

Załącznik Nr 1  
do Zarządzenia Nr 189/2018  
Prezesa Zarządu  
Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.  
z dnia 18 grudnia 2018 roku

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW  
DOSTARCZENIA MEDIÓW  
ORAZ USTALENIA WYSOKOŚCI  
OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE  
ODPADAMI KOMUNALNYMI NA  
DANY ROK W BUDYNKACH  
ZARZĄDZANYCH PRZEZ  
SZCZECIŃSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
SPÓŁKA Z O.O.**



---

Szczecin, grudzień 2018 rok

## WSTĘP

1. Niniejszym Regulaminem ustala się zasady rozliczania kosztów dostarczenia mediów do lokali oraz ustalania wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok kalendarzowy do budynków stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (Szczecińskiego TBS).
2. Zasady rozliczania kosztów dostarczenia mediów do lokali wynikające z niniejszego Regulaminu stosuje się w budynkach, w których użytkownicy nie mają zawartych odrębnych umów z dostawcami mediów.
3. Regulamin niniejszy stosuje się również w przypadku budynków zarządzanych przez Spółkę na podstawie umów o zarządzanie lub administrowanie, w których właściciel nie przyjął odmiennych niż poniższe zasad rozliczania kosztów dostarczenia mediów oraz ustalania wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok kalendarzowy.
4. Pojęcia stosowane w niniejszym regulaminie:
  - a. właściciel budynku lub zespołu budynków – Szczecińskie TBS, Gmina Miasto Szczecin lub wspólnota mieszkaniowa zarządzana/administrowana przez Szczecińskie TBS,
  - b. wodomierz zbiorczy – wodomierz mierzący ilość wody dostarczanej do danego budynku lub zespołu budynków bez względu na jego miejsca zainstalowania (budynek lub studnia wodomierzowa), służący ustaleniu kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla danego budynku lub zespołu budynków ponoszonych na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.
  - c. urządzenie służące do podziału kosztów wody i odprowadzenia ścieków – wodomierz indywidualny zainstalowany na instalacji wewnętrznej danego lokalu lub w szachcie instalacyjnym, mierzący zużycie wody przez użytkowników danego lokalu,
  - d. zbiorczy licznik ciepła – licznik ciepła mierzący ilość ciepła dostarczaną do danego budynku lub zespołu budynków na potrzeby ogrzewania i podgrzanie zimnej wody bez względu na jego miejsca zainstalowania (węzeł cieplny lub podwęzeł cieplny), służący ustaleniu kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody dla danego budynku lub zespołu budynków ponoszonych na rzecz dostawcy ciepła
  - e. urządzenie służące do podziału kosztów energii cieplnej – ciepłomierz lub przepływomierz zainstalowany na instalacji wewnętrznej danego lokalu lub w szachcie instalacyjnym, podzielnik zainstalowany na grzejniku w lokalu,
  - f. użytkownik lokalu – najemca lub osoba korzystająca z lokalu, a także właściciel lokalu,
  - g. ZWiK – Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o..
5. Koszty zużycia mediów dostarczanych do budynku lub zespołu budynków stanowią uiszczone przez właściciela nieruchomości budynkowych należności na rzecz dostawców poszczególnych mediów.

6. Najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do regularnego, zaliczkowego wnoszenia opłat na poczet kosztów zużycia następujących mediów:
  - a. kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
  - b. kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania zimnej wody użytkowej
  - c. kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokalu.Zaliczki na poczet kosztów zużycia wyżej wymienionych mediów i świadczonych usług należy wносить z góry do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z opłatami z tytułu najmu lub użytkowania lokalu.
7. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok ustalana jest zgodnie z obowiązującymi postanowieniami „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin”, w związku z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
8. Najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do regularnego wnoszenia miesięcznej raty w wysokości 1/12 rocznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym roku. Ratę opłaty należy wносить z góry do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z opłatami z tytułu najmu lub użytkowania lokalu.

## Rozdział I

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW



1. Koszty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków stanowią opłaty ponoszone przez właściciela nieruchomości budynkowych na rzecz ZWiK w oparciu o wystawiane faktury. Na koszty te składa się opłata abonamentowa oraz koszty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków. Ilość wody dostarczonej do budynku lub zespołu budynków ustala się zgodnie ze wskazaniem wodomierza zbiorczego, a ilość odprowadzonych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.
2. Koszty, o których mowa w punkcie 1 podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w sposób określony w punktach od 3 do 11.
3. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się w okresach półrocznych, tj. za okres:
  - od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku,
  - od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
4. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
5. W przypadku lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody sieciowej dla potrzeb podziału kosztów przyjmuje się sumę zużycia wykazanego przez wodomierz zimnej wody i wodomierz ciepłej wody.
6. Koszty opłaty abonamentowej, które rozlicza się na poszczególne lokale podłączone do danego wodomierza zbiorczego (przyłącza), obejmują usługę odczytu wodomierza zbiorczego oraz usługę rozliczenia należności naliczanej przez ZWiK. Koszty te stanowią iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu oraz kosztu jednostkowego opłaty abonamentowej przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wyliczonego według następującego wzoru:

$$\frac{\text{koszty przypadające na 1 m}^2}{\text{powierzchni użytkowej lokalu}} = \frac{\text{opłata abonamentowa}}{\text{powierzchnia użytkowa lokali ogółem}}$$

7. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym poniesione na rzecz ZWiK, pomniejszone o koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez wykonawców realizujących roboty remontowe w budynku lub budynkach, powiększone lub zmniejszone o uznane reklamacje dotyczące poprzedniego okresu rozliczeniowego, o koszty wody związane z awarią na instalacji wodnej oraz o rozliczone koszty dotyczące lokali, które zostały zdane jako wolne w trakcie okresu rozliczeniowego.
8. Koszty o których mowa w punkcie 7 dzieli się przez zużycie wody, które stanowi sumę zużyć wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku lub zespole budynków oraz obciążeń w lokalach nieopomiarowanych, wyliczając w ten sposób jednostkowy koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków przypadający na 1 m<sup>3</sup> według następującego wzoru:

$$\frac{\text{jednostkowy koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków przypadający na 1 m}^3}{=} \frac{\text{łącznie koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków}}{\text{suma zużyć wykazanych przez wodomierze indywidualne, suma obciążeń w lokalach nieopomiarowanych [w m}^3\text{]}}$$

9. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla lokalu ustala się przez pomnożenie faktycznej, wynikającej ze wskazań wodomierza indywidualnego lub przyjętej dla lokalu nieopomiarowanego ilości jednostek zużycia wody (m<sup>3</sup>) w danym lokalu przez jednostkowy koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków według wzoru:

$$\text{koszty zużycia zimnej wody dla lokalu} = \frac{\text{ilość jednostek zużycia wody dla lokalu [w m}^3\text{]}}{\text{jednostkowy koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków}}$$

10. Ilość jednostek zużycia wody dla lokalu stanowi:
- dla lokali opomiarowanych - zużycie według wodomierza lub wodomierzy indywidualnych na potrzeby danego lokalu wynikające z sumy odczytów wodomierza zimnej i ciepłej wody wykazane na koniec danego okresu rozliczeniowego,
  - dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych – zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody w zależności od ilości osób zamieszkałych, ilości dni zamieszkiwania w danym lokalu oraz instalacji, w które jest wyposażony lokal. Przeciętną normę zużycia wody na 1 osobę zamieszkałą w lokalu przyjmuje się w wysokości analogicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Oznacza to, że przeciętna norma zużycia wody dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu nieopomiarowanym powiększona dwukrotnie wynosi:
    - 3,6 m<sup>3</sup> na miesiąc - w lokalu wyposażonym w wodociąg i ubikację bez łazienki,
    - 6,0 m<sup>3</sup> na miesiąc - w lokalu wyposażonym w wodociąg, ubikację, łazienkę oraz lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy, elektryczny, bojler),
  - dla lokali użytkowych nieopomiarowanych tj. lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy, zużycie określa się jako dwukrotność przeciętnej normy zużycia wody w zależności od rodzaju prowadzonej działalności. Normę zużycia w lokalu użytkowym zgodnie z rodzajem prowadzonej w nim działalności przyjmuje się w wysokości ana-

- logicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody,
- d. dla lokali oddanych w najem w zamian za remont, w których nie ma zainstalowanego wodomierza lub wodomierzy - ryczałt zużycia wody i odprowadzania ścieków w wysokości 7 m<sup>3</sup> na miesiąc.
11. W przypadku gdy w danym lokalu mieszkalnym zainstalowano wodomierz indywidualny, ale jego użytkownicy korzystając z nieopomiarowanej toalety znajdującej się poza lokalem ustala się dodatkową normę zużycia zimnej wody dla 1 osoby w wysokości 1 m<sup>3</sup> miesięcznie.
12. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla danego lokalu obliczone w sposób określony w punkcie 6 – 11 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek dla tego lokalu w okresie objętym rozliczeniem kosztów.
13. W przypadku powstania:
- niedopłaty, najemca lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty różnicy w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, lub
  - nadpłaty, kwota ta wykazana zostanie na koncie wpłat najemcy lub użytkownika lokalu po stronie należności i zmniejszy należności najemcy lub użytkownika.
14. W danym okresie rozliczeniowym, w przypadku:
- nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza indywidualnego w trakcie okresu rozliczeniowego w sposób uniemożliwiający dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań,
  - naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu,
  - dokonania ingerencji w wodomierz, dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza w sposób uniemożliwiający stwierdzenie faktycznego zużycia wody,
  - ujawnienia nielegalnego poboru wody,
  - uniemożliwienia wymiany wodomierza w ramach jego legalizacji,
  - nie dokonania legalizacji wodomierza będącego własnością najemcy, użytkownika lub właściciela lokalu,
- jako zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków przyjmuje się zużycie wody według zasad określonych w ust. 10 lit. b i c czyli jak dla lokali nieopomiarowanych. Rozliczenie kosztów dla tych lokali w kolejnych okresach rozliczeniowych dokonywane będą na podstawie zalegalizowanego wodomierza, o ile nie nastąpią okoliczności wskazane w punktach 15 i 16.

15. W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie celem dokonania odczytu wodomierza indywidualnego, uniemożliwienia dokonania jego odczytu w inny sposób niż brak dostępu, nie przekazania informacji o stanie wskazań wodomierza w inny dostępny sposób (tj. przekazanie informacji pisemnie, telefonicznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres [biuro@stbs.pl](mailto:biuro@stbs.pl) lub osobiście) jako zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków w pierwszym okresie rozliczeniowym przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego wynikające ze wskazań wodomierza indywidualnego. W przypadku powtórzenia się sytuacji czyli w drugim i kolejnych okresach rozliczeniowych jako zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków przyjmuje się zużycie wody według zasad określonych w ust. 10 lit. b i c czyli jak dla lokali nieopomiarowanych.
16. W sytuacji, o której mowa w punkcie 15, nie później niż w drugim okresie rozliczeniowym od ostatniego odczytu, jeżeli umożliwia zostanie dokonanie odczytu wodomierza indywidualnego lub przekazana zostanie informacja o stanie wskazań wodomierza w inny dostępny sposób, rozliczenie będzie wykonane w oparciu o stan wskazań wodomierza i będzie obejmowało okres do ostatniej daty jego odczytu lub przekazania informacji o stanie jego wskazań.  
W przypadku, gdy okres ten będzie dłuższy niż dwa okresy rozliczeniowe, stan wskazań wodomierza z ostatniej daty jego odczytu będzie stanowił stan początkowy dla potrzeb rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym, w którym dokonano odczytu wodomierza lub została przekazana informacja o stanie jego wskazań.
17. W celach kontrolnych stanu wskazań wodomierza najemca lub użytkownik zobowiązany jest umożliwić dokonanie jego odczytu co najmniej raz na cztery okresy rozliczeniowe (co najmniej raz na 24 miesiące).
18. W sytuacji, gdy w okresie rozliczeniowym lokal zostanie zwolniony i przekazany w stanie wolnym od osób i rzeczy, rozliczenie opłat za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków należy wykonać według stanu na dzień sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym podane zostały stany wodomierzy. Rozliczenie to jest rozliczeniem ostatecznym. Niedopuszczalne jest ponowne dokonywanie rozliczenia tych opłat, w tym szczególnie z uwagi na rozliczenie opłat dla danej nieruchomości z uwagi na przyjęty okres rozliczeniowy, z wyjątkiem sytuacji, których nie można było przewidzieć w dacie wykonania rozliczenia ostatecznego.
19. W przypadku zmiany najemcy lub użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie kosztów zużycia wody przez kolejnego najemcę lub użytkownika wykonuje się przyjmując koszty jednostkowe z danego okresu rozliczeniowego według następujących zasad:
  - a. w przypadku lokali opomiarowanych:
    - w oparciu o faktyczny stan wskazań wodomierza podany w protokole przejęcia lokalu, który stanowi stan początkowy wskazań wodomierza dla kolejnego najemcy lub użytkownika i za okres od daty przejęcia lokalu do daty końcowej okresu rozliczeniowego,
    - w pozostałych przypadkach koszty wynikające z rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za cały okres rozliczeniowy ponosi nowy najemca lub użytkownik lokalu.

- b. w przypadku lokali nieopomiarowanych według zapisów określonych w punkcie 10 b i c i za okres od daty przejęcia lokalu do daty końcowej okresu rozliczeniowego.
20. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków Szczecińskie TBS zobowiązane jest dostarczyć każdorazowo do lokalu lub w inne miejsce wskazane pisemnie przez najemcę lub użytkownika lokalu.
21. Reklamacje dotyczące rozliczenia wody winny być wnoszone w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
22. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością Szczecińskiego TBS, na pisemny wniosek najemcy lub użytkownika, Szczecińskie TBS w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza, a zdemontowany wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. W sytuacji potwierdzenia nieprawidłowości w jego działaniu, koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Szczecińskie TBS, zaś w przypadku gdy z ekspertyzy wynikać będzie, że wodomierz działał prawidłowo, koszty te ponosi najemca lub użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż 1 rok. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez najemcę lub użytkownika z pisemnym wnioskiem, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.
23. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością najemcy lub użytkownika obowiązek potwierdzenia wadliwego działania wodomierza ciąży na właścicielu urządzenia pomiarowego.
24. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym.
25. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków we własnym zakresie przez najemcę lub użytkownika lokalu.
26. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu liczników nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w ustalonej wysokości do czasu jej rozpatrzenia.
27. Koszty uznanej, zasadnej reklamacji złożonej przez najemcę lub użytkownika lokalu, wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym, reklamowanym a skorygowanym rozliczeniem będą rozliczone w kosztach dostawy wody i odprowadzenia ścieków ponoszonych na rzecz ZWiK następnego okresu rozliczeniowego.
28. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku:
  - a. ze zmianą ceny jednostkowej 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków;



- b. z potrzebą korekty zaplanowanego zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty w wyniku dokonania rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
29. Każdy najemca lub użytkownik lokalu ma możliwość założenia wodomierza w zajmowanym przez siebie lokalu. W tym celu należy pisemnie wystąpić do Szczecińskiego TBS o uzyskanie warunków na założenie indywidualnego wodomierza.
30. Założenie indywidualnego wodomierza jest możliwe pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- należy zakupić i zamontować na własny koszt wodomierz posiadający legalizację,
  - wodomierz winien być tak zamontowany, żeby obejmował wszystkie ujęcia wody w lokalu, w sposób umożliwiający założenie na nim plomb oraz umożliwienie swobodnego dokonania jego odczytów.
31. Wykonane prace należy zgłosić w Szczecińskim TBS w celu założenia plomb oraz dokonania odczytu wstępnego.
32. Istnieje możliwość opomiarowania pomieszczeń wspólnych w lokalach wspólnych i poza lokalami, w których znajdują się ujęcia wody. Warunkiem opomiarowania wspólnych ujęć wody jest opomiarowanie wszystkich ujęć we wszystkich lokalach korzystających z danego ujęcia. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków będzie odbywać się następująco:

$$\text{zużycie wody ze wspólnych ujęć wody dla 1 lokalu} = \frac{\text{suma wskazań wodomierzy}}{\text{ilość zamieszkujących osób we wszystkich lokalach}} \times \text{ilość osób w danym lokalu}$$

## Rozdział II

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ



1. Koszty dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej ustalane są w oparciu o faktycznie poniesione koszty energii cieplnej dostarczonej do węzła ciepłego w oparciu o faktury od dostawców ciepła i podmiotów świadczących usługi związane z eksploatacją danego węzła, a w szczególności:
  - a. opłatę za dostarczone ciepło,
  - b. opłatę za zamówioną moc cieplną;
  - c. opłatę stałą za usługi przesyłowe;
  - d. opłatę za energię elektryczną zużyta dla potrzeb eksploatacji węzła ciepłego;
  - e. koszty eksploatacji i dozoru technicznego węzła;
  - f. inne uzasadnione koszty poniesione na sprawne działanie urządzeń węzła, które są niezależne od ilości zużytej energii cieplnej.
2. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody odbywa się w okresach półrocznych, tj. za okresy:
  - od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku;
  - od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
3. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
4. Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej, o których mowa w punkcie 1 niniejszego Regulaminu rozlicza się dla poszczególnych lokali w oparciu o odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych zużycia ciepłej wody zainstalowanych na potrzeby poszczególnych lokali.
5. Koszt jednostkowy zużycia energii cieplnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody dla potrzeb ciepłej wody użytkowej dla budynku lub zespołu budynków ustala się według następującego wzoru:
$$\text{koszt jednostkowy podgrzania 1 m}^3 \text{ wody dla budynku lub zespołu budynków} = \frac{\text{koszty ogółem}}{\text{ilość m}^3 \text{ zużytej ciepłej wody}}$$
6. Koszty energii cieplnej zużytej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej przypadające dla danego lokalu stanowią iloczyn kosztu jednostkowego podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalonego

w sposób opisany w punkcie 5 i zużycia dla danego lokalu ustalonego na podstawie wskazania indywidualnego urządzenia pomiarowego zainstalowanego na potrzeby tego lokalu.

7. Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej dla danego lokalu obliczone w sposób określony w punkcie 6 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek, do wniesienia których najemca lub użytkownik lokalu był zobowiązany w danym okresie rozliczeniowym. W wyniku porównania powstaje:
- niedopłata, do której uiszczenia zobowiązany jest najemca lub użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia
  - nadpłata, która wykazywana jest na koncie wpłat najemcy lub użytkownika lokalu po stronie należności ( zmniejsza należności).

8. W przypadku:
- nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza w trakcie okresu rozliczeniowego w sposób uniemożliwiający dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań;
  - naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzu;
  - dokonania ingerencji w wodomierz
  - dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza w sposób uniemożliwiający stwierdzenie faktycznego zużycia wody;
  - ujawnienia nielegalnego poboru wody;
  - uniemożliwienia dokonania odczytu wodomierza;
  - uniemożliwienia wymiany wodomierza w ramach jego legalizacji;
  - nie dokonania legalizacji wodomierza będącego własnością użytkownika lub najemcy lokalu,
  - nie udostępnienia przez najemcę lub użytkownika lokalu do odczytu wodomierza bez jednoczesnego podania stanu wodomierza w inny akceptowany sposób (ustnie, pisemnie lub telefonicznie)

jako zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się następujące wielkości:

- dla lokali użytkowanych co najmniej przez cały poprzedni okres rozliczeniowy - ilość zużytej ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- dla lokali użytkowanych krócej niż cały poprzedni okres rozliczeniowy - ilość zużycia wody równej średniemu zużyciu ciepłej wody odpowiednio dla ilości osób zamieszkujących w lokalu, ustalonej na podstawie zużyć dla pozostałych lokali zasilanych z danego węzła.

9. W przypadku zmiany najemcy lokalu lub użytkownika lokalu rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika zostaje wykonane na podstawie kosztów jednostkowych w ostatnim okresie rozliczeniowym, w następujący sposób:

- w oparciu o faktyczny stan wodomierza odnotowany w protokole zdawczo-odbiorczym lub protokole przejęcia lokalu;
- w przypadku braku takiej informacji wg wzoru:

$$\text{ilość dni zamieszkiwania w okresie rozliczeniowym} \quad \times \quad \text{średnie dzienne zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody}$$

przy czym:

$$\frac{\textit{średnie dzienne zużycie energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody}}{\textit{w okresie rozliczeniowym}} = \frac{\textit{całkowite zużycie}}{\textit{w okresie rozliczeniowym}} \cdot \frac{\textit{ilość dni}}{\textit{w okresie rozliczeniowym}}$$

Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej wynikające z rozliczenia lokali zdanych w trakcie okresu rozliczeniowego pomniejszają koszty dostawy energii cieplnej do węzła w tym okresie rozliczeniowym.

10. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej Szczecińskie TBS zobowiązane jest dostarczyć każdorazowo do lokalu mieszkalnego lub w inne miejsce wskazane przez najemcę lub użytkownika lokalu.
11. Reklamacje dotyczące rozliczenia ciepłej wody użytkowej winny być wnoszone w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
12. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością Szczecińskiego TBS, na pisemny wniosek najemcy lub użytkownika, Szczecińskie TBS w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza, a zdemontowany wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Szczecińskie TBS, zaś w przypadku gdy z ekspertyzy wynikać będzie, że wodomierz działał prawidłowo koszty te ponosi najemca lub użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań wodomierza stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż 1 rok. Korekta dokonana będzie w oparciu o średnie zużycie wody dla danego lokalu za okres 12 miesięcy od daty wystąpienia przez najemcę lub użytkownika z pisemnym wnioskiem, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu krócej – w okresie od początku zamieszkania.
13. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza będącego własnością najemcy lub użytkownika obowiązek potwierdzenia wadliwego działania licznika ciąży na właścicielu urządzenia pomiarowego.
14. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej za dany okres rozliczeniowy.
15. Wysokość nowej zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej na następny okres rozliczeniowy ustalana jest z uwzględnieniem planowanych zmian wysokości cen dostarczanej energii cieplnej przez dostawcę wynikającej z zatwierdzonej przez właściwy urząd taryf cenowych.
16. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej we własnym zakresie przez najemcę lub użytkownika lokalu.
17. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu wodomierzy nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz płatności bieżących zaliczek na dotychczasowym poziomie do czasu jej rozpatrzenia.

18. Koszty uznanej, zasadnej reklamacji złożonej przez najemcę lub użytkownika lokalu, wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym, reklamowanym a skorygowanym rozliczeniem, będą doliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
19. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku ze:
  - a. zmianą cen energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody dokonaną w oparciu o odpowiednie przepisy prawa;
  - b. potrzebą korekty zaplanowanego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty w wyniku dokonania rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## Rozdział III

# ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA



1. Koszty dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalane są w oparciu o faktycznie poniesione koszty energii cieplnej dostarczonej do węzła cieplnego w oparciu o faktury dostawcy ciepła i podmiotów świadczących usługi związane z eksploatacją danego węzła, a w szczególności:
  - a. opłatę za dostarczone ciepło,
  - b. opłatę za zamówioną moc cieplną;
  - c. opłatę stałą za usługi przesyłowe;
  - d. opłatę za energię elektryczną zużyta dla potrzeb eksploatacji węzła cieplnego;
  - e. koszty eksploatacji i dozoru technicznego węzła;
  - f. inne uzasadnione koszty poniesione na sprawne działanie urządzeń węzła, które są niezależne od ilości zużytej energii cieplnej.
2. Rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania odbywa się w okresach ustalonych dla poszczególnych budynków przez Szczecińskie TBS w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Informacja dotycząca okresów rozliczeniowych przekazywana jest najemcom lub użytkownikom lokali w kierowanej do nich korespondencji lub w przypadku nowych zasobów w informacji dla użytkownika lokalu.
3. Rozliczenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dokonuje się w okresie bezpośrednio następującym po okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
4. **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH**
  - 4.1. Koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, o których mowa w punkcie 1 Regulaminu dzieli się na:
    - a. koszty stałe,
    - b. koszty zmienne

Podziału kosztów dokonuje się w oparciu o zapisy Ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U.1997 nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami).

- 4.2. Koszty stałe stanowią te z kosztów dostarczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, których pobieranie przez dostawcę energii cieplnej wynika z zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki taryfy opłat za dostawę energii, a których wielkość nie jest zależna od wielkości dostarczonej energii cieplnej, a w szczególności:
- opłatę za zamówioną moc cieplną;
  - opłatę stałą za usługi przesyłowe;
  - opłatę za energię elektryczną zużytą dla potrzeb eksploatacji węzła cieplnego;
  - koszty eksploatacji i dozoru technicznego węzła;
  - inne uzasadnione koszty poniesione na sprawne działanie urządzeń węzła, które są niezależne od ilości zużytej energii cieplnej.
- 4.3. Koszty zmienne dzieli się w stosunku 30% do 70%. 30% tych kosztów stanowią koszty nieopomiarowanych grzejników znajdujących się w danym lokalu (np. łazienka) i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Natomiast 70% kosztów zmiennych stanowią indywidualne koszty zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali i są rozliczane proporcjonalnie do odczytów urządzeń pomiarowych.
- 4.4. 30 % kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla danego lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i kosztu jednostkowego wyliczonego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali według następującego wzoru:

$$\frac{\text{koszty zmienne na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej}}{\text{powierzchni użytkowej}} = \frac{30\% \text{ kosztów zmiennych}}{\text{powierzchnia użytkowa lokali ogółem}}$$

- 4.5. Podział 70 % kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali odbywa się proporcjonalnie do odczytów urządzeń służących do pomiaru zużycia ciepła zainstalowanych na potrzeby poszczególnych lokali, przy uwzględnieniu współczynników korygujących ustalonych dla poszczególnych lokali uwzględniających ich położenie w budynku.
- 4.6. Koszty zmienne na jednostkę rozliczeniową ciepła ustala się według następującego wzoru:

$$\frac{\text{koszty zmienne na jednostkę rozliczeniową ciepła}}{\text{koszty zmienne ogółem}} = \frac{\text{suma ilości zużytego ciepła wykazanego przez wszystkie indywidualne urządzenia służące do pomiaru zużycia w budynku}}{\text{koszty zmienne ogółem}}$$

- 4.7. Koszty zmienne energii cieplnej dla centralnego ogrzewania przypadające dla danego lokalu stanowią iloczyn kosztów zmiennych na jednostkę rozliczeniową ciepła i zużycia indywidualnego ustalonego na podstawie wskazania urządzeń służących do pomiaru zużycia zainstalowanych na potrzeby lokalu z uwzględnieniem współczynników korygujących, ustalonych dla poszczególnych lokali uwzględniających ich położenie w budynku. Tabela współczynników korygujących stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 4.8. W przypadku gdy lokale położone w budynku lub zespole budynków wyposażone są w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, które nie są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło. Zamiennie rozliczanie opłat energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania dla lokalu wystąpi w sytuacji, gdy wysokość kosztów zmiennych przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni przewyższy dwukrotnie średni koszt we wszystkich lokalach należących do danego węzła cieplnego. W takim przypadku do wyliczenia kosztów

zmiennych przyjmuje się iloczyn średniego kosztu zmiennego przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zasilanych z danego węzła powiększony o współczynnik 1,5 i powierzchni użytkowej danego lokalu.

4.9. Zasady opisane w punktach od 4.1. do 4.8. obowiązują dla rozliczeń wykonywanych od dnia 1 stycznia 2019 roku.

## **5. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZENIA ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIEOPOMIAROWANYCH**

5.1. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (ogrzewanej) ustala się dzieląc koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w punkcie 1, przez powierzchnię wszystkich lokali podłączonych do danego węzła cieplnego.

5.2. Koszty zużycia energii cieplnej dla ogrzania lokalu stanowią iloczyn sumy powierzchni pomieszczeń lokalu, w której znajdują się grzejniki i kosztu centralnego ogrzewania przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, ustalony w sposób określony w punkcie 5.1.

6. Koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokalu obliczone w sposób określony w punkcie 4 i 5 porównuje się z wysokością naliczonych zaliczek, do wniesienia których najemca lub użytkownik lokalu był zobowiązany w danym okresie rozliczeniowym. W wyniku porównania powstaje:

- a. niedopłata, do której uiszczenia zobowiązany jest najemca lub użytkownik lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia
- b. nadpłata, która wykazywana jest na koncie wpłat najemcy lub użytkownika lokalu po stronie należności ( zmniejsza jego należności)

7. W przypadku:

- a. nie zgłoszenia uszkodzenia w trakcie okresu rozliczeniowego urządzenia służącego pomiarowi uniemożliwiającego dokonanie rozliczenia na podstawie jego wskazań;
  - b. naruszenia lub zerwania plomby;
  - c. dokonania ingerencji w urządzenie służące pomiarowi dokonania samowolnych przeróbek instalacji lub demontażu urządzenia służącego do pomiaru, co uniemożliwia stwierdzenie faktycznego zużycia energii;
  - d. ujawnienia nielegalnego poboru energii;
  - e. uniemożliwienia dokonania odczytów urządzeń służących pomiarowi;
  - f. uniemożliwienia wymiany urządzeń służących pomiarowi;
  - g. uszkodzenia mechanicznego urządzeń służących pomiarowi;
  - h. próby zmiany położenia urządzeń służących pomiarowi;
  - i. zdemontowania grzejnika lub jego zastąpienie innym typem;
  - j. zdjęcia urządzenia służącego pomiarowi z grzejnika;
  - k. próby ingerencji w elektroniczny system urządzenia służącego pomiarowi;
  - l. nie dokonania legalizacji urządzenia przez użytkownika lub najemcę lokalu,
  - m. nie udostępnienia przez użytkownika lokalu lub jego najemcy do odczytu urządzenia służącego pomiarowi,
- nalicza się odszkodowanie.

Do wyliczenia odszkodowania przyjmuje się iloczyn ilości nośnika ciepła równy największemu zużyciu nośnika ciepła na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zasilanych z danego węzła i powierzchni użytkowej danego lokalu.



8. Indywidualnym najemcom lub użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone dla potrzeb centralnego ogrzewania, jeżeli z powodu wadliwego działania wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach oraz obowiązujących Polskich Normach.
9. Wysokość bonifikaty, o której mowa w punkcie 8, za każdą rozpoczętą dobę od dnia zgłoszenia faktu Szczecińskiemu TBS stanowi równowartość:
  - a. jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 stopni Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej;
  - b. jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 stopnie Celsjusza w stosunku do temperatury obliczeniowej.
10. Warunkiem uzyskania bonifikaty jest protokół sporządzony przez pracownika Szczecińskiego TBS potwierdzający działania wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania lub niskiej temperatury.
11. W przypadku zmiany najemcy lokalu lub użytkownika lokalu rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika zostaje wykonane na podstawie kosztów jednostkowych w ostatnim okresie rozliczeniowym, w następujący sposób:
  - a. w oparciu o faktyczny stan urządzenia służącego pomiarowi zużycia odnotowany w protokole zdawczo-odbiorczym lub protokole przejścia lokalu,
  - b. w przypadku braku takiej informacji rozliczenie odbywa się według tabeli tzw. stopniodni (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego Regulaminu) proporcjonalnie do ilości dni zamieszkiwania.
12. W przypadku powstania różnicy wynikającej z rozliczenia lokalu po jego zdaniu na podstawie kosztów jednostkowych w ostatnim okresie rozliczeniowym a rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie kosztów jednostkowych w danym okresie rozliczeniowym, kwota ta zostanie zaliczona do kosztów eksploatacyjnych.
13. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania Szczecińskie TBS zobowiązane jest dostarczyć każdorazowo do lokalu mieszkalnego lub w inne miejsce wskazane przez najemcę lub użytkownika lokalu.
14. Reklamacje dotyczące rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania winny być wnoszone w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia.
15. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań urządzeń pomiarowych będących własnością Szczecińskiego TBS, na pisemny wniosek najemcy lub użytkownika, Szczecińskie TBS w terminie 30 dni dokona wymiany urządzeń, a zdemontowane urządzenia zostaną przekazane do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Szczecińskie TBS, zaś w przypadku gdy z ekspertyzy wynikać będzie, że urządzenia działały prawidłowo koszty te ponosi najemca lub użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy. Wynik ekspertyzy potwierdzający wadliwość wskazań urządzeń stanowić będzie podstawę do korekty naliczeń kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania w przypuszczalnym okresie wady, ale nie dłuższym niż 1 rok.

16. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań urządzeń służących do pomiar zużycia będących własnością najemcy lub użytkownika obowiązek potwierdzenia wadliwego ich działania ciąży na najemcy lub użytkowniku urządzenia służącego do pomiaru zużycia.
17. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztów faktycznego zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy.
18. Wysokość nowej zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustalana jest z uwzględnieniem planowanych zmian wysokości cen dostarczanej przez dostawcę energii cieplnej.
19. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania we własnym zakresie przez najemcę lub użytkownika lokalu.
20. Zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu urządzeń służących pomiarowi zużycia nie zwalnia od obowiązku płatności wynikającej z rozliczenia oraz płacenia bieżących zaliczek na dotychczasowym poziomie do czasu jej rozpatrzenia.
21. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy wykonanym a skorygowanym rozliczeniem po uznaniu zasadnej reklamacji będą doliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
22. Zmiana wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego może zostać dokonana w związku ze:
  - a. zmianą cen energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody;
  - b. potrzebą korekty zaplanowanego zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uzasadnioną znacznym zwiększeniem zużycia za część okresu rozliczeniowego, mogącym w konsekwencji prowadzić do powstania znacznej niedopłaty po dokonaniu rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.

## Rozdział IV

# ZASADY USTALENIA WYSOKOŚCI OPŁATY ROCZNEJ ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI



1. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków w danym roku jest tożsama z wysokością opłaty ustalonej w składanej na ten rok "Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej".
2. Wysokość opłaty określanej w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za dany rok jest określana na podstawie ilości zużytej wody w poprzednim roku w danym budynku lub zespole budynków ustalonej na podstawie wskazań wodomierza zbiorczego danego budynku lub zespołu budynków.
3. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych lokali mieszkalnych położonych w budynku lub zespole budynków na dany rok wynika z podziału opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w punkcie 2, proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym w roku poprzednim.
4. Jednostkowa opłata za 1m<sup>3</sup> zużytej wody dla danego lokalu mieszkalnego stanowi iloraz zadeklarowanej na dany rok opłaty za lokale mieszkalne w „Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej” i ilości zużytej wody we wszystkich lokalach mieszkalnych w danym budynku lub zespole budynków w roku poprzednim, według następującego wzoru:

$$\begin{array}{l} \text{jednostkowa opłata} \\ \text{za 1m}^3 \text{ zużytej} \\ \text{wody w lokalach} \\ \text{mieszkalnych na} \\ \text{dany rok} \end{array} = \begin{array}{l} \text{opłat za gospoda-} \\ \text{rowanie odpada-} \\ \text{mi komunalnymi} \\ \text{określona w de-} \\ \text{klaracji na dany} \\ \text{rok} \end{array} : \begin{array}{l} \text{ilości zużytej wody we wszystkich} \\ \text{lokalach mieszkalnych w roku} \\ \text{poprzednim} \end{array}$$

5. Opłata roczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn ilości zużytej wody w danym lokalu w roku ubiegłym i jednostkowej opłaty za 1m<sup>3</sup> zużytej wody w danym budynku lub zespole budynków na dany rok:

$$\text{opłata roczna dla danego lokalu} = \frac{\text{ilość zużytej wody w danym lokalu w roku ubiegłym}}{1} \times \text{jednostkowa opłata za 1m}^3 \text{ zużytej wody w lokalach mieszkalnych na dany rok}$$

6. Roczna opłata przypadająca na dany lokal dzielona jest na 12 równych, miesięcznych rat płatnych przez najemcę lub użytkownika lokalu wraz z pozostałymi opłatami z tytułu najmu lub użytkowania lokalu. Opłata ta nie podlega rozliczeniu.
7. W przypadku wystąpienia obowiązku wniesienia w ciągu danego roku podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków, wynikającej, np. z nieselektywnej zbiórki odpadów, dodatkowy koszt wynikający z podwyższonej opłaty poniesionej w danym roku zostanie doliczony w kolejnym roku do opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
8. W przypadku gdy w trakcie danego roku wystąpi obowiązek wniesienia więcej niż jednej, podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego budynku lub zespołu budynków, w ciągu danego roku może zostać ustalona nowa wysokość opłaty dla danego lokalu mieszkalnego, która uwzględni dodatkowe, poniesione koszty.
9. Dla niezamieszkałej części danego budynku lub zespołu budynków (lokale użytkowe) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana jest jako norma uzależniona od rodzaju prowadzonej w tym lokalu działalności oraz ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, której wysokość ustalona zgodnie z postanowieniami odpowiedniej Uchwały Rady Miasta Szczecin.
10. Reklamacje dotyczące wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej na dany rok należy wносить w terminie 30 dni od daty otrzymania informacji o wysokości ustalonej opłaty.
11. Zgłoszenie reklamacji, o której mowa w punkcie 10, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ustalonej wysokości na dany rok w okresie niezbędnym do rozpatrzenia.
12. Nie dopuszcza się możliwości zmniejszenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez najemcę lub użytkownika lokalu.
13. W przypadku zmiany najemcy lub użytkownika lokalu w trakcie danego roku, kolejny najemca lub użytkownik lokalu wnosi opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości tożsamej jak poprzedni najemca lub użytkownik lokalu.

## **Rozdział V**

# **PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA MEDIÓW I GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI**



1. Najemca oraz użytkownik lokalu ma obowiązek:
  - a. użytkować urządzenia służące pomiarowi zużycia zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - b. udostępniać lokal w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, wymiany urządzenia służącego pomiarowi zużycia na każde wezwanie Szczecińskie TBS lub podmiotu, któremu zlecono wykonanie tych czynności, posiadającego stosowne pełnomocnictwo,
  - c. zgłaszać niezwłocznie stwierdzenie uszkodzenia lub niesprawność urządzeń służących pomiarowi,
  - d. nie naruszać lub zrywać plomb,
  - e. zgłaszać niezwłocznie stwierdzony nielegalny pobór mediów.
  - f. niezwłocznego zgłaszania zmiany ilości osób zameldowanych lub faktycznie zamieszkujących w lokalu.
  
2. Zabrania się:
  - a. naruszania lub zrywania plomb,
  - b. dokonywania jakichkolwiek samowolnych przeróbek instalacji lub urządzeń służących pomiarowi, demontowania tych urządzeń lub podejmowania innych działań uniemożliwiających stwierdzenie sprawnego funkcjonowania instalacji i tych urządzeń.
  
3. Najemca lub użytkownik lokalu, który nie jest opomiarowany może wystąpić o zmniejszenie wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w przypadku udokumentowanego niewykorzystywania lokalu w celach mieszkalnych czy użytkowych jeżeli okres ten trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące z zastrzeżeniem postanowień zapisów w punkcie 4. W przypadku zgłoszenia braku osób zamieszkujących w lokalu zaliczka na poczet kosztów zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków będzie naliczana jako przeciętna norma zużycia wody na 1 osobę w wysokości analogicznej jak reguluje to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj. 1,8 m<sup>3</sup> na miesiąc.
  
4. Podstawą do ubiegania się o zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 3 jest zaistnienie co najmniej jednej z poniższych okoliczności:
  - a. wyjazd poza miejsce zamieszkania;

- b. odbywanie służby wojskowej;
  - c. pobyt w internatach, domach studenckich i na kwaterach prywatnych młodzieży uczącej się;
  - d. przebywanie na statkach;
  - e. pobyt w miejscach odosobnienia (więzieniach, aresztach, miejscach kwarantanny itp.);
  - f. pobyt w placówkach lecznictwa zamkniętego;
  - g. innych uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach.
5. Podmiotem uprawnionym do rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w punkcie 4 i weryfikowania przesłanek do zwolnienia jest Szczecińskie TBS.
  6. Warunkami do ubiegania się o zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 4, w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w tym punkcie są:
    - a. pisemne zgłoszenie i udokumentowanie faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy,
    - b. dopełnienie określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego poza stałym miejscem zamieszkania.
  7. Czynności opisanych w punkcie 6 należy dokonać niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności je uzasadniających.
  8. Zwolnienie z obowiązku wnoszenia zaliczek, o których mowa w punkcie 4, może zostać dokonane jedynie za okres od dnia dokonania czynności, o których mowa w punkcie 6.
  9. Ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania zmiany ilości osób zameldowanych lub faktycznie zamieszkujących w lokalu dla potrzeb prawidłowego naliczania opłat oraz rozliczania kosztów dostarczania mediów.
  10. W przypadku nie zgłoszenia faktycznie zamieszkujących osób w lokalu dopuszcza się przyjęcie, potwierdzonej przez użytkowników co najmniej 3 lokali mieszkalnych zamieszkujących w danej nieruchomości, informacji dotyczącej rzeczywistej ilości osób zamieszkujących w danym lokalu i obciążenia najemcy lub użytkownika lokalu za zużyte media na podstawie przekazanych danych.
  11. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób korzystających z ww. usług stanowi podstawę odmowy zwrotu nadpłaconych zaliczek i dokonania korekty naliczeń.
  12. Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy lub osób faktycznie zamieszkałych czy użytkujących lokal oraz brak zgłoszenia ustania przesłanek do zwolnienia z opłat na podstawie punktu 4 stanowi podstawę do:
    - a. obciążenia pełną należną kwotą z tytułu korzystania z usług określonych w punkcie 3 za cały okres rozliczeniowy ,
    - b. obciążenie ustawowymi odsetkami.
  13. Wszelkie zmiany ilości osób przebywających w lokalu, mające wpływ na wymiar opłat z tytułu zaliczek za media dostarczone do lokalu winny być zgłaszane do Szczecińskiego TBS i będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.

14. W budynkach nowo wybudowanych lub po przebudowie, rozbudowie i modernizacji, w których lokale zasiedlane są po raz pierwszy lub lokalach zasiedlanych po raz kolejny do czasu pierwszego rozliczenia obowiązują następujące zasady ustalania wysokości zaliczek na poczet dostarczania mediów oraz wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok:
  - a. dla potrzeb dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach nowo wybudowanych lub po przebudowie, rozbudowie i modernizacji, w których lokale zasiedlane są po raz pierwszy – iloczyn przeciętnej normy zużycia zimnej wody dla 1 osoby ustalonej zgodnie z zapisami Rozdziału I Zasady rozliczania kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, punkt 10 litera b. niniejszego Regulaminu oraz ilości osób zamieszkujących w lokalu,
  - b. dla potrzeb dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach zasiedlanych po raz kolejny – iloczyn średniego zużycia zimnej wody dla 1 osoby ustalony dla danego budynku lub zespołu budynków, w których ten lokal jest położony oraz ilości osób zamieszkujących w lokalu,
  - c. dla potrzeb zużycia energii cieplnej dla ciepłej wody użytkowej – iloczyn średniego zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody dla 1 osoby ustalonego na podstawie danych z podobnych budynków zarządzanych przez Szczecińskie TBS oraz ilości osób zamieszkujących w lokalu;
  - d. dla potrzeb energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania – iloczyn średniego zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalonego na podstawie danych z podobnych budynków zarządzanych przez Szczecińskie TBS oraz powierzchni użytkowej lokalu;
  - e. dla opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na dany rok - iloczyn przeciętnej normy zużycia zimnej wody dla 1 osoby ustalonej zgodnie z zapisami Rozdziału I Zasady rozliczania kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, punkt 10 litera b. niniejszego Regulaminu oraz wysokości opłaty ustalonej odpowiednią uchwałą Rady Miasta Szczecin.
15. W przypadku powstania nadpłaty, wynikającej z wniesienia w danym okresie rozliczeniowym zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania wyższych niż ich faktyczny koszt dla danego lokalu, najemca lub użytkownik lokalu może rozliczyć powstałą nadpłatę poprzez odpowiednie pomniejszenie opłat lub zaliczek na poczet ww. kosztów wnoszonych po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia.
16. W przypadku powstania niedopłaty wynikającej z wniesienia w danym okresie rozliczeniowym zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków lub energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania niższych niż ich faktyczny koszt dla danego lokalu, niedopłatę należy uiścić w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
17. Na pisemny wniosek najemcy lub użytkownika lokalu może nastąpić bezgotówkowa wypłata nadpłaty na pisemnie wskazany numer konta bankowego w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów oraz gdy na koncie wpłat danego lokalu nie występują zaległości w opłatach. Wystąpienie zaległości w innych opłatach za lokal skutkuje zaliczeniem powstałej nadpłaty na ich poczet.
18. Najemca lub użytkownik lokalu nie będzie rościł sobie prawa do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów za dany okres i jednocześnie nie

będzie dokonywane naliczenie odsetek w przypadku niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia.

19. Odczytów wskazań urządzeń służących do pomiaru zainstalowanych dla poszczególnych lokali mogą dokonywać pracownicy Szczecińskiego TBS lub przedstawiciele podmiotu dokonującego rozliczenia mediów, działającego na zlecenie Szczecińskiego TBS. W czasie odczytów urządzenia służące do pomiaru muszą zostać udostępnione dla odczytujących bez przeszkód.
20. Odczytu dokonuje się w obecności najemcy, użytkownika lub uprawnionej do przebywania w lokalu osoby pełnoletniej, który winien podpisać zgodność naniesionych na kartotekę odczytów ze stanem faktycznym na dzień ich dokonania.
21. O terminach odczytów urządzeń służących do pomiaru najemcy lokali lub ich użytkownicy zostaną poinformowani poprzez wywieszenia ogłoszenia na tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku braku możliwości obecności najemcy, użytkownika lub uprawnionej do przebywania w lokalu osoby pełnoletniej, można przekazać odczyty urządzeń w inny dostępny sposób (tj. przekazać informację pisemnie, telefonicznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres [biuro@stbs.pl](mailto:biuro@stbs.pl) lub osobiście), podając imię i nazwisko, adres, numer ewidencyjny – indeks, numer urządzenia, stan, datę odczytu, w terminie nie dłuższym niż do ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego. Przekazanie informacji o stanie wskazań urządzeń służących do pomiaru zużycia po tym okresie nie będzie przyjmowane do rozliczenia.
22. Podanie odczytów urządzeń służących do pomiaru zużycia w formie pisemnej lub telefonicznej może nastąpić maksymalnie czterokrotnie. Po tym okresie musi nastąpić bezpośrednie sprawdzenie odczytów przez Szczecińskie TBS lub przedstawiciela podmiotu dokonującego rozliczenia mediów, działającego na zlecenie Szczecińskiego TBS. Jeżeli użytkownik lub najemca lokalu uniemożliwi sprawdzenie odczytów podanych telefonicznie lub pisemnie za cztery kolejne okresy rozliczeniowe lub nie udostępni w tym okresie lokalu do dokonania odczytu, rozliczenie kosztów będzie dokonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
23. Wszelkie zmiany zasad rozliczania mediów ustalonych niniejszym Regulaminem wymagają do swojej ważności formy pisemnej.
24. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przeciętnych norm zużycia wody stosowanych analogicznie dla potrzeb wykonywanych rozliczeń, zasad prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, prawa energetycznego, zasad gospodarowania odpadami oraz utrzymywania czystości i porządku w gminach.



WSPÓŁCZYNNIKI REDUKCYJNE „R” DLA JEDNOSTKI UŻYTKOWEJ LOKALU ZE WZGLĘDU NA JEGO POŁOŻNIE W BUDYNKU PRZY INDYWIDUALNYM ROZLICZANIU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1	2	3	4
<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>

Uwaga:

W przypadku lokali dwupoziomowych położonych na ostatnich kondygnacjach współczynnik redukcyjny dla całej powierzchni użytkowej ustala się jako sumę współczynników dla poszczególnych kondygnacji podzielonej przez 2.

Szczecin, dnia ..... 20... roku

### PROTOKÓŁ STANU URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

Lokal mieszkalny / użytkowy \* w budynku przy ul. ....nr.....m.....

został przekazany przez

Panią/Pana.....

obecnie zamieszkała(ły) w.....

przy ul.....nr.....m.....

został przejęty przez

Panią/Pana.....

Zgodnie strony oświadczają, że zapoznały się z *Regulaminem rozliczania kosztów dostarczenia mediów i gospodarowania odpadami komunalnymi w budynkach zarządzanych przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.* i dokonują wspólnego odczytania następujących liczników:

1/\* centralnego ogrzewania

nr..... stan.....

nr..... stan.....

nr..... stan.....

nr..... stan.....

nr..... stan.....

2/\* ciepłej wody użytkowej

nr..... stan.....

3/\* zimnej wody

nr..... stan.....

Przekazujący :

Przyjmujący :

\*/ niepotrzebne skreślić

**TABELA STOPNIODNI**  
wskazująca na udział zużycia ciepła  
w poszczególnych miesiącach roku:

- Styczeń	- 0,183
- Luty	- 0,163
- Marzec	- 0,137
- Kwiecień	- 0,091
- Maj	- 0,026
- Czerwiec	- 0,000
- Lipiec	- 0,000
- Sierpień	- 0,000
- Wrzesień	- 0,022
- Październik	- 0,074
- Listopad	- 0,138
- Grudzień	- 0,166

Suma udziałów daje 1,000 czyli 100%.