

# REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH OPOLSKIEGO TBS Z NAJEMCAMI LOKALI MIESZKALNYCH

## ROZDZIAŁ I

### Zasady ogólne rozliczania kosztów OTBS i ustalania opłat za lokale

#### § 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów OTBS i wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami, z tytułu:
  - czynszu najmu,
  - opłaty abonamentowej,
  - dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody,
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - korzystania z domofonu,
  - korzystania z sieci telewizyjnej,
  - odbioru odpadów komunalnych.
2. Regulamin określa:
  - obowiązki OTBS i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali,
  - zasady rozliczeń finansowych OTBS z najemcami zwalnającymi lokale.

#### § 2

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba w nim zameldowana lub zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych.
2. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych.

#### § 3

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów OTBS jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Macias

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powstała w wyniku dodatkowej zabudowy.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalanie opłat za użytkowanie lokali**

#### **§ 4**

1. Ustalone w wyniku rozliczeń, wymienionych w rozdziałach od II –V, koszty ponoszone przez OTBS pokrywane są przez najemców lokali.
2. Najemcy wnoszą opłaty na pokrycie:
  - a) czynszu najmu ustalonego Uchwałą Zgromadzenia Wspólników OTBS,
  - b) kosztów centralnego ogrzewania,
  - c) kosztów podgrzania wody,
  - d) kosztów dostawy wody i oprowadzenia ścieków,
  - e) wywozu nieczystości,
  - f) kosztów utrzymania i konserwacji instalacji AZART,
  - g) kosztów utrzymania, napraw i konserwacji domofonów i wideomofonów.
3. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminu ich regulowania ustala „Umowa najmu lokalu mieszkalnego”.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Rozliczanie kosztów energii cieplnej**

#### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 5**

1. Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

2. Koszty energii cieplnej rozlicza się na budynek lub zespół budynków zasilanych z jednej wymiennikowni.

### § 6

1. Jednostką rozliczeniową kosztów ciepłej wody użytkowej jest wskazanie ciepłomierza – jako podzielnika kosztów w stosunku do głównego licznika.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest wskazanie urządzenia pomiarowego – jako podzielnika kosztów w stosunku do głównego licznika, jaki znajduje się w węźle cieplnym.

### § 7

Użytkownicy ponoszą pełne koszty dostawy ciepła i podgrzania wody.

### § 8

1. Pełny koszt dostawy ciepła obejmuje:
  - a) koszt zakupu ciepła na warunkach określonych w umowie z dostawcą, w tym:
    - abonamentowa,
    - opłata za zamówioną moc na cele c.o.,
    - opłata za usługi przesyłowe c.o.
2. Pełny koszt podgrzania wody obejmuje:
  - a) koszt zakupu energii cieplnej na warunkach określonych w umowie z dostawcą, w tym:
    - abonament,
    - opłata za zamówioną moc na cele c.o.,
    - opłata za usługi przesyłowe c.o.
  - b) koszt odczytów wodomierzy i rozliczania podgrzania wody,
  - c) koszt nakładów rzeczowych poniesionych przez OTBS przy podgrzaniu wody.

## **II. Rozliczenie ciepła na centralne ogrzewanie**

### § 9

1. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową.

2. Średnie obciążenie za ogrzewanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (zaliczkę) wylicza się na podstawie przewidywanych kosztów obejmujących koszt zakupu ciepła na warunkach określonych w umowie z dostawcą,
3. Użytkownicy wnoszą zaliczki na poczet rozliczenia ciepła miesięcznie w ciągu całego roku.
4. Okresem rozliczeniowym jest 1 rok kalendarzowy.
5. Po upływie okresu wymienionego w ust.4 dokonuje się rozliczenia ciepła pobranego przez użytkownika w ten sposób, że wskazania licznika indywidualnego mnoży się przez średnią stawkę 1GJ w rozliczonym okresie. Różnica między wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych dzielona jest na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich mieszkań i doliczana do kosztów stałych.  
Przykład: zużycie z 10 mieszkań o powierzchni 50m<sup>2</sup> wynosi 40GJ, zużycie z licznika głównego wynosi 50GJ – różnica 10GJ – stawka np. 50zł dzielona jest na 500m<sup>2</sup> (powierzchnia 10 mieszkań po 50m<sup>2</sup>) co daje:  $10GJ * 50zł = 500zł / 500m^2 = 1zł * 50m^2$  powierzchni mieszkania.
6. W przypadku, gdy suma zaliczek uiszczonych przez użytkownika jest mniejsza niż wartość określona w ust.5, użytkownik zobowiązany jest brakującą należność uiścić w terminie 10 dni od otrzymania rozliczenia.
7. W przypadku, gdy suma zaliczek uiszczonych przez użytkownika jest wyższa niż wartość określona w ust.5, OTBS zalicza kwotę nadpłaty w poczet zaliczek w nowym okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku awarii licznika – zużycie ciepła wylicza się ze średniego zużycia z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych a w przypadku gdy awaria licznika nastąpiła przed upływem 3 lat lub jeśli najemca mieszka krócej niż 3 lata to z tego okresu.

### III. Rozliczenie podgrzania wody

#### § 10

1. Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym znajduje się przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
2. Podstawą naliczania opłat za energię cieplną na potrzeby podgrzania wody (zaliczki) jest cena podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, ustalana na podstawie przewidywanych kosztów w skali roku.
3. OTBS dokonuje odczytów wodomierzy w lokalach raz na kwartał lub co 6 miesięcy i w tym okresie następuje częściowe rozliczenie kosztów dostawy energii na podgrzanie wody.
4. Całkowitym okresem rozliczeniowym jest 1 rok kalendarzowy.

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Maciąś

5. Po upływie okresu rozliczeniowego, określonego w ust.4, dokonuje się rozliczenia kosztu podgrzania wody w ten sposób, że najpierw wylicza się koszt 1m<sup>3</sup> ciepłej wody, dzieląc koszty okresu rozliczeniowego przez sumę zużytych w tym okresie m<sup>3</sup> cw który następnie mnoży się przez liczbę jednostek rozliczeniowych wskazanych przez wodomierz użytkownika w okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku, gdy suma uiszczonych przez użytkownika miesięcznych opłat jest mniejsza niż wartość określona w ust.5, użytkownik zobowiązany jest kwotą niedopłaty uiścić w terminie 10 dni od otrzymania rozliczenia.
7. W przypadku, gdy suma uiszczonych przez użytkownika miesięcznych opłat jest większa niż wartość określona ust.5, OTBS kwotą nadpłaty zalicza na poczet opłat w nowym okresie rozliczeniowym.
8. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów wodomierzy ciepłej wody.
9. W przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza ciepłej wody użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia OTBS.
10. Za naruszenie plomb lub wodomierza będą stosowane następujące sankcje:
  - a) ilość przyjętej wody do rozliczenia wymiaru opłat za ciepłą wodę wynosi 5 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie za okres rozliczeniowy,
  - b) koszt założenia nowego wodomierza i plombę ponosi użytkownik.
11. W przypadku awarii licznika – zużycie ciepłej wody wylicza się ze średniego zużycia z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych a w przypadku gdy awaria licznika nastąpiła wcześniej lub jeśli najemca mieszka krócej to z tego okresu.

#### **IV. Przepisy wspólne**

##### **§ 11**

1. Odbioru technicznego oraz plombowania urządzeń pomiarowych dokonuje OTBS.
2. Podstawą rozliczenia są odczyty dokonane przez OTBS.
3. O terminie odczytów OTBS powiadamia Najemcę przez wywieszenie ogłoszeń, z zastrzeżeniem ust.4.
4. Odczyty wskazań liczników w budynkach wyposażonych w zdalny system dokonywane są bez powiadomienia lokatorów. OTBS może również odczytywać wskazania liczników bezpośrednio z urządzeń pomiarowych; w tym wypadku stosuje się ust.3.

## ROZDZIAŁ IV

### Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

#### § 11

1. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych i aktualnej ceny wynikającej z umowy z dostawcą.
2. Koszt zużycia wody dla lokali mieszkalnych jest powiększony o różnicę pomiędzy odczytem wodomierza głównego a sumą odczytów w poszczególnych lokalach. Różnica rozliczana jest w stosunku do ilości osób zamieszkałych w budynku.

#### § 12

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane będzie wg poniższych zasad:

- a) Na okres od zasiedlenia budynku do pierwszego rozliczenia do obciążenia przyjmuje się  $4\text{m}^3$  zużycia wody na 1 osobę w lokalu oraz stawkę za  $1\text{ m}^3$  dostarczanej wody i odprowadzonych ścieków.
- b) Po okresie wymienionym w p. „a” dokonywany jest odczyt wodomierzy i na jego podstawie może być ustalane średniomiesięczne zużycie wody, stanowiące podstawę do ustalenia wysokości obciążeń na następny okres.
- c) Odczyty wodomierzy dokonywane będą w okresach półrocznych lub rocznych oraz przy zmianie ceny wody i stanowią podstawę do rozliczenia OTBS z najemcami.

#### § 13

1. W przypadku, gdy suma uiszczonych przez użytkownika opłat jest mniejsza niż wyliczone koszty wg zasad określonych w § 12, użytkownik zobowiązany jest kwotę niedopłaty uiścić w terminie do 15-tu dni od otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku, gdy suma uiszczonych przez użytkownika miesięcznych opłat jest większa od wyliczonych kosztów, OTBS kwotę nadpłaty zalicza w poczet opłat w nowym okresie rozliczeniowym.

## § 14

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia OTBS o niesprawności wodomierza.
2. W przypadku awarii licznika – zużycie wody wylicza się ze średniego zużycia z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych.
3. Za naruszenie plombę lub wodomierza będą stosowane następujące sankcje:
  - a) ilość przyjętej wody do rozliczenia wymiaru opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków wynosi 10 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie za okres rozliczeniowy,
  - b) koszt założenia nowego wodomierza i plombę ponosi użytkownik.

## ROZDZIAŁ V

### **Koszty odbioru odpadów komunalnych**

## § 15

Koszty odbioru odpadów komunalnych stanowią miesięczne opłaty ustalone przez Gminę Opole i tam wnoszone. OTBS do Urzędu Miasta składa deklarację w imieniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność OTBS, na podstawie złożonych oświadczeń najemców w sprawie selektywnego bądź nieselektywnego zbierania odpadów komunalnych. Na tej podstawie OTBS wnosi do Gminy Opole opłaty w imieniu Najemców.

## ROZDZIAŁ VI

### **Obowiązki OTBS i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali**

## § 17

Naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

## § 18

Zakres obowiązków OTBS dotyczący napraw i remontów wewnątrz lokali i obejmuje:

1. naprawę i wymianę stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej,
2. naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, gazowniczej, ciepłej i zimnej wody,
3. naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych,
4. naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalach z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i opraw punktów świetlnych,
5. wszystkie przewody instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych,
6. tynki wewnętrzne ścian i sufitów oraz podłoża pod posadzki,
7. malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz loggii,
8. zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków OTBS, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w OTBS w terminie 30 dni licząc od daty ich powstania i Najemca nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.

## § 19

Do obowiązków Najemcy zajmującego lokal w budynku OTBS należy:

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
  - a) malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet,
  - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, oraz grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat,
  - c) malowaniu loggii i balkonów wraz z balustradami i osłonami od strony wewnętrznej – co najmniej raz na trzy lata w obowiązującej kolorystyce.
2. naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek (wraz z syfonami i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
3. naprawa i wymiana wykładzin podłogowych,
4. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych,
5. naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej,



6. usuwaniu niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
7. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennie – drzwiowej i świetlików,
8. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej funkcjonalnie z lokalem zniszczonych z winy użytkownika,
9. naprawy zawarte w § 18 z wyłączeniem p. 3 po upływie terminu gwarancji.

## § 20

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe z winy Najemcy lub jego domowników obciążają Najemcę.

## ROZDZIAŁ VII

### **Zasady rozliczeń finansowych OTBS z Najemcami zwalnającymi lokale mieszkalne**

## § 21

1. Najemca zwalnający lokal obowiązany jest:
  - a)przekazać lokal OTBS w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez OTBS. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu na kolor, jaki był momencie protokolarnego przyjmowania lokalu,
  - b)usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, piwnicy i pomieszczeń ogólnego użytku, powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkałych,
  - c)pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
  - d)zdemontować i usunąć wyposażenie ponadnormatywne, przywracając stan pierwotny lokalu, chyba że nowy najemca obejmujący lokal zaakcentuje wyposażenie ponadnormatywne.

## § 22

1. Najemca zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalane są przez OTBS odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
2. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych dokonywana jest komisyjnie z udziałem zainteresowanego Najemcy, w trakcie wizji lokalu przy przekazywaniu lokalu do OTBS. W przypadku nieobecności Najemcy OTBS odbierze lokal jednostronnie.
3. W sytuacjach, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie przewyższa normatywne zużycie wynikające z okresów użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń dokonana jest na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta jest stosowana również wtedy, gdy Najemca dokonał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych w czasie użytkowania lokalu po wcześniejszym zgłoszeniu tego faktu OTBS.
4. Podstawą ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen detalicznych, podwyższona o koszty wymiany urządzeń oraz koszty zakupu i magazynowania obowiązujące w dniu zwalniania lokalu.
5. Normatywne okresy używania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych określa załącznik nr 1.

## § 23

Środki wpłacone przez Najemcę zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych OTBS może wypłacić Najemcy obejmującemu ten lokal w momencie protokolarnego przekazania lokalu z równoczesnym złożeniem przez Najemcę pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń.

## ROZDZIAŁ VIII

### Dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych

#### § 24

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkania rozumie się nakłady poniesione przez Najemcę za zgodą OTBS w okresie trwania umowy najmu z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań.

#### § 25

1. Wszystkie prace związane z ulepszeniem lokalu zostaną wykonane na koszt Najemcy.
2. Nowe wyposażenie i materiały budowlane wykończeniowe nie mogą być standardowo gorsze od istniejących.
3. Wprowadzenie ulepszeń lokalu będzie polegać na wykonaniu robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
4. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za wszystkie ewentualne skutki uboczne wykonanych prac.
5. Po wykonaniu prac związanych z ulepszeniem lokalu Najemca zawiadomi o tym Właściciela, który dokona odbioru wykonanych prac.
6. Właściciel ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość lokalu nie zwracając Najemcy wartości tych nakładów.

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Macias

## Normatywne okresy używania urządzeń techniczno-sanitarnych

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
<b>I.</b>	<b>URZĄDZENIA TECHNICZNO-SANITARNE</b>	
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2.	Bateria zmywakowa lub umywalkowa	10
3.	Umywalka fajansowa	10
4.	Miska ustępowa fajansowa	6
5.	Spluczka z tworzywa sztucznego	8
6.	Zbiorniki cichopłuczące	8
7.	Wanna kąpielowa żeliwna	15
8.	Wanna kąpielowa z blachy stalowej	10
9.	Kuchenka gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3 lub 4 palnikowa	10
10.	Kuchenka elektryczna 4 palnikowa z piekarnikiem	10
11.	Kuchenka elektryczna 2 palnikowa	5
12.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
13.	Szafka zlewozmywakowa	8

Prezes Zarządu

*Tomasz Maciaś*