

**REGULAMIN TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKI Z O. O. W KWIDZYNIE**

określający obowiązki i prawa TBS i Najemców w zakresie:

- **zasad utrzymania stanu technicznego zasobów i mieszkań,**
- **zasad rozliczeń finansowych TBS z najemcami zwalnianymi lokale,**
- **zasad rozliczenia w zakresie ponadnormatywnego wyposażenia lokali,**
- **zasad rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali TBS**
- **zasad rozliczania kosztów dostawy wody i ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,**
- **zasad porządku domowego.**

I. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH TBS

§ 1

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
4. Do obowiązków TBS w zakresie napraw należy:
 - 1) Naprawa lub wymiana pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody do pierwszego, głównego zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody na klatce schodowej.
 - 2) Naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
 - 3) Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy).
 - 4) Utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych.

- 5) Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej za wyjątkiem aparatów w mieszkaniach,
- 6) Naprawa i wymiana niesprawnych liczników ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, których niesprawność wynika z wad technicznych.

§ 2

Obowiązki najemcy

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) kuchni wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych do których zalicza się:
 - ba/ wannę łącznie z baterią i syfonem,
 - bb/ natrysk łącznie z baterią i syfonem,
 - bc/ kuchenkę elektryczną z wyposażeniem,
 - bd/ grzejniki c. o.
 - be/ zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - bf/ umywalkę z syfonem i baterią,
 - bg/ zawory czerpalne do pralek,
 - bh/ miskę ustępową i spluczkę.
 - bi/ zawory termostatyczne
 - c. uzupełnienie oszklenia drzwi i okien w lokalu, naprawa lub wymiana okuć oraz zamków w drzwiach.
3. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków TBS, obciążają najemców zajmujących te lokale.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy Najemcy lub osób wspólnie zamieszkujących obciążają Najemcę.
5. Najemca ma obowiązek powiadomić TBS o każdym wymienionym we własnym zakresie urządzeniu sanitarno-technicznym wyszczególnionym w pkt. 7 lit. b.

§ 3

Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 4

1. W przypadku nie wykonania przez Najemcę napraw wywołujących szkody w mieniu TBS lub współmieszkańców – TBS po bezskutecznym wezwaniu do ich wykonania ma prawo przeprowadzić naprawy na koszt najemcy.
2. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę plomb na wodomierzach i ciepłomierzach, Najemca zostanie obciążony kosztami legalizacji urządzeń oraz ich założenia.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez TBS tylko za odpłatnością zainteresowanego najemcy, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 6

1. Zmiany konstrukcyjne w lokalu, jak też stawianie ścianek działowych, rozbieranie ścianek istniejących, zabudowa balkonów i loggi, przebudowy i dobudowy na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnic, przeróbki instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania itp. , mogą być wykonywane, na wniosek wynajmującego i na jego koszt, wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu TBS i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Wszelkiego rodzaju zmiany konstrukcyjne, przeróbki, przebudowy, dobudowy, zabudowy wykonane bez zgody Spółki traktowane będą jako samowola budowlana i ważna przyczyna z powodu której wynajmujący może wypowiedzieć najem.

§ 7

Niedozwolone są następujące zmiany i przeróbki:

- 1) Montaż okapów kuchennych z wentylatorem z odprowadzeniem wywiewu do kratki wentylacyjnej w sposób niezgodny z przepisami technicznymi.
- 2) Zamykanie kratki wentylacyjnych w kuchni, łazience i wc.
- 3) Demontaż grzejników i zaworów c. o.
- 4) Opróżnianie instalacji c. o.

II. ROZLICZENIE FINANSOWE TBS Z NAJEMCAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 8

1. Najemca zwalnający lokal zobowiązany jest przekazać lokal Towarzystwu w stanie odnowionym, lub pokryć koszty odnowienia go przez Towarzystwo.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w §2 ust.2pkt.4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy tj. kuchni wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych.
3. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

4. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem §6 ust.1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości.
5. Odnowienie lokalu powinno polegać na :
 - 1) naprawieniu tynków, pomalowaniu wszystkich pomieszczeń, naprawieniu i pomalowaniu stolarki drzwiowej, naprawieniu stolarki okiennej i naprawieniu lub wymianie podłóg,
 - 2) usunięciu uszkodzeń lokalu, piwnicy i pomieszczeń ogólnego użytku, powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych,
 - 3) pokryciu kosztów zużycia i uszkodzeń urządzeń techniczno – sanitarnych zainstalowanych w ramach kosztów lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, w razie potrzeby dokonać ich wymiany, bądź pokryć koszty tej wymiany,
 - 4) zdemontowaniu i usunięciu wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu – nie dotyczy w przypadku akceptacji wyposażenia ponadnormatywnego przez nowego najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie,

§ 9

1. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań, TBS odstąpi od określonych w §8 zasad dotyczących odnowienia lokalu oraz pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń technicznych i podłóg pod warunkiem, że zainteresowani zamianą najemcy (zwalnający i obejmujący lokal) złożą pisemne oświadczenie, że dokonają odnowienia lokalu oraz ewentualnej wymiany urządzeń technicznych lub podłóg we własnym zakresie, a wszelkie rozliczenia finansowe z tytułu kosztów odnowienia lokalu oraz zużycia, bądź wymiany urządzeń technicznych i podłóg, uregulują bez pośrednictwa TBS.
2. Zasada bezpośredniego rozliczenia, bez udziału TBS jest obowiązująca wobec najemców zwalnających i przyjmujących mieszkania z bezwzględnym zachowaniem zasad "Regulaminu przydziału mieszkań w ramach TBS sp. z o. o. w Kwidzynie".

§ 10

1. Ocenę stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustala TBS z udziałem zainteresowanego najemcy w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń. Pod pojęciem " normatywny okres użytkowania" rozumie się czas użytkowania zgodnie z załączoną tabelą w **Załączniku nr 1** do niniejszego regulaminu.
2. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego.
3. Zużycie urządzeń techniczno – sanitarnych ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego TBS, licząc czasokres użytkowania w pełnych miesiącach.
4. Jeżeli najemca dokonał wymiany urządzeń we własnym zakresie, to stopień zużycia ustala się od dnia zamontowania nowego urządzenia, w oparciu o dokumenty potwierdzające wymianę.
5. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona na poziomie cen wg publikacji Sekocenbud dla województwa pomorskiego obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu.

6. W przypadku braku aktualnych cen urządzeń (z uwagi na zaprzestanie ich produkcji) ich wartość w stanie nowym określa się wg średniej ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowej.
7. Urządzenie techniczno – sanitarne uznane za zużyte w 100 % TBS stawia do dyspozycji najemcy zwalniającego lokal, pod warunkiem wpłacenia przez niego pełnej kwoty odpowiadającej zużyciu.

III. ROZLICZENIE W ZAKRESIE PONADNORMATYWNEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

§11

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez najemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- 1/ ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych, mozaiki, parkietu, wykładzin dywanowych, paneli;
- 2/ wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudów (np. obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią;
- 3/ wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota itp.)
- 4/ obudowa urządzeń techniczno - sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej);
- 5/ zainstalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury.

§ 12

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Zarządu TBS.

§ 13

Wartość nakładów o których mowa w §13 nie jest zaliczana na poczet kaucji lub partycypacji.

§ 14

W odniesieniu do zwalnianych lokali TBS może uchylić się od pośrednictwa w rozliczeniach z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali określonego w §13, zgodnie z zapisami §9

§ 15

Uszkodzenia w wyposażeniu ponadnormatywnym wynikłe na skutek napraw określonych w rozdziale I §1 pkt 1-4, modernizacji lub konieczności usunięcia awarii, naprawiane są we własnym zakresie i na koszt najemcy tego lokalu

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI CZYNSZOWYCH TBS

§16

Postanowienia ogólne

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) Czynsz.
 - 2) Opłaty niezależne od właściciela :
 - a. centralne ogrzewanie.

- b. dostawa energii cieplnej do podgrzania wody.
 - c. zużycie wody i odprowadzenie ścieków
 - d. wywóz nieczystości stałych
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, dostawy zimnej wody oraz wywozu nieczystości Najemca nie będzie rościł praw do odsetek z tego tytułu.
4. Najemca ma obowiązek uregulować należności w przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.
5. Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia zaliczek za świadczenie dodatkowe zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu najmu lokalu.
6. W sytuacji zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu, kwota nadpłaty zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest uiszczać przedpłaty na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, dostawy zimnej wody oraz wywozu nieczystości.
8. Wysokość miesięcznych przedpłat ustalona przez Zarząd Spółki w drodze uchwały na podstawie taryfy dostawców ciepła zimnej wody oraz umowy przedsiębiorstwem asenizacyjnym.
9. Okresem rozliczeniowym przedpłat jest okres 12 miesięcy.

§ 17

Jednostki rozliczeniowe kosztów

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

- 1) dla lokali mieszkalnych:
 - a. m² powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b. ilość osób zamieszkałych
 - c. wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu
- 2) dla lokali użytkowych i garaży –
 - a. m² powierzchni użytkowej,
 - b. wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu

2. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali.

- 1) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowy. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, klatek schodowych i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni pomieszczenia lub tej jego części. Powierzchnię lokalu o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

- 2) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, łazienki, ubikacje. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, klatka schodowa, urządzenia sanitarne) należy obliczać w proporcjonalnych częściach do poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali nie zalicza się balkonów i loggii.
 - 3) Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0. 1 m².
- 3. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych**
- 1) Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zgłoszona do wspólnego zamieszkania w umowie najmu lokalu.
 - 2) Obowiązek zgłoszenia do TBS zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu ciąży na najemcy.
 - 3) Zarząd TBS na wniosek najemcy zwalnia z opłat należnych za osoby nie zamieszkałe w danym lokalu w przypadku udokumentowanej ich nieobecności trwającej powyżej 2 miesięcy. Podstawą do zwolnienia jest sporządzenie aneksu do umowy najmu.
 - 4) Korektę liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz zmianę naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie 2 tygodni od złożenia wniosku.
 - 5) Za osoby zamieszkałe, a nie zameldowane lub osoby nie zgłoszone po czasowym wymeldowaniu lub innej udokumentowanej nieobecności, na które nie naliczono świadczeń – należy naliczyć opłaty z chwilą ujawnienia tego faktu oraz obciążyć dodatkową kwotą powiększoną 2 – krotnie w stosunku do zależnej od liczby zamieszkałych osób stawki obowiązującej w danym okresie.

§ 18

Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozlicza się wg wskazań liczników zimnej i ciepłej wody z doliczeniem opłaty za wodę techniczną.
2. Wielkość opłaty za wodę techniczną ustala się poprzez podzielenie różnicy kosztów zużycia wody przez liczniki główne budynku (pomniejszone o zużycie wody przez lokale usługowe) a sumą kosztów wykazanych przez liczniki lokali mieszkalnych na liczbę lokali mieszkalnych.
3. W przypadku uszkodzenia liczników do rozliczenia przyjmuje się wielkość zużycia wody w roku poprzednim przypadającą na 1 osobę.

VI.ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 19

Postanowiła ogólne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez TBS w związku z:
 - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła
 - 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

Nie mogą być zaliczone do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z podziałem na:
 - 1) koszty stałe zakupu na potrzeby c.o
 - 2) koszty stałe zakupu na potrzeby c.w.u
 - 3) koszty zmienne zakupu na potrzeby c.o.,
 - 4) koszty zmienne na podgrzanie wody użytkowej.
3. Koszty dostawy ciepła są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na:
 - 1) koszty stałe zakupu,
 - 2) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych,
 - 3) koszty strat instalacji wewnętrznej
 - 4) **koszty stałe**, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, obejmujące:
 - 5) **koszty zmienne** centralnego ogrzewania, rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy lokalowych,
 - 6) **koszty zmienne** podgrzania ciepłej wody rozliczane wg wskazań lokalowych wodomierzy wody ciepłej.
4. Koszty stałe rozliczane są z całkowitych kosztów dostawy ciepła wyznaczone procentowo, w wysokości. 40 % . Część stała kosztów dzieli się proporcjonalnie do ich powierzchni, a część zmienną proporcjonalnie do zużycia ciepła przez lokale w okresie rozliczeniowym skorygowane ze względu na położenie mieszkań w budynku. Podział części stałej na poszczególne mieszkania w danym okresie rozliczeniowym wymaga ustalenia opłaty jednostkowej za dany okres rozliczeniowy w zł/m², którą oblicza się dzieląc część stałą przez sumaryczną powierzchnię mieszkań w budynku. Podział części zmiennej na poszczególne mieszkania w danym okresie rozliczeniowym wymaga ustalenia opłaty jednostkowej za dany okres rozliczeniowy w zł/GJ, która oblicza się dzieląc część zmienną przez sumę skorygowanych zużyć ciepła w poszczególnych mieszkaniach w tym okresie rozliczeniowym.
5. Powierzchnię użytkową lokali oblicza się wg zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836, PN-70/B-02365.
6. Jako opomiarowanie umożliwiające rozliczenie kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale uznaje się wyposażenie budynku w ciepłomierz główny, ciepłomierz ciepłej wody użytkowej, wodomierze lokalowe ciepłej wody i lokalowe ciepłomierze. W rozliczanym węźle cieplnym wyposażenie takie musi być jednakowe.
7. Jeżeli w budynku (węźle) tylko niektóre lokale nie mają zainstalowanych ciepłomierzy, lub wodomierzy ciepłej wody, albo przyrządy te uległy uszkodzeniu, ich wskazania nie mogą być brane pod uwagę do rozliczeń, to lokale takie są traktowane jako opomiarowane z tym, że wartość wskazań przyrządów jest szacowana na podstawie zużycia w poprzednich(analogicznych) okresach rozliczeniowych.

§ 20

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdego budynku,
2. Wydzielone koszty stałe dostawy i zużycia ciepła na potrzeby c.o, i podgrzania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Wydzielone koszty zmienne ciepła na potrzeby c.o. rozliczane są proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych.

4. Wydzielone koszty zmienne ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczane są proporcjonalnie do wskazań lokalowych wodomierzy ciepłej wody.
5. Dla określenia przypadających na lokal kosztów zmiennych zużytego ciepła dla celów c.o. stosuje się współczynniki korekcyjne dla lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z niekorzystnego położenia w budynku. Współczynniki te są wyznaczone w porozumieniu z firmą rozliczeniową i umieszczone w **załączniku nr 2** do niniejszego regulaminu.
6. Koszty dostawy ciepła na cele c.o. i podgrzania wody są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 01.01.do 31.12 danego roku
7. Wynik rozliczenia użytkownik lokalu otrzymuje najpóźniej trzy miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 21

Ustalanie i wnoszenie opłat za dostawę ciepła.

8. Opłaty za dostawę ciepła na cele c.o. i podgrzania wody są dla poszczególnych lokali ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy zużycia ciepła w lokalu.
9. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki znacząco korygujące wysokość prognozowanych kosztów ciepła, zaliczki mogą być zmieniane. Decyzję o zmianie naliczanych zaliczek podejmuje Prezes Zarządu TBS.
10. Zaliczki zawierają w sobie także przyszłą opłatę za serwis rozliczeniowy; opłata ta jest wykazywana odrębnie od kosztów ciepła.
11. Wymiar opłat za dostawę ciepła do lokalu jest dokonywany w rozbiciu na:
 - 1) opłaty za ciepło na cele c.o.,
 - 2) opłaty za ciepło na podgrzanie wody.
12. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
13. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez TBS (protokół przekazania lokalu) do dyspozycji użytkownika, choćby objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji TBS zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.
14. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu (protokół zdania lokalu) wykonania ciężących na użytkownika prac remontowych i oddania kluczy do TBS. Użytkownik powinien wcześniej zawiadomić pisemnie TBS o dacie postawienia lokalu do jej dyspozycji.
15. Jeżeli użytkownik zamienia lokal w ramach TBS w przewidzianym terminie o zakończeniu okresu rozliczeniowego otrzyma rozliczenie za okres zamieszkiwania. Wartość opłat jest wyznaczana proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania dla części stałej kosztów c.o. i podgrzania wody oraz zmiennej podgrzania wody i proporcjonalnie do odczytu pośredniego lub sezonowego zapotrzebowania na ciepło dla części zmiennej kosztów c.o.3.9. Jeżeli lokator wyprowadza się poza zasoby TBS prawo do przejęcia wniesionych zaliczek i obowiązek pokrycia kosztów dostawy i zużycia ciepła przejmuje jego następca.
16. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek TBS.
17. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu koszty są niższe niż naliczone zaliczki - nadpłata zostanie zaliczona na poczet zaliczek na dostawę ciepła w następnym okresie rozliczeniowym.

18. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu koszty są wyższe niż naliczone zaliczki - niedopłata powinna zostać wpłacona na rachunek TBS w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia.
19. W szczególnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd TBS może rozłożyć płatność na raty.
20. Rozliczenia dokonuje się na podstawie odczytów liczników ciepła oraz danych o kosztach poniesionych przez TBS na zakup energii cieplnej i przedpłat naliczanych najemcom, z uwzględnieniem współczynników korygujących wynikających z położenia mieszkania, w terminie 12 tygodni po dokonaniu odczytu.

V. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

obowiązujące w zasobach TBS sp. z o. o. w Kwidzynie

§ 22

Postanowienia ogólne

1. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców jak i pozostałych członków gospodarstw domowych, bądź innych osób korzystających z lokali.
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, które razem z nim zamieszkują zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu za jego wiedzą. Najemca ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem.

Obowiązki mieszkańców

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. **WSZELKIE USTERKI** należy zgłaszać w godz. 7⁰⁰ – 15⁰⁰ do TBS sp. z o. o. w Kwidzynie przy ul. Toruńskiej 30/1, tel. **262-44-70**, fax. **055 262 44 79**, tel. kom. **601 653 293** Natomiast awarie w godz. 15⁰⁰ - 7⁰⁰ wymagające natychmiastowej interwencji należy zgłaszać pod numer telefonu: **kom. 606 945 183** a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, Aktualne telefony do służb specjalnych podane są do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń umieszczonych na dole każdej z klatek schodowych.
3. W przypadku konieczności najemca lokalu albo inna osoba korzystająca z lokalu za jego zgodą obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym wraz z przedstawicielem TBS, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z jego winy.
5. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o budynek i posesję oraz nie zakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano. W tych godzinach nie należy przeprowadzać prac budowlanych, wykonywać remontów bądź napraw urządzeń stanowiących wyposażenie lokali lub budynku, chyba, że jest to niezbędne w celu

usunięcia awarii, która zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia albo może spowodować znaczne szkody materialne.

3. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 10⁰⁰ do 21⁰⁰.
4. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, między innymi do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach. Zabrania się karmienia ptaków na parapetach i na balkonach.
5. Balkony powinny być utrzymane w czystości, Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach. Zabrania się przeplatania balustrad balkonowych.
6. W mieszkaniach, piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
7. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
8. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z TBS -em.
9. Ciągów komunikacyjnych (korytarzy, schodów i klatek schodowych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami. Jeżeli jednak jest to konieczne ze względu na prace remontowe w lokalu, to przez czas nie dłuższy niż 7 dni i przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie przedstawiciela TBS. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez TBS tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
10. Ustawianie pojazdów na terenie posesji niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione.
11. Zabrania się trwałego parkowania na terenie posesji samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych.
12. Zabrania się mycia samochodów na terenie posesji.
13. Ogranicza się szybkość poruszania pojazdów na terenie posesji do 15 km/godz. i zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe z posesji.
14. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników umieszczonych na podwórzu z uwzględnieniem segregacji odpadów użytkowych takich jak: szkło, plastik, makulatura, które należy wrzucać do oznaczonych pojemników.
15. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt najemcy tego lokalu i w sposób uzgodniony z TBS - em.
16. **Zabrania się:**
 - 1) zanieczyszczania wspólnych części budynku i posesję,
 - 2) pisania i drapania na ścianach, malowania ścian pomieszczeń wspólnych albo ścian zewnętrznych budynku,
 - 3) wieszania i przybijania tablic lub przedmiotów na ścianach części wspólnych,
 - 4) uszkodzania koszy na śmieci i urządzeń do zabaw dla dzieci, niszczenia zieleni na posesji,
17. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień poprzedniego punktu regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

18. Prosimy o nie otwieranie drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i nieznanym osobom oferującym usługi mieszkańcom.

Zarząd zwraca się do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie niniejszego regulaminu i jednocześnie informuje, że uporczywe uchylanie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu (czy to przez najemcę lokalu, czy przez innych użytkowników jego lokalu) może spowodować daleko idące konsekwencje, łącznie z wystąpieniem do sądu o orzeczenie przymusowej eksmisji z lokalu.

Zarząd TBS sp. z o.o. w Kwidzynie

NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO-SANITARNYCH

L. p.	Wyszczególnienie	Trwałość w	
		latach	miesiącach
1	2	3	4
Urządzenia techniczno- sanitarne			
	Bateria wannowa z zestawem prysznicowym	12	144
	Bateria zlewozmywakowa i umywalkowa	12	144
	Umywalka fajansowa z syfonem	12	144
	Miska ustępowa fajansowa z dolnopłukiem typu kompakt – komplet,	12	144
	Wanna (brodzik) z syfonem	12	144
	Kuchenka elektryczna/ wolnostojąca z piekarnikiem- komplet	12	144
	Zlewozmywak z syfonem	12	144
	Zawory czerpalne	12	144