regulaminie obowiązują począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2019.
5. Wymienione w niniejszym Regulaminie ZAŁĄCZNIKI, TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. udostępnia każdorazowo do wglądu – na wniosek Najemcy.

CZŁONEK ZARZĄDU  
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Waldemar Włodarczyk

PRZYJĘŁ  
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Adam Czerwinski



**ZESTAWIENIE BUDYNKÓW**  
**TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.**  
*harmonogram rozliczania wody i ciepła*

| 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.<br>(do 8 tys)               | 01 listopad         | 31 październik |   |
| VII                | Św.Stanisława 8      | 31                | kotł.gaz.                             | 01 listopad         | 31 październik |   |
| VIII               | Zawiszy 6            | 127+1             | Veolia                                | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| IX                 | Osowska 82           | 85+5              | Veolia                                | 01 grudzień         | 31 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    |   |
| XVII               | Jagienki 10          | 8                 | kotł.gaz.<br>(do 8 tys)               | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XVIII              | Bysławska 87         | 37                | kotł.gaz.                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XIX                | Bysławska 89         | 20                | kotł.gaz.                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XX                 | Chrościckiego 16/18  | 59 + 2            | kotł.gaz.                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XXI                | Domaniewska 35 A,B,C | 233 + 5           | Veolia                                | 01 październik      | 30 wrzesień    | bud. A,B,C<br>rozliczane razem              |
| XXII               | Rybna 7              | 10                | Veolia                                | 01 listopad         | 31 październik |   |
| XXIII i<br>XXIV    | Beskidzka 26 i 26A   | 16+1              | kotł. gaz                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    | 1 kotłownia,,<br>2 bud. rozliczane<br>razem |
| XXV                | Wiarusów 26          | 4                 | 2-funkcyjne piece<br>gaz. w lokalach  | 01 styczeń          | 31 grudzień    | rozliczana tylko<br>zimna woda              |
| XXVI               | Wiarusów 28          | 4                 | 2-funkcyjne piece<br>gaz. w lokalach  | 01 styczeń          | 31 grudzień    | rozliczana tylko<br>zimna woda              |
| XXVII              | Pory 58              | 45 + 2            | Veolia                                | 01 październik      | 30 wrzesień    |   |
| XXVIII             | Włodarzewska 63      | 31                | kotł. gaz                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XXIX               | Włodarzewska 63A     | 25                | kotł. gaz                             | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |
| XXX                | Mała 15              | 9 + 1             | Veolia                                | 01 styczeń          | 31 grudzień    |   |





# ZESTAWIENIE BUDYNKÓW

TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

powierzchnie do rozliczania centralnego ogrzewania

zał.nr 3 do regulaminu  
rozliczania mediów

| ozn. bud.       | adres               | kommunikacja    | 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<br>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  |
| XXIX            | Włodarzewska 63A    | 145,06          | 0,00                                    | 1375,40                                   | <b>1520,46</b>  | 9,54  |
| XXX             | Mała 15             | 79,76           | 58,74                                   | 429,14                                    | <b>567,64</b>   | 14,05   |
|                 | <b>razem:</b>       | <b>13730,79</b> | <b>2556,85</b>                          | <b>71281,48</b>                           | <b>87569,12</b>   |   |

