

# **REGULAMIN**

**rozliczania mediów dla budynków:**

- Sławka 26A
- Sławka 26C



Zatwierdzony Uchwałą Zarządu KTBS Sp. z o.o.

Nr 59/2018 z dnia 18 września 2018 roku

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Regulamin rozliczania mediów opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 220 z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 328 z późn. zm),
3. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a dostawcami energii ciepłej,
4. Umowy zawarte pomiędzy Spółką a Katowickimi Wodociągami S.A.

## II. CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY:

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach wymienionych na stronie tytułowej.
2. Użyte w regulaminie definicje i pojęcia:
  - a) ZEC / Tauron - dostawca ciepła\*  
*\* dostawca ciepła w późniejszym terminie może ulec zmianie*
  - b) Taryfa dla ciepła – zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego określa koszty produkcji i przesyłu ciepła.
  - c) Najemca – użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
  - d) Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia ogrzewana, a także powierzchnia pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki C.O i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń.
  - e) Współczynniki korygujące- współczynniki dostosowujące opłatę zmienną za C.O do usytuowania lokali mieszkalnych (m.in. kondygnacja, strony świata itd.)  
Współczynniki \*\* te kształtują się następująco:

Nr. lokalu	współczynnik	Nr. lokalu	współczynnik	Nr. lokalu	współczynnik
Nr. 1	0,57	Nr. 18	1,16	Nr. 35	1,01
Nr. 2	0,79	Nr. 19	1,00	Nr. 36	0,97
Nr. 3	0,61	Nr. 20	0,97	Nr. 37	1,26
Nr. 4	0,84	Nr. 21	1,25	Nr. 38	1,17
Nr. 5	1,24	Nr. 22	1,16	Nr. 39	1,02
Nr. 6	1,17	Nr. 23	1,01	Nr. 40	0,99
Nr. 7	1,00	Nr. 24	0,97	Nr. 41	1,27
Nr. 8	0,98	Nr. 25	1,26	Nr. 42	1,17
Nr. 9	1,26	Nr. 26	1,17	Nr. 43	1,01
Nr. 10	1,17	Nr. 27	1,01	Nr. 44	0,86
Nr. 11	1,00	Nr. 28	0,97	Nr. 45	1,06
Nr. 12	0,98	Nr. 29	1,26	Nr. 46	1,00
Nr. 13	1,26	Nr. 30	1,17	Nr. 47	0,89
Nr. 14	1,16	Nr. 31	1,01	Nr. 48	0,62
Nr. 15	1,01	Nr. 32	0,98	Nr. 49	0,73
Nr. 16	0,97	Nr. 33	1,26	Nr. 50	0,63
Nr. 17	1,24	Nr. 34	1,19		

\*\* powyższa tabela dotyczy tylko i wyłącznie budynku OBROKI 43. W pozostałych budynkach współczynniki korygujące dla każdego lokalu wynoszą „1”

- f) Kompleksowy system opomiarowania lokali - zdalny lub radiowy odczyt wskazań urządzeń pomiarowych.

- g) Przypadki szczególne/ wyjątkowe sytuacje - wszelkie zdarzenia mogące mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na rozliczenie centralnego ogrzewania i podgrzania wody
3. Podstawowe rozwiązania pomiarów zużycia ciepła:
- 3.1. Pomiar zewnętrzny: (dla każdego budynku):
- Określa wielkość zużycia ciepła dla CO
  - Określa wielkość zużycia ciepła dla CWU
- Liczniki (ciepłomierze) wymienione w rozdziale II pkt. 3.1. a) i b) są podstawą do rozliczeń z dostawcą ciepła dokonywanych przez Spółkę.
- 3.2. Pomiar wewnętrzny: (dla poszczególnych lokali i pomieszczeń w budynku):
- Określa zużycie ciepła na ogrzanie lokali mieszkalnych i użytkowych ( jeśli takie są),
  - Określa zużycie wody ciepłej w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach gospodarczych i technicznych.
- Liczniki (ciepłomierze i wodomierze) wymienione w rozdziale II pkt. 3.2. a), b) są urządzeniami pomiarowymi służącymi do rozliczania zużycia ciepła oraz podgrzania wody w poszczególnych lokalach.
- 3.3. Odczyty urządzeń pomiarowych wymienionych w rozdziale II pkt. 3.2 odbywają się zdalnie przy wykorzystaniu kompleksowego elektronicznego systemu opomiarowania lub z natury (odczyt ręczny).
4. Na poczet legalizacji lub wymiany urządzeń wymienionych w rozdziale II pkt. 3.2 a)) pobierana jest opłata w wysokości 6 zł / 1 m-c / 1 licznik ciepła.
5. **Ogólne zasady rozliczenia centralnego ogrzewania:**
- 5.1. Okres rozliczeniowy dla C.O (wraz z C.W.U) – przyjęty zgodnie z niniejszym regulaminem, liczony od dnia 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego. Termin dostarczenia rozliczenia najemcom - do dnia 30 września każdego roku. W przypadkach szczególnych i uzasadnionych termin ten może ulec zmianie.
- 5.2. Najemcy lokali mieszkalnych pokrywają należność za ogrzewanie zajmowanych lokali, na którą składają się :
- opłata stała dla c.o.** (+ podatek VAT) – [zł/ m<sup>2</sup> / mc] określana w oparciu o faktury dostawcy ciepła za zamówioną moc cieplną (80% zafakturowanej kwoty ) rozliczana wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
  - opłata zmienna dla c.o.** (+ podatek VAT) – [zł / GJ] – koszt 1 GJ wyliczony wg faktur dostawcy ciepła za użytą moc cieplną, zarejestrowaną przez licznik pomiaru zewnętrznego ( rozdział II pkt. 3.1.a)), rozliczana wg. wskazań liczników pomiaru wewnętrznego (rozdział II pkt. 3.2.a))
  - Korekta opłaty zmiennej** (+ podatek VAT ) - [zł / m<sup>2</sup> / mc] – różnica między sumą zużycia ciepła wg. liczników pomiaru wewnętrznego (rozdział II pkt. 3.2.a)) , a zużyciem wg licznika pomiaru zewnętrznego (rozdział II pkt. 3.1.a)), rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
- 5.3. Pokrywanie należności za ogrzewanie zajmowanych lokali dokonuje się w sposób następujący :
- Dla nowych najemców:  
Nowi Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc od momentu zasiedlenia do dnia 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [ w zł / m<sup>2</sup> / mc] (w oparciu o średni koszt przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przedmiotowym budynku lub budynku o podobnym rozwiązaniu technologicznym dostarczenia energii cieplnej). Od 01 października każdego roku wysokość zaliczki określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy (na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z 10-20% wzrostem ), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej taryfy dla ciepła. W przypadku zmiany taryfy dla ciepła oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano, na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.
  - Dla obecnych najemców:  
Obecni Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc do dnia 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [ w zł ]. Od 01 października każdego roku wysokość zaliczki określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy ( na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z 10-20% wzrostem), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej taryfy dla ciepła. W przypadku zmiany taryfy dla ciepła oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano, na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

- 5.4. Lokale użytkowe AP/3 i AP/4 rozliczane są wg wskazań wspólnego licznika pomiaru wewnętrznego (rozdział II pkt. 3.2.a)). Najemcy niniejszych lokali rozliczają koszty CO pomiędzy sobą, zgodnie z zawartym porozumieniem (dotyczy tylko i wyłącznie budynku OBROKI 43).
- 5.5. Spółka jest zobowiązana w terminie do 30 września każdego roku, do przedłożenia Najemcom pełnego rozliczenia wpływów (zaliczek) i kosztów (faktury dostawcy ciepła + koszty utrzymania wymiennikowni), przypadających na zajmowane przez nich lokale. W przypadkach szczególnych i uzasadnionych termin ten może ulec zmianie.
- 5.6. Jeżeli rozliczenie wykazuje różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami, Spółka określi sposób jej pokrycia przy czym:
- jeżeli wystąpi nadpłata (wpływy większe niż koszty) – najemca ma prawo do potrącenia jej przy dokonywaniu opłaty za najem lokalu za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
  - jeżeli wystąpi niedopłata (koszty są wyższe niż ustalone zaliczki) - najemca jest zobowiązany do wpłaty wyrównania przy dokonywaniu opłaty za najem lokalu za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
- 5.7. W wyjątkowych sytuacjach kwota niedopłaty może być rozłożona na raty co wymaga wystąpienia na piśmie z uzasadnieniem i propozycją wysokości rat.
- 5.8. Wszelkie reklamacje z uzasadnieniem należy zgłaszać pisemnie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
- 5.9. Na pisemny wniosek najemcy istnieje możliwość zmiany wysokości wpłacanych zaliczek z tytułu C.O. Zmiana ta nie powoduje zmiany umowy najmu.
- 6. Ogólne zasady rozliczenia podgrzania wody:**
- 6.1. Okres rozliczeniowy dla C.W.U (wraz z C.O)- przyjęty zgodnie z niniejszym regulaminem, liczony od dnia 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego. Termin dostarczenia rozliczenia najemcom - do dnia 30 września każdego roku. W przypadkach szczególnych i uzasadnionych termin ten może ulec zmianie.
- 6.2. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi należność za zużycie ciepła na c.w.u., na którą składają się :
- opłata stała dla c.w.u. (ciepła woda użytkowa) [ zł / m<sup>2</sup> / mc ] – określana w oparciu o faktury dostawcy energii cieplnej za zamówioną moc cieplną (20% zafakturowanej kwoty) rozliczana wg. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń gospodarczych.
  - opłata zmienna dla c.w.u. (+ podatek VAT) [ zł / m<sup>3</sup> ] – koszt 1 GJ wliczony wg faktur dostawcy energii cieplnej za zużytą na podgrzanie wody moc cieplną, określana na podstawie wskazań liczników pomiaru zewnętrznego (rozdział II pkt. 3.1.b), rozliczana wg. wskazań liczników pomiaru wewnętrznego (rozdział II pkt. 3.2.b)
- 6.3. Pokrywanie należności za zużyte ciepło na podgrzanie wody dokonuje się w sposób następujący :
- Dla nowych najemców:  
Nowi Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc od momentu zasiedlenia do dnia 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości w zł [ilość osób w lokalu x śr koszt cwu x 1 m<sup>3</sup>] ( śr koszt cwu - średni koszt przypadający na 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody w przedmiotowym budynku lub budynku o podobnym rozwiązaniu technologicznym przygotowania ciepłej wody użytkowej). Od 01 października każdego roku wysokość zaliczki określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy ( na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z 10-20% wzrostem ), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej taryfy dla ciepła.  
W przypadku zmiany taryfy dla ciepła oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano, na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.
  - Dla obecnych najemców:  
Obecni Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc do dnia 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [ w zł ]. Od 01 października każdego roku wysokość zaliczki określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy ( na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym z 10-20% wzrostem ), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej taryfy dla ciepła.

- 6.4. Lokale użytkowe AP/3 i AP/4 rozliczane są wg wskazań wspólnego licznika pomiaru wewnętrznego (rozdział II pkt. 3.2.b)). Najemcy niniejszych lokali rozliczają koszty CO pomiędzy sobą zgodnie z zawartym porozumieniem (dotyczy tylko i wyłącznie budynku OBROKI 43).
- 6.5. Spółka jest zobowiązana w terminie do 30 września każdego roku, do przedłożenia Najemcom pełnego rozliczenia wpływów (zaliczek) i kosztów (faktury dostawcy ciepła + koszty utrzymania wymiennikowni) przypadających na zajmowane przez nich lokale.
- 6.6. Należność za zużycie ciepła na podgrzanie wody dostarczonej do pomieszczeń gospodarczych pokrywa Spółka.
- 6.7. Jeżeli rozliczenie wykazuje różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami, Spółka określi sposób jej pokrycia, przy czym:
- a) jeżeli wystąpi nadpłata (wpływy większe niż koszty), najemca ma prawo do potrącenia jej przy dokonywaniu opłaty za najem lokalu za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
  - b) jeżeli wystąpi niedopłata (koszty są wyższe niż ustalone zaliczki), najemca jest zobowiązany do wpłaty wyrównania przy dokonywaniu opłaty za najem lokalu za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.
- 6.8. W wyjątkowych sytuacjach kwota niedopłaty może być rozłożona na raty co wymaga wystąpienia na piśmie z uzasadnieniem i propozycją wysokości rat .
- 6.9. Wszelkie reklamacje z uzasadnieniem należy zgłaszać pisemnie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
- 6.10. Na pisemny wniosek najemcy istnieje możliwość zmiany wysokości wpłacanych zaliczek z tytułu C.W.U. Zmiana ta nie powoduje zmiany umowy najmu.

### III. WODA I KANALIZACJA

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń gospodarczych oraz technicznych wyposażonych w instalację WOD - KAN w budynkach stanowiących własność Spółki.
2. Użyte w regulaminie definicje i pojęcia:
- a) Katowickie Wodociągi S.A - dostawca wody i odbiorca ścieków
  - b) Najemca – użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego
  - c) Kompleksowy system opomiarowania lokali - zdalny lub radiowy odczyt wskazań urządzeń pomiarowych.
  - d) Przypadki szczególne / wyjątkowe sytuacje- wszelkie zdarzenia mogące mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na rozliczenie wody i odprowadzanych ścieków.
3. Podstawowe rozwiązania pomiarów zużycia wody:
- 3.1. Pomiar zewnętrzny: (dla każdego budynku):
- a) Określa wielkość zużycia zimnej wody ogółem (jeden licznik główny dla całego budynku).
  - b) Określa wielkość zużycia ciepłej wody ogółem ( dwa liczniki główne dla całego budynku na zasilaniu i powrocie - różnica wskazań określa wartość zużycia)
- Liczniki (wodomierze) wymienione w rozdziale III pkt. 3.1. a) i b) są podstawą do rozliczeń z dostawcą wody i odbiorcą ścieków dokonywanych przez Spółkę.
- 3.2. Pomiar wewnętrzny: (dla poszczególnych lokali i pomieszczeń w budynku):
- a) Określa zużycie wody zimnej w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych oraz technicznych
  - b) Określa zużycia wody zimnej do podgrzania w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach gospodarczych oraz technicznych.
- Liczniki (wodomierze) wymienione w rozdziale III pkt. 3.2. a), b) są urządzeniami pomiarowymi służącymi do rozliczania zużycia wody zimnej i wody zimnej do podgrzania (surowca) w poszczególnych lokalach.
- 3.3. Odczyty liczników wymienionych w rozdziale III pkt. 3.2 a) i b) odbywają się automatycznie przy wykorzystaniu kompleksowego systemu opomiarowania lub z natury (odczyt ręczny).
4. Na poczet legalizacji lub wymiany urządzeń wymienionych w rozdziale III pkt. 3.2 a) i b) pobierana jest opłata w wysokości 6 zł / 1 rok / 1 licznik wodomierz wody zimnej oraz 6 zł / 1 rok / 1 wodomierz wody ciepłej.

**5. Ogólne zasady rozliczenia wody i kanalizacji:**

5.1. Okres rozliczeniowy dla WOD - KAN – zgodnie z niniejszym regulaminem , liczony dwa razy do roku:

- a) na dzień 31.01 danego roku, z terminem dostarczenia rozliczenia najemcom do 31.03 danego roku
- b) na dzień 31.07 danego roku, z terminem dostarczenia rozliczenia najemcom do 30.09 danego roku

W przypadkach szczególnych i uzasadnionych terminy te mogą ulec zmianie.

5.2. Pokrywanie należności za użytą wodę i odprowadzenie ścieków dokonuje się w sposób następujący:

**a) Dla nowych najemców:**

Nowi Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc od momentu zasiedlenia do dnia 31 marca lub 30 września (w zależności od daty zasiedlenia) każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości w zł [ ilość osób x jednostkowa cena wody i kanalizacji x 4 m<sup>3</sup> (3 m<sup>3</sup> wody zimnej, 1 m<sup>3</sup> wody do podgrzania)]. Po dokonaniu rozliczeń w terminach o których mowa w rozdziale III pkt. 5.1. zmiana wysokości zaliczki będzie następować kolejno od 01 kwietnia oraz 01 października każdego roku i określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy ( na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków.

W przypadku zmiany jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano, na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

**b) Dla obecnych najemców:**

Obecni Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wpłacają co miesiąc do dnia 31 marca i 30 września każdego roku zaliczki w ustalonej wcześniej przez Spółkę wysokości [ w zł ]. Po dokonaniu rozliczeń w terminach o których mowa w rozdziale III pkt. 5.1. zmiana wysokości zaliczki będzie następować kolejno od 01 kwietnia oraz 01 października każdego roku i określana będzie przez Spółkę indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o dane ustalone przez zastosowany system komputerowy (na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym), skorygowanego wg. dyspozycji Administratora oraz przy uwzględnieniu aktualnej jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków.

W przypadku zmiany jednostkowej ceny wody i odprowadzania ścieków oraz stwierdzenia innego zużycia niż zakładano, na wniosek Administratora w trakcie okresu rozliczeniowego Spółka ma prawo do zmiany wysokości zaliczki.

5.3. Lokale użytkowe AP/3 i AP/4 rozliczane są wg wskazań wspólnych liczników pomiaru wewnętrznego ( rozdział III pkt 3.2.a) i pkt. 3.2.b). Najemcy niniejszych lokali rozliczają koszty CWU pomiędzy sobą, zgodnie z zawartym porozumieniem (dotyczy tylko i wyłącznie budynku OBROKI 43).

5.4. Rozliczenie rzeczywistego zużycia wody w lokalach następuje w oparciu o zużycie zarejestrowane przez liczniki pomiaru wewnętrznego (rozdział III pkt. 3.2 a) i b) ), z zastrzeżeniem ujętym w rozdziale III pkt. 5.5.

5.5. Do zużycia wody zostanie doliczona różnica występująca pomiędzy wskazaniem liczników pomiaru zewnętrznego (rozdział III pkt. 3.1a) oraz 3.1b)), a sumą zużycia zarejestrowaną na wszystkich licznikach pomiaru wewnętrznego (rozdział III pkt. 3.2 a) i b). Różnica ta (brak rejestracji niskich przepływów poniżej 12 l / h) będzie rozliczana proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych o powierzchni przyjętej jako 20 m<sup>2</sup> oraz wymiennikowni o powierzchni przyjętej jako 10 m<sup>2</sup>. i przedstawiona będzie w rozliczeniu w pozycji „korekta”

5.6. Jeżeli rozliczenie wykazuje różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami, Spółka określi sposób jej pokrycia , przy czym :

a) jeżeli wystąpi nadpłata (wpływy większe niż koszty) – najemca ma prawo do potrącenia jej przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.

b) jeżeli wystąpi niedopłata (koszty są wyższe niż ustalone zaliczki) - najemca jest zobowiązany do wpłaty wyrównania przy dokonywaniu opłaty za najem za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia.

5.7. W wyjątkowych sytuacjach kwota niedopłaty może być rozłożona na raty co wymaga wystąpienia na piśmie z uzasadnieniem i propozycją wysokości rat .

5.8. Koszty zużycia wody w pomieszczeniach gospodarczych i wymiennikowni, z uwzględnieniem różnicy o której mowa w rozdziale III pkt. 5.5. pokrywa Spółka

5.9. Wszelkie reklamacje z uzasadnieniem należy zgłaszać pisemnie w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania. Po upływie tego terminu-reklamacje nie będą uwzględniane.

5.10. Na pisemny wniosek najemcy istnieje możliwość zmiany wysokości wpłacanych zaliczek z tytułu WOD-KAN. Zmiana ta nie powoduje zmiany umowy najmu.

#### IV. ZASADY POSTĘPOWANIA W SZCZEGÓLNYCH PRZYPADKACH:

##### 1. Dla **CENTRALNEGO OGRZEWANIA:**

- 1.1. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego o którym mowa w rozdziale II pkt. 3.2 a) nie zostało odczytane drogą elektroniczną ani ręcznie z przyczyn niezależnych od najemcy, zużycie ciepła w lokalu [w GJ] będzie wyliczone w następujący sposób:
- a) Dla lokali w których nastąpiła awaria z przyczyn niezależnych od Spółki mająca miejsce przez ponad 50% czasu trwania okresu rozliczeniowego, zużycie szacunkowe będzie wyliczone za cały okres wg średniego zużycia ciepła w tym lokalu w 3-ech ostatnich okresach rozliczeniowych,
  - b) Dla lokali w których nastąpiła awaria mająca miejsce do 50% czasu trwania okresu rozliczeniowego, zużycie szacunkowe będzie liczone tylko i wyłącznie za okres awarii na podstawie historii kontrolnych odczytów przeprowadzanych przez Spółkę w okresie analogicznym w roku ubiegłym (średnie zużycie dobowe x ilość dni), a w przypadku jej braku- wg historii odczytów w okresie jak najbardziej przybliżonym do okresu w którym nastąpiła awaria.
- 1.2. Jeżeli najemca lokalu nie udostępni Spółce dostępu do ciepłomierzy lub wodomierzy wody ciepłej (umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów CO) w celu dokonania ich odczytu albo dokona ingerencji w te urządzenia pomiarowe w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółka może:
- a) dochodzić od najemcy tego lokalu odszkodowania albo
  - b) obciążyć najemcę tego lokalu w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

##### 2. Dla **WODY OGÓLEM:**

- 2.1. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) lub rozdziale III pkt. 3.2 b) nie zostało odczytane drogą elektroniczną z przyczyn niezależnych od najemcy, zużycie wody w lokalu [w m3] będzie wyliczone na podstawie odczytu ręcznego przeprowadzonego przez osobę wydelegowaną do tego celu przez Spółkę.
- 2.2. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) lub rozdziale III pkt. 3.2 b) nie zostało odczytane drogą elektroniczną ani ręcznie z przyczyn niezależnych od najemcy, zużycie wody w lokalu [w m3] będzie wyliczone wg średniego zużycia wody w tym lokalu w 3-ech ostatnich okresach rozliczeniowych.
- 2.3. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) lub rozdziale III pkt. 3.2 b) nie zostało odczytane drogą elektroniczną ani ręcznie z przyczyn zależnych od najemcy (wyjazd, nie przebywanie w lokalu, szpital lub inne wypadki losowe), zużycie wody w lokalu [w m3] będzie wyliczone za cały okres wg średniego zużycia wody w tym lokalu w 3-ech ostatnich okresach rozliczeniowych. W przypadku gdy najemca otrzyma rozliczenie, a przyjęte zużycie wody do rozliczenia będzie się różniło od zużycia faktycznego (różnica w ilości m3), różnica ta będzie uwzględniona w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- 2.4. Jeżeli wskazanie urządzenia pomiaru wewnętrznego o którym mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) lub rozdziale III pkt. 3.2 b) nie zostało odczytane z przyczyn zależnych od najemcy (ingerencja najemcy w instalację WOD-KAN lub podjęcie działań mających na celu zafalszowanie wskazań wodomierza), lokal będzie traktowany jako nie wyposażony w liczniki pomiaru wewnętrznego, a zużycie wody w lokalu za cały okres rozliczeniowy będzie wyliczone w następujący sposób:
- a) średnie zużycie wody w budynku, będące ilorazem sumy zużycia wg urządzeń pomiaru wewnętrznego o których mowa w rozdziale III pkt. 3.2 a) i ilości tych urządzeń + 200%:

$$Z_{\text{śr}} = \sum \text{zuz.indyw} / k$$
$$Z_{\text{naj}} = Z_{\text{śr}} + (200\% * Z_{\text{śr}})$$

gdzie:

$Z_{\text{śr}}$  - średnie zużycie wody w budynku

$\sum \text{zuz.indyw}$  - suma zużycia wody wg urządzeń pomiaru wewnętrznego

$k$  - ilość urządzeń pomiaru wewnętrznego

$Z_{\text{naj}}$  - wyliczone zużycie wody dla najemcy

3. Awarie o których mowa w rozdziale IV pkt. 1.1. a), b) oraz w rozdziale IV pkt. 2.2, powstałe z przyczyn niezależnych od najemcy, firma serwisowa na zlecenie Spółki usunie nieodpłatnie.
4. W przypadku awarii spowodowanych ingerencją najemcy, o której mowa w rozdziale IV pkt. 1.2. oraz w rozdziale IV pkt. 2.4, firma serwisowa usunie je na zlecenie Spółki, a najemca będzie zobowiązany do naprawienia szkody, w tym pokrycia kosztu wymiany lub naprawy danego urządzenia pomiarowego.

#### V. REKLAMACJE WSKAZAŃ URZĄDZEŃ POMIAROWYCH (pomiar wewnętrzny):

1. Wszelkie reklamacje należy zgłaszać telefonicznie bądź pisemnie na adres Spółki.
2. Reklamacja wskazań urządzeń pomiarowych bez wyraźnych i dających się zaobserwować oznak uszkodzenia podlega wstępnej, nieodpłatnej weryfikacji przez odpowiednie służby działające na zlecenie Spółki.
3. Jeżeli czynności o których mowa w rozdziale V pkt. 2. okażą się niewystarczające, bądź uszkodzenie jest ewidentne, urządzenie zostanie sprawdzone i naprawione przez serwis firmy wykonującej usługi w zakresie kompleksowego systemu opomiarowania.
4. Reklamację uznaje się za zasadną w momencie przekazania Spółce protokołu naprawy / wymiany, w którym zawarta jest stosowna informacja o uszkodzeniu danego urządzenia.
5. Rozliczenie zużycia poszczególnych mediów po uznaniu reklamacji o której mowa w rozdziale V pkt. 4. nastąpi wg zasad ściśle opisanych w rozdziale IV pkt.1. oraz pkt.2. niniejszego regulaminu.
6. W przypadku stwierdzenia przez służby działające na zlecenie Spółki iż urządzenie pomiarowe funkcjonuje prawidłowo, najemca ma prawo pisemnie domagać się zbadania urządzenia przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
- 6.1 W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone a urządzenie zostanie zweryfikowane pozytywnie, najemca pokrywa wszelkie koszty związane z:
  - a) wymontowaniem urządzenia który ma podlegać ekspertyzie
  - b) wysłaniem go do stacji kontroli, gdzie poddawany jest testom
  - c) zamontowaniem urządzenia zastępczego na czas ekspertyzy
  - d) ekspertyzą
  - e) wymontowaniem urządzenia zastępczego po powrocie wodomierza właściwego
  - f) zamontowaniem urządzenia po ekspertyzie
- 6.2 W przypadku, gdy zarzuty zostaną potwierdzone, a urządzenie zostanie zweryfikowane negatywnie, koszty pokrywa Spółka.

#### VI. OBOWIĄZKI KATOWICKIEGO TBS Sp. z o.o. :

##### Do obowiązków Spółki należy:

1. Zorganizowanie warunków umożliwiających przeprowadzenie wymiany legalizacyjnej wodomierzy w terminach wynikających z Ustawy z dnia 11 maja 2011 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.u. z 2016r. poz. 884 z późn. zm).
2. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń pomiaru wewnętrznego, oraz bieżąca ocena sprawności działania urządzeń pomiaru zewnętrznego.
3. Dokonywanie okresowych i kontrolnych odczytów liczników pomiaru wewnętrznego i licznika pomiaru zewnętrznego przy wykorzystaniu systemu zdalnego odczytu.
4. Dokonywanie okresowych i kontrolnych odczytów liczników pomiaru wewnętrznego i licznika pomiaru zewnętrznego z natury w przypadku niepowodzenia odczytu drogą elektroniczną, bądź stwierdzenia nieprawidłowości w niniejszym odczycie .
5. Pełna obsługa w zakresie zgłoszeń reklamacyjnych i serwisowych urządzeń pomiarowych.
6. Przedkładanie rozliczeń mediów w terminach określonych w niniejszym regulaminie ( rozdział II pkt. 5.1 oraz pkt. 6.1, rozdział III pkt. 5.1)
7. Każdorazowe powiadamianie Najemców o nowych taryfach dla ciepła oraz o nowej cenie jednostkowej wody, a także w wypadku zmiany stawki podatku VAT, jeżeli powodują one zmianę opłat zaliczkowych.



## VII. OBOWIĄZKI NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH :

1. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych, ewentualnej obsługi gwarancyjnej, kontroli wskazań i sposobu użytkowania urządzenia.
2. Najemca jest zobowiązany ponadto:
  - 2.1. nie dokonywać montażu ani wymiany liczników pomiaru wewnętrznego we własnym zakresie
  - 2.2. nie dokonywać zmiany usytuowania liczników pomiaru wewnętrznego bez zgody Spółki
  - 2.3. nie dokonywać czasowego odłączenia liczników pomiaru wewnętrznego od instalacji bez wiedzy i zgody Spółki, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia samego urządzenia jak i systemu zdalnego odczytu.
  - 2.4. chronić urządzenia pomiarowe jak i całą instalację zdalnego odczytu przed przypadkowym uszkodzeniem
  - 2.5. zgłaszać natychmiast każdy zauważony przypadek uszkodzenia liczników pomiaru wewnętrznego lub instalacji zdalnego odczytu do Administracji Spółki.
  - 2.6. informować o stwierdzonych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu instalacji wodnej lub ciepłej.
  - 2.7. dokonywać osobistej kontroli wskazań liczników pomiaru wewnętrznego, a o fakcie zatrzymania się licznika ( brak zmiany wielkości zużycia ciepła bądź wody ) lub o zauważonych innych nieprawidłowościach niezwłocznie powiadamiać Spółkę.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych w danym budynku podlegają rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty poszczególnych mediów poniesione w każdym okresie rozliczeniowym podlegają ocenie Zarządu Spółki.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zarząd KTBS Sp. z o.o. i ma zastosowanie do rozliczeń mediów przeprowadzanych przez Spółkę poczynając od:
  - a) rozliczenia C.O i C.W.U za okres 01.06.2018 - 31.05.2019
  - b) rozliczenia wody i kanalizacji za okres 01.08.2018 – 31.01.2019

Katowice: 18.09.2018r.  
(aktualizacja)

Zarząd  
Katowickiego TBS Sp. z o.o.

PREZES ZARZĄDU  
Katowickiego TBS Sp. z o.o.  
Janusz Olesiński

WICEPREZES ZARZĄDU  
Katowickiego TBS Sp. z o.o.  
Agnieszka Kozłowska-Parkiewska

ADWOKAT  
Aneta Gajda

Regulamin rozliczania mediów – KTBS Sp. z o.o.

