

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach**  
**Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Toruniu**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Niniejszy regulamin obowiązuje najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w wodomierze, ciepłomierze, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, będących własnością Toruńskiego TBS Sp. z o.o..
2. Niniejszy regulamin obowiązuje także właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Toruńskie TBS Sp. z o.o., w których część lokali została sprzedana.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają indywidualne rozliczanie się Toruńskiego TBS Sp. z o.o. z najemcami/właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie poniesionych kosztów ogrzania tych lokali, ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, itp.), zużycia wody, jej podgrzania oraz odprowadzania ścieków.
4. W niniejszym regulaminie słowo „najemca” oznacza także właściciela lokalu mieszkalnego i użytkowego w budynkach zarządzanych przez Toruńskie TBS Sp. z o.o., w których część lokali została sprzedana. Pod pojęciem „lokale” należy z kolei rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe.

**II. Podstawy normatywne**

§ 2

Podstawami niniejszych Zasad są:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm. ),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz.U. z 2023, poz. 537 ),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali,
- Ustawa z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju budownictwa mieszkaniowego ( t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001r Prawo o miarach,
- Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ,
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 582),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 725),
- Statut Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego ,
- Uchwały Zarządu TBS Sp. z o.o.,
- Umowy o dostarczenie energii cieplnej zawarte z dostawcą ciepła.,
- Umowy o dostarczenie gazu,
- Umowy o zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzeniu ścieków zawarte przez Toruńskie TBS Sp. z o.o. ,
- Umowy rozliczeniowe zawarte z wykonawcami obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej i wody użytkowej,
- Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

### **III. Pojęcie okresu rozliczeniowego oraz zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów ciepła**

#### § 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego i użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, pomieszczenia użytkowe itp., tj. wszystkie ogrzewane pomieszczenia służące mieszkalnemu, użytkowym i gospodarczym celom najemcy. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, tarasów oraz nieogrzewanych pomieszczeń przynależnych (komórek lokatorskich).
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dokonywane jest raz w roku, licząc od dnia dokonania odczytu urządzeń pomiarowych kończących poprzedni rok rozliczeniowy. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, to jest po 12 miesiącach licząc od dnia pierwszego zasiedlenia lokali.
4. Rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz zużycia wody ciepłej dokonywane jest raz na 3 miesiące (raz na kwartał),
5. W uzasadnionych przypadkach TTBS może skrócić bądź wydłużyć okresy rozliczeniowe.
6. Data i godzina odczytów wodomierzy oraz podzielników kosztów (dotyczy c.o.) podana zostanie w formie komunikatu zamieszczonego w gablocie na klatce schodowej z 7 – dniowym wyprzedzeniem.

### **IV. Obowiązki najemcy lokalu**

#### § 4

Najemca lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
  - zamontowania lub wymiany urządzeń (wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów),
  - dokonywania odczytów wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów zgodnie z okresem rozliczeniowym,
  - konserwacji urządzeń,
  - naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych,
  - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. Natychmiastowego informowania administracji TTBS w razie:
  - uszkodzenia urządzeń,
  - naruszenia plomb,
  - stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia pomiarowego,
4. Nie wywiązywanie się z obowiązków najemcy wywołuje sankcje określone w § 9 pkt 11 niniejszego regulaminu.

### **V. Rozliczenie kosztów energii cieplnej**

## § 5

1. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy o dostawie energii cieplnej zawartej z dostawcą ciepła, oraz wynikające z eksploatacji własnych źródeł ciepła.
2. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego, na podstawie którego następuje obciążenie za dostarczoną energię cieplną bądź paliwo gazowe, koszty wskazane w ust. 1 mogą zostać powiększone o szacowaną rezerwa)wę z tytułu przyszłych obciążeń za okresy rozliczane. Ewentualna różnica wynikająca z rzeczywistego obciążenia zostanie ujęta w kosztach kolejnego okresu rozliczeniowego.
3. Całkowite koszty dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, zasilanych z jednego węzła cieplnego, lub jednej kotłowni.
4. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej zużytej na ogrzewanie poszczególnych lokali służy ciepłomierz budynkowy, urządzenia pomiarowe zainstalowane w węźle lub kotłowni oraz indywidualne ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów.
5. Rozdzielenie kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej dokonywane jest na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym lub kotłowni.
6. Koszt energii cieplnej zużytej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
  - a) koszty stałe z tytułu: zakupu energii cieplnej, energii elektrycznej, zakupu paliw, eksploatacji kotłowni, modernizacji, napraw i remontów urządzeń i instalacji, przeglądów i konserwacji, dozoru technicznego, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych, amortyzacji, jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
  - b) koszty zmienne wynikające ze zużytego ciepła (źródło i przesył), zużytego paliwa, oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w następujący sposób:
    - dla budynków, w których zużycie ciepła w lokalach opomiarowane jest przy pomocy indywidualnych ciepłomierzy lokalowych:
      - wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy lokalowych, wraz z przypisanymi współczynnikami korekcyjnymi LAF, maksymalnie 95%, jako koszty zmienne,
      - różnica pomiędzy wskazaniami indywidualnych ciepłomierzy lokalowych, a ilością ciepła przeznaczoną na ogrzewanie lokali wyliczoną na podstawie wskazań ciepłomierza budynkowego, nie mniej niż 5%, wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali jako koszty stałe ogrzania części wspólnych budynku,
      - w przypadku awarii ciepłomierza budynkowego lub innych urządzeń pomiarowych uniemożliwiających określenie zużycia energii cieplnej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania powyższe udziały procentowe wylicza się jako średnią z 2 poprzednich okresów rozliczeniowych.
    - dla budynków, w których zużycie ciepła w lokalach opomiarowane jest przy pomocy podzielników ciepła zainstalowanych na wszystkich grzejnikach znajdujących się w lokalu :
      - 55 % kosztów wg wskazań podzielników ciepła jako koszty zmienne,
      - 45 % kosztów wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu jako koszty stałe ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku.
    - dla budynków, w których zużycie ciepła w lokalach opomiarowane jest przy pomocy podzielników ciepła zainstalowanych na grzejnikach znajdujących się w części pomieszczeń lokalu (nieopomiarowane grzejniki w łazienkach) :
      - 50 % kosztów wg wskazań podzielników ciepła jako koszty zmienne,
      - 50 % kosztów wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu jako koszty stałe ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku.
7. Koszt ustawowej legalizacji urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów obciąża najemcę lokalu.
8. W przypadku awarii ciepłomierza pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej przyjmuje się następujący sposób rozdziału całkowitych kosztów zmiennych dostawy ciepła:

- a) 55% kosztów całkowitych – na centralne ogrzewanie,
  - b) 45% kosztów całkowitych – na podgrzanie wody użytkowej.
9. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na poszczególne lokale dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego przez firmę zewnętrzną. W rozliczeniu kosztów dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów oraz dla innych budynków w uzasadnionych przypadkach stosuje się system podziału kosztów wraz z przypisanymi współczynnikami.
  10. Rozliczenia dla najemcy lokalu dokonuje się w terminie 2 miesięcy od dokonania odczytu.
  11. W uzasadnionych przypadkach Toruńskie TBS Sp. z o.o. może wydłużyć lub skrócić czas rozliczenia.
  12. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia zużycia energii cieplnej należy składać pisemnie do administracji. TTBS Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

## § 6

1. Najemcy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki podlegające rozliczeniu na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej. Na podstawie rozliczenia zbiorczego oraz obowiązujących cen energii cieplnej lub paliw, Toruńskie TBS sp. z o.o. ustala zaliczki na następny okres rozliczeniowy dla każdego najemcy, z zastrzeżeniem, że opłata z tytułu podgrzania wody w danym budynku nie może ulec zmianie w stosunku do obowiązującej opłaty o więcej niż 25%. W przypadku przekroczenia tego progu nadwyżką obciążone zostają planowane koszty zmienne z tytułu centralnego ogrzewania.
2. W uzasadnionych przypadkach wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego np. w przypadku zmian kosztów dostawy ciepła lub paliwa, zmiany sposobu rozliczenia ciepła.
3. Na pisemny wniosek najemcy lokalu Toruńskie TBS Sp. z o.o. może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki. Zaliczki należy wносить na rachunek bankowy Toruńskiego TBS Sp. z o.o. wraz z czynszem.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu lub zwracana na konto na pisemny wniosek najemcy z podaniem numeru rachunku bankowego.
5. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, najemca lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w ciągu 30 dni od daty rozliczenia.
6. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, Toruńskie TBS Sp. z o.o. może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty brakującej kwoty.

## § 7

1. W przypadku zmiany najemcy lokalu każdy dostaje rozliczenie ciepła proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku uszkodzenia lub nieudostępnienia (w dwukrotnie ustalonym terminie) ciepłomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu, a także w przypadku ingerencji przez najemcę w te urządzenia, w tym zerwania plomb z winy najemcy lokalu, naruszenia wstępnych nastaw centralnego ogrzewania i wielkości grzejników, najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości: równowartości należności za ciepło wyliczonej wg maksymalnego zużycia energii na potrzeby c.o. w budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz ewentualnych kosztów związanych z pokryciem wyrządzonych szkód z tytułu ingerencji w urządzenia bądź instalację centralnego ogrzewania, wymianą uszkodzonych urządzeń oraz ponownym plombowaniem.
3. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego niezależnej od najemcy lokalu należność za ciepło zostanie wyliczona na podstawie średniego zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub, w przypadku braku takich wskazań, ilość zużytej energii cieplnej będzie wyliczona wg średniego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przypadającego na

1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. W przypadku demontażu grzejnika przez najemcę w pomieszczeniu lub w przypadku innych okoliczności uniemożliwiających zamontowanie podzielnika kosztów, należność za ciepło zużyte w pomieszczeniu zostanie wyliczona na podstawie maksymalnego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. W przypadku stwierdzenia niemierności urządzenia pomiarowego w lokalu, polegającej na występowaniu znacznej dysproporcji wskazań urządzenia pomiarowego w stosunku do lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej i zbliżonym położeniu w budynku, rozliczenie zużycia energii cieplnej dla lokalu nastąpi wg średniego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, najemcy lokali zobowiązani są do utrzymania minimalnej temperatury w wysokości 18°C zajmowanych lokalach.
7. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania, lub ciepłej wody użytkowej, najemca lokalu ponosi odpowiedzialność finansową, tj. pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
8. Koszt indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej obciąża najemcę lokalu.

#### § 8

1. W budynkach w których części wspólne ogrzewane są przy pomocy indywidualnych źródeł ciepła w postaci grzejników elektrycznych, rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby ogrzania części wspólnych dokonywane jest raz w roku.
2. Rozliczenie dokonywane jest w oparciu o rzeczywiste koszty energii elektrycznej wynikające z faktycznie poniesionych kosztów. Toruńskie TBS Sp. z o.o. w oparciu o ww. rozliczenie oraz po uwzględnieniu aktualnych cen ustala zaliczki dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali na następny okres rozliczeniowy.
3. W oparciu o wyliczoną zaliczkę dla 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali ustala się zaliczki dla poszczególnych lokali, które najemcy zobowiązani są do wnoszenia przez następny okres rozliczeniowy.

### **VI. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków**

#### § 9

1. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków dokonywane jest jako suma aktualnego zużycia wskazanego przez wodomierze wody zimnej i ciepłej.
2. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody.
3. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę i za ścieki zgodną z taryfą ogłaszaną przez dostawcę wody.
4. Najemca zarówno lokalu opomiarowanego, jak i nieopomiarowanego wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalone przez Toruńskie TBS sp. z o.o.. Zaliczki należy wnosić na rachunek bankowy Toruńskiego TBS Sp. z o.o. wraz z czynszem:
  - a) dla lokali mieszkalnych przyjmuje się prognozę zużycia miesięcznego w ilości 2,5 m<sup>3</sup>/osobę wody zimnej oraz 1 m<sup>3</sup>/osobę wody ciepłej.
  - b) na wniosek najemcy może nastąpić korekta wnoszonych zaliczek na podstawie średniego zużycia wody zimnej i ciepłej z 4 okresów rozliczeniowych poprzedzających datę złożenia wniosku.
5. Koszty opłaty stałej za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu wraz z kosztami stałymi c.o., natomiast koszty zmienne za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej rozliczane są poprzez podzielenie sumy kosztów zmiennych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez ilość wody ciepłej zużytej w całym budynku, lub zespole budynków, co daje koszt przypadający na 1 m<sup>3</sup> zimnej wody skierowanej do podgrzania.
6. W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi wg faktycznego zużycia ciepłej i zimnej wody na wodomierzu indywidualnym na dzień protokolarnego przekazania lokalu.
7. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar zaliczek, zgłoszone do Toruńskiego TBS Sp. z o.o.

po 10 dniu każdego miesiąca, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

8. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:
  - a) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za najem lokalu,
  - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, najemca lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za najem lokalu.
9. W przypadku 2-krotnej nieobecności najemcy lokalu w podanym terminie odczytu rozliczenie następuje poprzez wyliczenie średniej z ostatnich 2 okresów rozliczeniowych, a wyrównanie przy najbliższym odczycie.
10. W przypadku zgłoszenia przez najemcę lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego rozliczenia dokonuje się jak w poprzednim punkcie.
11. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, zerwania plomby lub celowego uszkodzenia wodomierza, najemca lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości:
  - a) równowartości należności za zużycie 100 m<sup>3</sup> wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia
  - b) oraz ewentualnych kosztów związanych z pokryciem wyrządzonych szkód z tytułu ingerencji w urządzenie bądź instalację wod.-kan., wymianą uszkodzonych urządzeń oraz ponownym plombowaniem.
12. W przypadku niedostępności lokalu w celu przeprowadzenia wymiany bądź legalizacji wodomierzy, od miesiąca następnego lokal zostanie rozliczony ryczałtem, który nie podlega zwrotowi i wynosi:
  - w lokalach z wodą zimną: 5,4 m<sup>3</sup> / 1 osobę zameldowaną lub zamieszkującą / miesiąc
  - w lokalach z wodą zimną i ciepłą: 5,1 m<sup>3</sup> + 2,7 m<sup>3</sup> / 1 osobę zameldowaną lub zamieszkującą / miesiąc.W lokalach, o których mowa powyżej, a w których nie występują osoby zameldowane lub zamieszkujące przyjmuje się ryczałt jak dla 1 osoby.
13. Najemca lokalu, w przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie odczytu trzykrotnie w roku może podać wskazania wodomierzy do administracji Toruńskiego TBS Sp. z o.o. lub firmy rozliczającej w ciągu 6 dni od daty odczytu. Przynajmniej raz w roku bezpośredniego odczytu dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
14. W przypadku, gdy suma zużycia wody według wskazań wodomierzy lokalowych nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica zostanie rozliczona na wszystkie lokale wg powierzchni użytkowej lokali.
15. Koszt ustawowej legalizacji lub wymiany wodomierzy obciąża najemcę lokalu.
16. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, pełne koszty jego wymiany lub naprawy ponosi najemca lokalu.
17. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków należy składać pisemnie w siedzibie TTBS w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia najemcy lokalu.

## VII. Postanowienia końcowe

### § 10

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja najemców lokali w instalacje centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej bez zgody właściciela, a w szczególności:
  - montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,

- wymiana istniejących grzejników,
  - wymiana zaworów grzejnikowych,
  - wymiana zaworów termostatycznych,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów,
  - demontaż grzejników,
  - samowolne spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania lub jej części.
2. Najemca lokalu zostanie obciążony kosztami:
    - usunięcia przez TTBS skutków samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, lub ciepłej wody użytkowej, w tym min. samowolnego spuszczenia wody z instalacji,
    - naprawienia szkód w imieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.
  3. Koszt sprawdzenia poprawności działania urządzenia pomiarowego, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości jego działania obciąża Toruńskie TBS Sp. z o.o.. W przeciwnym przypadku koszty sprawdzenia ponosi najemca lokalu.
  4. Toruńskie TBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych oraz odczytów min. raz w roku
  5. W przypadkach nie uregulowanych niniejszymi Zasadami mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.