

TBS Krak-System S.A.



**REGULAMIN**  
**zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami**  
**oraz**  
**ustalania opłat w TBS „Krak-System” S.A.**

*Zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 32/2020 z dnia 30.03.2020 r*

**Marzec 2020**



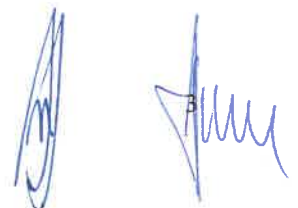
## SPIS TREŚCI

	<b>strona</b>
I. Postanowienia ogólne -----	3
II. Jednostki rozliczeniowe -----	4
III. Rozliczenie czynszu najmu -----	5
IV. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej -----	5
V. Rozliczenie kosztów zużycia wody, wody ciepłej i odprowadzenia ścieków ---	9
VI. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej – administracyjnej -----	11
VII. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych (śmieci) -----	12
VIII. Obowiązki płatnicze -----	13

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

1. Niniejszy regulamin dotyczy zasad rozliczania kosztów oraz ustalania opłat w lokalach znajdujących się w budynkach będących w całości własnością TBS „Krak-System” S.A. oraz lokali wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych, które zostały zrealizowane w systemie KFM.
2. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami jest ustalenie wysokości opłat z tytułu najmu poszczególnych lokali mieszkalnych. Do opłat z tytułu najmu zalicza się:
  - a) czynsz najmu,
  - b) opłaty niezależne od właściciela nieruchomości.
3. Do czynszu najmu zalicza się:
  - a) Koszty obsługi kredytów zaciągniętych na budowę tych zasobów.
  - b) Koszty osobowe pracowników TBS „Krak-System” S.A. wchodzących w skład pionów eksploatacji zasobów.
  - c) Wygenerowane na nieruchomości koszty zużycia energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenie klatek schodowych, piwnic, wejść, suszarni, wymiennikowi, terenów zewnętrznych, itp.).
  - d) Koszty zużycia materiałów służących bezpośrednio nieruchomości.
  - e) Koszty utrzymania czystości i konserwacji nieruchomości.
  - f) Koszty Zarządu spółki TBS „Krak-System” S.A. przypisane do działalności eksploatacji zasobów.
  - g) Koszty podatków i opłat.
  - h) Koszty amortyzacji.
  - i) Koszty ubezpieczenia nieruchomości.
  - j) Koszty okresowych kontroli stanu technicznego budynku i instalacji zgodnie z odpowiednimi przepisami.
  - k) Koszty remontów nieruchomości.
4. Do opłat niezależnych od właściciela nieruchomości zalicza się:
  - a) Koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody.
  - b) Koszty zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków.
  - c) Koszty wywozu nieczystości stałych.
  - d) Koszty utrzymania dźwigów osobowych.
5. Koszty określone w ust. 2 pkt a) – k) rozlicza się proporcjonalnie w stosunku do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania /p.u.m./ ustalonej zgodnie z § 2 – 4 regulaminu i stanowią one stawkę czynszu najmu.



6. Koszty określone w ust. 4 pkt a) i b) rozliczane są:
  - a) dla lokali posiadających opomiarowanie - wg wskazań liczników indywidualnych z uwzględnieniem wskazań licznika głównego,
  - b) w lokalach nie opomiarowanych – ryczałtem w oparciu o wskazania licznika głównego.
7. Koszty określone w ust. 3 pkt c) i d) rozlicza się proporcjonalnie do ilości mieszkańców zgłoszonych do ewidencji TBS „Krak-System” S.A.

## II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

### § 2

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

### § 3

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, korytarze, łazienki, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garażowe, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy

oraz

powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane i urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu.

2. Powierzchnię pomieszczeń służącą kilku użytkownikom lokali /np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

### § 4

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarowania zasobami oblicza się w/g dokumentacji powykonawczej (obmiaru) budynku.

### § 5

1. Przez "osobę zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym" należy rozumieć osobę zameldowaną na pobyt stały albo czasowy lub osobę zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym

przez okres dłuższy niż jeden miesiąc, wpisane do ewidencji z uwzględnieniem § 23 niniejszego regulaminu.

2. Najemcy zobowiązani są niezwłocznie i każdorazowo zgłosić pisemnie TBS „Krak-System” S.A. zmiany w ewidencji ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.

3. Podnajęcie lokalu mieszkalnego wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Zarządu TBS „Krak-System” S.A. i podpisania stosownego porozumienia.

### **III. ROZLICZENIE CZYNSZU NAJMU**

#### **§ 6**

Stawka czynszu najmu ustalana jest na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki TBS „Krak-System” S.A. w Krakowie.

#### **§ 7**

W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego jest wykorzystywana jako lokal użytkowy (warsztat, usługi dla ludności, biuro), dla tej części może być naliczany dodatkowy czynsz najmu.

### **IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

#### **§ 8**

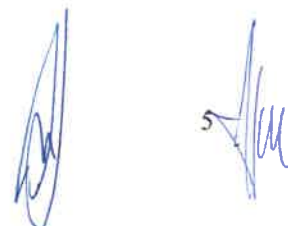
1. Koszty energii cieplnej rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, ale w przypadku węzła grupowego – dla wszystkich budynków obsługiwanych przez ten węzeł.

2. Na koszty energii cieplnej składają się obciążenia wynikające z należności za:

- a) moc zamówioną – opłata stała - MW,
- b) zużytą energię ciepłą - GJ,
- c) nośnik ciepła,
- d) opłaty abonamentowe i licznikowe.

Powyższe koszty w całości obciążają najemców lokali znajdujących się w budynku.

3. Opłaty za zużycie energii cieplnej centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej nalicza się „z dołu” w cyklach dwumiesięcznych.



4. W budynkach, w których lokale nie posiadają indywidualnego opomiarowania licznikami ciepła - dla każdego lokalu mieszkalnego, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się jednolicie dla wszystkich lokali mieszkalnych proporcjonalnie do ilości m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła dla danego budynku.

5. Koszty za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) dla budynków posiadających indywidualne liczniki pomiaru ciepła nalicza się w systemie dwuczłonowym:

1) opłaty stałej płatnej przez cały rok wynikającej z obciążeń dokonywanych przez dostawców ciepła uwzględniając współczynniki korygujące;

2) opłaty zmiennej:

a) opłaty zmiennej dla centralnego ogrzewania naliczanej w okresie grzewczym, a wynikającej z odczytu indywidualnego licznika pomiaru ciepła w lokalu powiększonej o opłatę administracyjną wyliczoną zgodnie z § 11 ust. 5.

b) opłaty zmiennej dla ciepłej wody użytkowej wynikającej z obliczonej ilości energii cieplnej (budynku, węzła) zużytej na podgrzanie wody.

6. Opłata określona w § 8 ust 5 pkt 1 jest iloczynem:

a) mocy zainstalowanej c.o. określonej w dokumentacji technicznej ( $Q_{MWi}$ ) dla każdego lokalu, korygowanej współczynnikiem korygującym ( $R_{mi}$ ) uwzględniającym położenie lokalu w budynku, powiększanej proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania o:

- moc zainstalowaną c.o dla pomieszczeń wspólnego użytkowania,

- moc zainstalowaną na potrzeby c.w.u.

b) ceny jednostkowej MW określonej przez dostawcę.

7. Opłata określona w § 8 ust.5 pkt 2 ppkt a) jest iloczynem:

a) zużycia energii cieplnej c.o. wyliczonej zgodnie z zapisami § 9 ust.3 niniejszego regulaminu, na podstawie odczytów ciepłomierzy indywidualnych określonej w G.J,

b) ceny jednostkowej G.J. określonej przez dostawcę.

8. Opłata określona § 8 ust 5 pkt.2 ppkt b) ustalana jest w następujący sposób:

a) obliczona ilość energii cieplnej c.w.u. jest dzielona przez sumę zużytej do podgrzania wody wynikającej z odczytów indywidualnych wodomierzy i mnożona przez cenę jednostkową energii cieplnej G.J,

b) otrzymana wartość będąca ceną podgrzania jednego m<sup>3</sup> wody mnożona jest przez ilość zużytej wody wg indywidualnego wodomierza c.w.u.

## § 9

1. Współczynnik korygujący „ $R_{mi}$ ” uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku stosowany do określenia indywidualnej mocy zainstalowanej MW w lokalu i indywidualnego zużycia energii cieplnej c.o. GJ jest obliczany w oparciu o art. 45a ustawy z dnia 10.04.1997 r „Prawo energetyczne” (t.j. Dz.U. z 2019 r poz. 755).

W niniejszym regulaminie przyjęto n/w zasady wyliczenia „współczynnika korygującego” :

$$R_{mi} = \frac{q}{q_i}$$

gdzie:

q jest minimalnym wskaźnikiem obliczeniowym lokalu w budynku (stałym)

$q_i$  jest wsk. obliczonym w danym mieszkaniu :  $q_i = \frac{\text{dok. moc zainst. c.o. MW w mieszkaniu}}{\text{pow. użytkowa mieszkania} - m^2}$

2. Moc obliczeniowa mieszkania :

$$Q_{MW\ mi} = \sum_{i=1}^{i=N} Q_{MW\ i} \frac{\sum_{i=1}^{i=N} R_{mi} \times Q_{MW\ i}}{\sum_{i=1}^{i=N} (R_{mi} \times Q_{MW\ i})}$$

gdzie:

$R_{mi}$  – współczynnik korygujący

$Q_{MW\ i}$  – projektowana moc zainstalowana

N - ilość mieszkań w budynku

i - kolejne mieszkanie

3. Ciepło obliczeniowe mieszkania :

$$Q_{GJ\ mi} = \sum_{i=1}^{i=N} W_{mi} \frac{\sum_{i=1}^{i=N} R_{mi} \times W_{mi}}{\sum_{i=1}^{i=N} (R_{mi} \times W_{mi})}$$

gdzie:

$R_{mi}$  – współczynnik korygujący

$W_{mi}$  – zużycie ciepła w mieszkaniu wg licznika

N - ilość mieszkań w budynku

i - kolejne mieszkanie

## § 10

1. Jeżeli w danym okresie dostawcy mediów nie wprowadzą zmiany cen, opłaty o których mowa w § 8 ust. 3 naliczane są w cyklach dwumiesięcznych.

2. W przypadku wprowadzenia zmiany cen okres ten może ulec zmianie.

3. Naliczenia opłat dokonuje się na podstawie odczytów indywidualnych liczników energii cieplnej, liczników głównych i subliczników oraz wszystkich wodomierzy.

4. Termin odczytów liczników indywidualnych jest podawany do wiadomości najemców, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, poprzez informację na tablicy ogłoszeń.

Informacja winna zawierać:

- datę i godziny odczytów,
- określenie osób uprawnionych do dokonywania odczytów,
- kontakt telefoniczny do zgłoszenia odczytów w przypadkach nieobecności w czasie odczytów.

5. W czasie dokonywania odczytów najemcy, u których liczniki są zainstalowane wewnątrz lokalu, zobowiązani są **bezwzględnie umożliwić** osobie odczytującej liczniki, **dostęp do tych urządzeń**.

6. Brak możliwości dokonania odczytu powoduje naliczenie należności ryczałtowo w sposób określony w § 11 ust 6 niniejszego regulaminu.

7. W lokalach będących własnością TBS „Krak-System” S.A., które znajdują się we Wspólnotach Mieszkaniowych, rozliczenia prowadzone są zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminach rozliczania mediów dotyczących danej Wspólnoty.

## § 11

1. Podstawę rozliczenia zużycia ciepła w budynku (węźle) stanowi wskazanie licznika głównego ciepła (ciepłomierza) wg, którego naliczane są należności przez dostawcę.

2. Dla określenia zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków wskazanie licznika głównego jest pomniejszane o wskazania subliczników energii cieplnej centralnego ogrzewania innych budynków i ewentualnych subliczników energii na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.

3. Dla określenia zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej dokonuje się odczytów ciepłomierzy zainstalowanych przed wymiennikiem ciepłej wody użytkowej lub oblicza z różnicy pomiędzy licznikiem głównym a sublicznikami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków (węzeł).

4. Zużycie energii cieplnej centralnego ogrzewania (  $Q_{GJ\ mi}$  ) wynikające z odczytów ciepłomierzy indywidualnych obliczane jest zgodnie ze wzorem zawartym w § 9 ust 3 niniejszego regulaminu i mnożone przez cenę jednostkową GJ.

5. Należność indywidualna za zużytą energię cieplną centralnego ogrzewania powiększana jest o opłatę administracyjną wynikającą z różnicy pomiędzy ilością ciepła c.o. ustaloną za pomocą ciepłomierza głównego c.o. a sumą ilości ciepła wynikającą z odczytów ciepłomierzy indywidualnych proporcjonalnie do  $m^2$  p.u.m. oraz opłatę abonamentową i licznikową.



6. W przypadku stwierdzenia zerowych wskazań ciepłomierza spowodowanych:

- uszkodzeniem, kradzieżą ciepłomierza,
- niewłaściwą eksploatacją lokalu (niedogrzenie)

należność za zużytą energię ciepłą c.o. naliczana jest ryczałtowo wg średniego kosztu ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w budynku wynikającą z sumy zużycia energii cieplnej c.o. liczników odczytanych w tym budynku.

Powyższe zasady stosuje się również w przypadku braku możliwości dokonania odczytów.

7. Opłata ryczałtowa określona w § 11 ust. 6 niniejszego regulaminu nie podlega rozliczeniu i korektom przy kolejnych odczytach ciepłomierzy indywidualnych. W przypadku reklamacji TBS „KraK-System” SA rozstrzyga jej zasadność.

8. W przypadku awarii indywidualnych przyrządów pomiarów energii cieplnej centralnego ogrzewania w ilości większej niż 20% w budynku (węzle) – rozliczenia zużytej energii centralnego ogrzewania dokonuje się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> p.u.m.

## § 12

Do końca stycznia TBS „KraK – System” S.A. dokonuje rozliczenia całkowitych kosztów, za rok poprzedni, dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez porównanie wielkości wystawionych przez dostawcę energii cieplnej faktur z wystawionymi przez TBS „KraK-System” SA obciążeniami na rzecz najemców. Ewentualne różnice wynikające z rozliczenia rocznego mogą przejść jako bilanse otwarcia do rozliczeń roku następnego.

## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY, WODY CIEPŁEJ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

### § 13

1. Na koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków składają się:

- opłaty za dostawę wody,
- opłaty za odprowadzenie ścieków,
- opłaty abonamentowe i licznikowe,

Powyższe koszty w całości obciążają najemców lokali znajdujących się w budynku.

2. Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków nalicza się jako iloczyn ceny wody i ścieków oraz:

- a) w lokalach z indywidualnym opomiarowaniem - ilości wody wynikającej z dokonanego odczytu wodomierza indywidualnego,
- b) w lokalu bez opomiarowania indywidualnego – według ryczałtu określonego w stosownym Rozporządzeniu,

c) z uszkodzonym licznikiem lub brakiem dostępu do odczytu wodomierza - ryczałtowej średniej w budynku ilości wody zużytej na osobę.

3. Opłaty określone w §13 ust 2 naliczane są „z dołu” w okresach dwumiesięcznych pod warunkiem, że w tym okresie dostawca mediów nie wprowadzi zmiany cen. W przypadku wprowadzenia zmiany cen okres ten może ulec zmianie.

4. Wyliczenia opłat dokonuje się na podstawie odczytów wskazań głównych i indywidualnych wodomierzy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.

5. Termin odczytów wodomierzy indywidualnych jest podawany do wiadomości najemców, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, poprzez informację na tablicy ogłoszeń. Informacja winna zawierać:

- datę i godziny odczytów,
- określenie osób uprawnionych do dokonywania odczytów,
- kontakt telefoniczny do zgłoszenia odczytów w przypadkach nieobecności lokatora w czasie tych odczytów.

6. W czasie dokonywania odczytów najemcy, u których liczniki są zainstalowane wewnątrz lokalu, zobowiązani są **bezwzględnie umożliwić** osobie odczytującej liczniki, **dostęp do tych urządzeń.**

7. Brak możliwości dokonania odczytu spowoduje naliczenie należności ryczałtowo, w sposób określony w §13 ust 2 pkt c) niniejszego regulaminu.

8. W lokalach będących własnością TBS „Krak-System” SA, które znajdują się we Wspólnotach Mieszkaniowych, rozliczenia prowadzone są zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminach rozliczania mediów uchwalonych przez poszczególne Wspólnoty.

## § 14

1. Podstawę rozliczenia zużycia wody w budynku lub w grupie budynków (węzeł c.w.u.) stanowi wskazanie wodomierza głównego wg, którego dostawca nalicza należności.

2. Zużycie wody zimnej w lokalu mieszkalnym lub usługowym określa się jako sumę wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody zainstalowanych dla danego lokalu, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3.

3. W przypadku, kiedy suma odczytów wodomierzy indywidualnych wody zimnej i ciepłej, nie równa się odczytowi wodomierza głównego w danym budynku lub grupie budynków, to zużycie wody wynikające z tej różnicy rozlicza się dla lokali mieszkalnych - proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych do ewidencji.

4. Należność za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków obliczona wg zasad określonych w § 14 ust. 2 oraz w § 14 ust. 2 i 3 powiększa się o część opłaty abonamentowej i licznikowej przypadającej na lokal za okres rozliczeniowy.

5. Opłata ryczałtowa określona w § 13 ust. 7 niniejszego regulaminu nie podlega rozliczeniu i korektom przy kolejnych odczytach wodomierzy indywidualnych. W przypadku reklamacji TBS „Krak-System” S.A. rozstrzyga jej zasadność.

## § 15

Do końca stycznia TBS „Krak – System” S.A. dokonuje rozliczenia całkowitych kosztów, za rok poprzedni, dostawy wody i odprowadzenia ścieków poprzez porównanie wielkości wystawionych przez dostawcę wody faktur z wystawionymi przez TBS obciążeniami na rzecz indywidualnych odbiorców wody. Ewentualne różnice wynikające z rozliczenia rocznego mogą przejść jako bilanse otwarcia do rozliczeń roku następnego.

## VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ - ADMINISTRACYJNEJ

### § 16

Na koszty zużycia energii elektrycznej składają się opłaty TBS „Krak-System” S.A. poniesione z tego tytułu na rzecz dostawcy energii elektrycznej.

### § 17

Koszty, o których mowa w § 16 rozliczane są indywidualnie na każdy budynek.

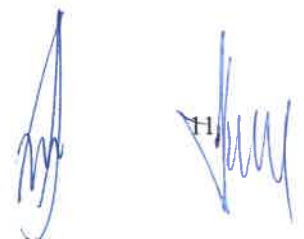
### § 18

1. Koszty oświetlenia terenu osiedla, na którym znajduje się dany budynek rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynkach i są doliczane do kosztów oświetlenia administracyjnego (tj. oświetlenia części wspólnych budynku) lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

2. Gdy naliczenie energii elektrycznej odbywa się w oparciu o subliczniki należące do TBS „Krak-System” S.A., Spółka ta nalicza opłaty manipulacyjne oraz opłaty dodatkowe w przypadku gdy zasilanie zostanie odłączone na skutek występującego u najemcy zadłużenia.

### § 19

Pobór energii elektrycznej z części administracyjnej budynku bez zgody Zarządu Spółki TBS „Krak – System” S.A. oraz indywidualnego opomiarowania jest zabronione, a stwierdzenie takiego przypadku zostanie zgłoszone do organów ścigania. TBS „Krak-System” S.A. zastrzega sobie prawo zastosowania karnych opłat po oszacowaniu straty.



## VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH /ŚMIECI/

### § 20

1. Koszty z tytułu wywozu nieczystości obejmują wydatki ponoszone z tytułu:
  - comiesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszonej na rachunek bankowy Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat,
  - dostarczenia, dzierżawy pojemników, kontenerów
  - odebrania odpadów poremontowych
  - odebrania odpadów zielonych
  - odebrania odpadów wielkogabarytowych
  - mycia i dezynfekcji pojemników
  - odbioru odpadów komunalnych na zlecenie właściciela nieruchomości
  - transportu pojemnika z nieruchomości do miejsca postoju samochodu specjalistycznego
  - zakupu i utrzymania wiat śmietnikowych oraz ich wyposażenia
  - remontów i utrzymania pomieszczeń śmietnikowych oraz ich wyposażenia
  - deratyzacji pomieszczeń śmietnikowych i terenu wokół wolnostojących wiat śmietnikowych
  - opłat za dzierżawę, najem gruntów w celu posadowienia wiat śmietnikowych
  - inne opłaty oraz kary wynikające z realizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz podjętych w tym zakresie przez Radę Miasta Krakowa Uchwał.
2. W zasobach TBS „Krak-System” SA przyjmuje się selektywny sposób zbierania odpadów.
3. Koszty o których mowa w ust 1 ewidencjonowane są na poszczególne budynki, a następnie na poszczególne lokale w budynkach.
4. W przypadku gdy dwa lub więcej budynków korzysta ze wspólnego śmietnika będącego miejscem powstawania kosztów, koszty te dzieli się proporcjonalnie do ilości śmieci wyliczonej na podstawie norm określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa.
5. Koszty wywozu nieczystości stałych dla lokali mieszkalnych oblicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zgłoszonych do ewidencji osób na zasadach określonych w § 5 niniejszego Regulaminu. Obowiązek zgłaszania wszelkich zmian osobowych należy do użytkownika lokalu.
6. Zmiany ilości osób zgłoszonych do ewidencji w danym miesiącu będą miały skutek w miesiącu następnym.

7. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczną opłatę w formie zaliczki na pokrycie wywozu nieczystości stałych. Zaliczka na koszty wywozu odpadów stałych na osobę określana jest na podstawie kosztów wywozu roku poprzedniego.

8. Lokatorzy którzy we własnym zakresie dokonują modernizacji i remontów użytkowanych lokali, zobowiązani są do wywozu na własny koszt gruzu, odpadów wielkogabarytowych i innych zużytych przedmiotów pochodzących z przeprowadzenia w/w prac. Lokatorzy którzy nie wywożą gruzu, odpadów wielkogabarytowych i innych pochodzących z prac remontowych i modernizacyjnych i pozostawiają je na terenie posesji zobowiązani będą do uiszczenia opłaty wg wystawionej przez TBS „Krak-System” S.A. dodatkowej faktury.

9. W przypadku nie ustalenia właściciela odpadów, koszty ich wywozu poniosą wszyscy mieszkańcy.

## § 21

1. Koszty określone w ust 1 § 20 rozlicza się dla każdego lokalu mieszkalnego w okresach rocznych, przy czym ewentualne różnice wynikające z rozliczenia rocznego jako bilanse otwarcia do rozliczeń roku następnego.
2. Rozliczenie kosztów następuje po upływie okresu rozliczeniowego i określa należność do zapłaty lub zwrotu wynikającą z różnicy poniesionych na dany lokal kosztów i sumy naliczonych zaliczek.
3. W przypadku gdy następuje zmiana użytkownika lokalu w drodze umowy bądź zamiany rozliczenie z tytułu wywozu nieczystości stałych obciąża użytkownika przejmującego lokal.

## VIII. OBOWIĄZKI PŁATNICZE

### § 22

1. W przypadku udokumentowanej nieobecności osoby zamieszkującej lokal mieszkalny przez okres dłuższy niż 1 miesiąc /np. wojsko, wyjazd za granicę itp./ - na pisemny wniosek głównego najemcy - Zarząd TBS „Krak-System” S.A. ustala zmniejszenie opłaty czynszowej w części dotyczącej:

- kosztów wywozu nieczystości,
- kosztów zużycia wody w przypadku opłat wnoszonych ryczałtowo,
- dźwigów osobowych.

przypadającej na nieobecną osobę.

2. Zmniejszenie opłaty może nastąpić od 1 – go dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku.

## § 23

1. Obowiązki płatnicze za lokale powstają z chwilą przejęcia lokalu przez użytkownika.
2. Nie przejęcie lokalu w terminie 7 dni od daty pisemnego zawiadomienia /list polecony/ o konieczności odbioru - powoduje naliczenie czynszu i powstanie obowiązków płatniczych za cały okres od ustalonej daty odbioru budynku do chwili otrzymania kluczy.
3. Ustala się jako obowiązujący termin płatności zobowiązań najemców i właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i gospodarczych z góry do 10 - tego każdego miesiąca, chyba, że umowa stanowi inaczej.
4. Wpłaty dokonane po terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu stanowią podstawę do naliczania odsetek zgodnie z zawartą umową.
5. W przypadku zaległości w uiszczaniu opłat za lokal i konieczności sporządzania i ekspediowania do najemców wezwań do zapłaty, TBS „KraK-System” S.A. może obciążyć najemcę kosztami sporządzania i ekspedycji w/w wezwań do zapłaty i innych dokumentów związanych z windykacją należności w wysokości 20 zł za każde wezwanie.

## § 24

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 30.03.2020 r

Dyrektor ds. Eksploatacji  
Członek Zarządu  
mgr inż. Lech Królak

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Generalny  
mgr inż. Mirosław Stefaniak