

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII
CIEPLNEJ PRZEZNACZONEJ NA WENTYLACJĘ, OGRZEWANIE LOKALI
I PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ
ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW
W BUDYNKACH TBS WROCŁAW SPÓŁKA Z O.O.
WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA LUB
CIEPŁOMIERZE LOKALOWE I W WODOMIERZE**

**Rozdział I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnego rozliczania, przypadających na poszczególne lokale, całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów związanych z dostawą ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, będących własnością TBS Wrocław spółka z o.o..
2. Regulamin uwzględnia stan prawny zawarty w następujących aktach:
 - 1) Ustawa z dnia 26.10.2005 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2195),
 - 2) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716),
 - 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186),
 - 4) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182),
 - 5) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 541)
 - 6) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019, poz. 759),
 - 7) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74, poz. 836 ze zmianami),
 - 8) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 poz. 2273).
 - 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065),
 - 10) PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną,
 - 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1437),
 - 12) Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XVIII/3449/11 z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenie Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na obszarze Wrocławia.

§ 2

Definicje i określenia występujące w regulaminie:

1. **Regulamin** – niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obowiązujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność TBS Wrocław spółka z o.o.
2. **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.
3. **Użytkownik** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. **Okres rozliczeniowy** – okres, za który dokonywane jest rozliczenie całkowitych kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy

zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

5. **Opłata miesięczna** – zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania lokalu i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz kosztów związanych z dostawą zimnej wody do lokalu i odprowadzeniem ścieków. Różnice pomiędzy zaliczką i kosztami podlegają rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. **Powierzchnia użytkowa lokalu:**
 - a. **lokale mieszkalne** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii oraz antresol,
 - b. **lokale użytkowe** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii oraz antresol.
7. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – zespół urządzeń pomiarowych zainstalowanych na wejściu do kotłowni /węzła ciepłowniczego w danym budynku) grupie budynków, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego, TBS rozlicza się z dostawcą wody i energii cieplnej/ paliwa gazowego za dostarczone do budynku media.
8. **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w wodomierze zimnej i ciepłej wody oraz podzielniki kosztów ogrzewania na wszystkich grzejnikach lub ciepłomierze lokalowe.. Decyzja Zarządu TBS Wrocław Sp. z o.o. może wyłączyć montaż podzielników kosztów ogrzewania we wszystkich łazienkach jednostki rozliczeniowej.
9. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach lub nie zamontowano wodomierzy lub w budynkach z indywidualnymi węzłami mieszkaniowymi nie zamontowano ciepłomierzy.
10. **Lokal nieodczytany** – lokal, w którym nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lub wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym, w przypadkach opisanych w niniejszym Regulaminie.
11. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub grupa budynków wyposażona w urządzenia pomiarowe umożliwiające rozliczenie dostarczonych mediów z ich dostawcami.
12. **Wartość wskazywana – jednostki odczytowe** – to wartość zarejestrowana na podzielniku kosztów ogrzewania lub ciepłomierzu, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.
13. **Wartość zużycia – jednostki zużycia** – to iloczyn wartości wskazywanej przez podzielnik kosztów ogrzewania lub ciepłomierz i współczynnika UF - całkowitego współczynnika oceny, który uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzielnika i metodę jego montażu. (Uwaga: wartość zużycia odnosi się do wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawana jest jako liczba nie mianowana).
14. **Wartość obliczeniowa – jednostki rozliczeniowe ogrzewania** – to iloczyn odczytanej wartości zużycia, współczynnika grzejnikowego (dla podzielników kosztów ogrzewania) oraz współczynnika lokalowego (współczynnik korekcyjny położenia lokalu).
15. **Współczynnik wyrównawczy lokalowy (LAF)** – współczynnik stosowany w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali w celu racjonalnego ustalenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe, itp.).
16. **Współczynnik grzejnikowy (UF)** – współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość).
17. **Elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 rejestrujące wskazania grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te są wykorzystywane jako podstawa do ustalenia udziału poszczególnych lokali w kosztach zmiennych ogrzewania budynku.
18. **Wodomierz lokalowy** – legalizowane urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej

cieplej i zimnej wody w lokalu.

- 19. Ciepłomierz lokalowy w indywidualnym węźle cieplnym Logoterm** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzania lokalu i podgrzania ciepłej wody w lokalu,
- 20. Ciepłomierz lokalowy ogrzewania** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu.
- 21. Awaria** – stan niesprawności instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania uniemożliwiający jej funkcjonowanie, występujący nagle i powodujący jego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie.
- 22. Firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma instalująca podzielniki kosztów ogrzewania oraz ciepłomierze oraz obsługująca system pomiarowo – rozliczeniowy, z którą TBS zawarł umowę na świadczenie ww. usług.

§ 3

1. Montaż wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczenie kosztów z tytułu przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dostawy wykonywane jest przez firmę rozliczeniową z którą TBS zawarł umowę na świadczenie takich usług.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na wszystkich grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu. Decyzja Zarządu TBS Wrocław Sp. z o.o. może wyłączyć montaż podzielników kosztów ogrzewania we wszystkich łazienkach jednostki rozliczeniowej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów lub ciepłomierzy oraz wodomierzy w przypadku ich montażu w lokalach mieszkalnych lub użytkowych,
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników oraz instalacji wodno - kanalizacyjnej,
 - 3) ochrony urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia TBS o uszkodzeniu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych oraz o naruszeniu plomb.
4. Odczyt wskazań wodomierzy i podzielników oraz ciepłomierzy dokonywany jest drogą radiową bez obecności użytkownika lokalu. Obecność użytkownika w lokalu niezbędna jest w przypadku wykonywania kontrolnego odczytu manualnego, naprawy, wymiany lub serwisu podzielników kosztów lub ciepłomierzy bądź wodomierzy.
5. O terminie odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych z 3 - dniowym wyprzedzeniem.
6. W razie gdy odczyt radiowy lub manualny nie dojdzie do skutku w wyznaczonym terminie, firma rozliczeniowa powiadomi użytkownika lokalu indywidualnie o terminie kolejnego odczytu.
7. W przypadku braku wskazań urządzeń pomiarowych, firma rozliczeniowa ustali za dany okres rozliczeniowy koszty ciepła szacunkowo – sposób szacowania podany jest dalej dla poszczególnych mediów.
8. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania następuje z dniem opomiarowania lokalu.
9. W przypadku pustostanów koszty ogrzewania lokali ponosi :
 - a) TBS gdy nie nastąpi zasiedlenie lokalu (niewyłonienie kolejnego najemcy)
 - b) Gmina Wrocław (dotyczy lokali będących w dyspozycji Gminy) w okresie przed wskazaniem kolejnego najemcy zwolnionego lokalu, zgodnie z zapisami umów o współpracy z TBS,
 - c) były najemca lokalu, gdy po przekazaniu przez niego lokalu nie nastąpiło zasiedlenie przez kolejnego najemcę, a lokal wymaga wykonania przez TBS remontu na koszt dotychczasowego najemcy.
10. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest w razie potrzeby przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

§ 4

1. Użytkownicy lokali ponoszą całkowity koszt dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania lokalu i podgrzania wody użytkowej oraz koszty całkowite związane z dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków. Koszty te są rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, zasilanej z jednego węzła cieplnego / z jednej kotłowni i jednego wodomierza głównego.
2. Okresem rozliczeniowym dla kosztów związanych z dostawą energii cieplnej jest rok kalendarzowy, natomiast koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w okresach półrocznych.
3. Rozliczenie kosztów następuje w terminie do 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozdział II. KOSZT ENERGII CIEPLNEJ

§ 5

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej obejmuje:
 - 1.1. koszt zakupu energii cieplnej ponoszony na rzecz dostawcy energii cieplnej / paliwa gazowego w oparciu o zawarte umowy i otrzymane od dostawców faktury obejmujące opłaty z podziałem na:
 - a) koszty niezależne od zużycia energii cieplnej/ gazu:
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku,
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku,
 - opłatę abonamentową,
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie ubytków wody w instalacjach odbiorczych)
 - b) koszty zużycia energii cieplnej / gazu (koszt ciepła):
 - za zużyta energię cieplną według wskazań ciepłomierzy/ gazomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych/ kotłowniach lokalnych, pobierane w okresie rozliczeniowym ,
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej/ gazu według ilości zużytego czynnika,
 - c) ilość ciepła na potrzeby wentylacji w lokalach użytkowych określa podlicznik zainstalowany w węźle cieplnym,
 - d) ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania określa podlicznik zainstalowany w węźle cieplnym,
 - e) ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej stanowi różnica pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego oraz podliczników (na c.o. i wentylację);
W przypadku braku podliczników ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej określana jest na podstawie wskazań ciepłomierza głównego w okresie niegrzewczym (np. czerwiec, lipiec, sierpień) jako średnia arytmetyczna pomnożona przez ilość miesięcy okresu rozliczeniowego;
2. Koszty dotyczące :
 - opłat związanych z odpisem amortyzacyjnym kotłowni/węzłów cieplnych,
 - opłat za energię elektryczną w kotłowni lub węźle cieplnym niezbędną do wytworzenia ciepła,
 - kosztów związanych z eksploatacją kotłowni / węzła cieplnego obejmujące przeglądy, naprawy awaryjne i bieżące, remontów urządzeń i instalacji, legalizacji bądź wymiany urządzeń pomiarowych,
 - innych opłat związanych z wykorzystaniem i wyprodukowaniem ciepła (opłata za ochronę środowiska, podatki) ponosi TBS.

Rozdział III
ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA WENTYLACJI, CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY
UŻYTKOWEJ.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na wentylację w lokalach użytkowych, oraz centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej we wszystkich lokalach wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej z TBS i zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym Regulaminie.
2. Całkowity koszt energii cieplnej poniesiony w okresie rozliczeniowym w danej jednostce rozliczeniowej na wentylację, ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej, przy rozliczeniu na poszczególnych użytkowników, jest dzielony na:
 - 2.1. **koszty stałe związane z ciepłem wentylacji** – stanowiące wniesione na rzecz dostawcy energii cieplnej opłaty niezależne od ilości zużytej energii cieplnej zamówione na potrzeby ciepła wentylacji, są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali użytkowych.
 - 2.2. **koszty stałe** – stanowiące wniesione na rzecz dostawcy energii cieplnej / paliwa gazowego opłaty niezależne od ilości zużytej energii cieplnej/ paliwa gazowego – Rozdział II § 5 ust. 1 pkt 1.1 p.p a) koszty stałe, rozliczane są na poszczególnych użytkownikach lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. **Koszty zmienne** – wynikające z ilości zużytej energii cieplnej/ paliwa gazowego (koszty ciepła) – Rozdział II § 5 pkt 1.1. b, c, d, e.
 - 3.1. **koszty zmienne związane z ciepłem wentylacji** określone w § 5 pkt. 1.1.c) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali użytkowych;
 - 3.2. **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na podgrzanie wody użytkowej**, wyznaczone na podstawie § 5 pkt. 1.1 e) podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale.
Podstawą określenia kosztów podgrzania wody przypadających na dany lokal są wskazania lokalowych wodomierzy ciepłej wody.
 - 3.3. **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali określone w § 5 pkt. 1.1 d) dla budynków z zainstalowanymi podzielnikami na grzejnikach lub ciepłomierzach w podlegają podziałowi na:**
 - **koszty zmienne wspólne (50 % kosztów zmiennych ogrzewania lokali)** – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - **indywidualne koszty zmienne ogrzewania lokali mieszkalnych (50% kosztów zmiennych ogrzewania lokali)**, rozliczane w proporcji do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w lokalach lub wskazań ciepłomierzy lokalowych, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku.
Koszty wspólne obejmują koszty strat ciepła na przesylach w budynku, koszty ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewczy i gałązki grzejnikowe (koszty transportu ciepła po budynku) oraz koszty emisji ciepła w pomieszczeniach węzła cieplnego lub kotłowni, koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne itp.) Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku.
 - 3.4 **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali określone w § 5 pkt. 1.1 d) dla budynków niewyposażonych w podzielniki na grzejnikach w łazienkach** podlegają podziałowi na:
 - **koszty zmienne wspólne (50 % kosztów zmiennych ogrzewania lokali)** – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali,

- **indywidualne koszty zmienne ogrzewania lokali mieszkalnych (50% kosztów zmiennych ogrzewania lokali)**, rozliczane w proporcji do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w lokalach, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku.

W powyższych kosztach znajdują się koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów, dla których jednostki obliczeniowe ustalane są jako iloczyn współczynnika korygującego UF danego grzejnika łazienkowego, współczynnika wyrównawczego LAF lokalu, do którego przynależy jest pomieszczenie łazienki i ilości jednostek odczytowych wyliczonych w danej nieruchomości dla grzejników łazienkowych za dany okres rozliczeniowy. Ilość jednostek odczytowych, przyjęta w jednakowej wysokości dla wszystkich grzejników łazienkowych w nieruchomości, wyliczana jest dla każdego okresu rozliczeniowego jako średnia arytmetyczna z trzech największych ilości jednostek odczytanych na podzielnikach grzejników opomiarowanych w pozostałych pomieszczeniach mieszkalnych jednostki rozliczeniowej.

Koszty wspólne obejmują koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewczy i gałązki grzejnikowe (koszty transportu ciepła po budynku) oraz koszty emisji ciepła w pomieszczeniach węzła cieplnego lub kotłowni, koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne itp.) Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku.

3.5 Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody określone w § 5 pkt. 1.1 b) dla budynków wyposażonych w indywidualne węzły cieplne typu Logoterm, podlegają podziałowi na:

- **koszty zmienne wspólne (50 % kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej)** – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali,
- **koszty zmienne wspólne (50 % kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej)** – rozliczane proporcjonalnie do zużycia ciepła zarejestrowanego przez lokalowe liczniki ciepła.

Rozdział IV

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 7

1. Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których Użytkownik:
 - uniemożliwił dokonania sprawdzenia i odczytu kontrolnego – pomimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uniemożliwił dokonania odczytu pojedynczych podzielników,
 - uszkodził podzielnik lub plombę:
 rozliczenie będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej tak jak dla lokali nieopomiarowanych określone w pkt. 2 niniejszego paragrafu.
2. Dla lokali nieopomiarowanych na skutek odmowy lub nie udostępnienia przez użytkownika stosowane będzie rozliczenie zamienne w wysokości średniego kosztu ogrzewania z trzech lokali tej samej nieruchomości o najwyższym zużyciu ciepła odniesionym do 1 m² powierzchni lokali.
3. W przypadkach uszkodzenia urządzeń nie z winy użytkownika lokalu, odczyt zostanie ustalony metodą szacunkową na podstawie poprzedniego wskazania lub średniego zużycia w nieruchomości.
4. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych z TBS lub

wykonanych na zlecenie TBS (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

5. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji TBS w czasie trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań wodomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania lokalowego lub ciepłomierzy.
6. Rozliczenie, przypadających na przekazany do dyspozycji TBS lokal, całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przy uwzględnieniu wskazań wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy, według stanu na dzień przekazania lokalu.
7. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa się w sposób analogiczny jak dla lokali opomiarowanych.

Rozdział V

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 8

1. Użytkownicy zobowiązani są uiszczać opłaty miesięczne na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym.
2. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali stanowią poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym całkowite koszty dostawy ciepła przypadające na dany lokal, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali jednego miesiąca, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej lub innych kosztów związanych z dostawą ciepła.
3. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów podgrzania wody stanowią poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym całkowite koszty średniomiesięcznego zużycia podgrzanej wody przypadające na dany lokal, z uwzględnieniem liczby osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu oraz prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej lub innych kosztów związanych z dostawą ciepła.
4. Podstawę ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła do wymienników lokalowych stanowią poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym całkowite koszty średniomiesięcznego zużycia ciepła przypadające na dany lokal, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej lub innych kosztów związanych z dostawą ciepła.
5. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmian wprowadzonych przez dostawcę ciepła w taryfie za energię cieplną lub zmiany liczby osób zameldowanych w lokalu.
6. Opłaty miesięczne płatne są w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.

Rozdział VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 9

1. Użytkownicy lokali pokrywają całkowity koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla danej jednostki rozliczeniowej, za wyjątkiem przypadków opisanych w § 9 pkt. 6 i 7 Regulaminu.
2. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez MPWiK S.A. we Wrocławiu. Podstawą naliczeń przez dostawcę kosztów są wskazania wodomierzy głównych odpowiednio dla każdej jednostki rozliczeniowej. Jeżeli kilka

budynków zasilanych jest przez jeden wodomierz główny rozliczenie dokonywane jest tak jak dla jednego budynku.

3. Całkowity koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obejmuje:

- opłatę abonamentową skalkulowaną na podstawie kosztów utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz cyklicznych odczytów i rozliczeń wodomierzy głównych,
- opłatę za ilość m³ pobranej wody i odprowadzonych ścieków wyliczoną na podstawie wskazań wodomierza głównego.

4. Ilość zimnej wody zużytej przez użytkownika danego lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy lokalowych wody zimnej i ciepłej.

5. W celu zmniejszenia zużycia wody w lokalu, użytkownik powinien utrzymywać urządzenia odbiorcze wody w należytym stanie technicznym. Wszelkie awarie na urządzeniach odbiorczych winny być usuwane przez użytkowników lokali niezwłocznie. Awarie na instalacjach wodnych należy natychmiast zgłaszać do TBS.

6. Koszt wycieku wody podczas awarii instalacji wodnej, zarejestrowanej przez TBS wliczany jest do kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i nieujmowany w rozliczeniu jednostki rozliczeniowej. Oszacowanie wysokości kosztów wycieków wody każdorazowo określają służby techniczne TBS, biorąc pod uwagę rodzaj awarii i czas jej trwania.

7. Pobór wody do celów utrzymania porządku i czystości dokonywany jest z ujęcia opomiarowanego będącego w dyspozycji wykonawcy usług porządkowych w części wspólnej nieruchomości, który ponosi koszt pobranej wody.

8. Pobór wody do celów uzupełniania zładu w instalacji centralnego ogrzewania dokonywany jest z ujęcia wody i wodomierza rejestrującego pobór wody, zainstalowanego przez TBS w pomieszczeniu kotłowni. Koszt pobranej wody do uzupełnienia wliczany jest do kosztów utrzymania kotłowni.

9. Koszty wymienione w punkcie 6 i 7 są odliczane od kosztów związanych z dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków rozliczanych na użytkowników lokali.

Rozdział VII

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 10

1. Zaliczki miesięczne na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalane są na podstawie umów zawartych przez TBS z MPWiK S.A. we Wrocławiu odpowiednio dla każdej jednostki rozliczeniowej.

2. Zaliczka miesięczna stanowi iloczyn ilości m³ prognozowanego miesięcznego poboru wody zimnej oraz ceny jednostkowej wg aktualnej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia na terenie Gminy Wrocław. Prognoza zużycia miesięcznego stanowi średniomiesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. Dla lokali przyjmuje się prognozę zużycia miesięcznego w ilości 5 m³/osobę wody zimnej (3 m³/osobę wody zimnej plus 2 m³/osobę ciepłej wody) oraz 2 m³/osobę wody do podgrzania. Po dokonanych rozliczeniach TBS może dokonać zmiany wysokości zaliczek.

4. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody.

Rozdział VIII

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 11

1. Ilość pobranej przez jednostkę rozliczeniową zimnej wody i odprowadzonych ścieków ustalana jest na podstawie odczytu wodomierza głównego usytuowanego w pomieszczeniu technicznym budynku

lub w studzienice wodomierzowej. Odczyty wodomierza głównego dokonywane są drogą radiową lub naocznie przez pracownika MPWiK S.A., jeśli zajdzie taka konieczność również przy udziale przedstawiciela TBS.

2. Koszt pobranej przez jednostkę rozliczeniową wody i odprowadzanych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny na podstawie jego odczytów (m^3) i ceny jednostkowej wg taryfy obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zmiany taryfy opłat w okresie rozliczeniowym, do rozliczenia przyjęta będzie cena uśredniona, wyliczona jako średnia ważona dla danego okresu.
4. Rozliczenie całkowitego kosztu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do danej jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na użytkowników lokali odbywa się zgodnie z następującymi zasadami:
 - 4.1. jeżeli ilość zużytej wody wykazana przez wodomierz główny jest równa sumie zużytej wody wskazanej przez wodomierze lokalowe, firma rozliczeniowa rozlicza ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze zgodnie z ich wskazaniem;
 - 4.2. jeżeli wodomierz główny wskazuje różnice w zużyciu ilości wody w stosunku do wskazań wodomierzy lokalowych – różnica (nadwyżka lub niedobór) zużytej wody i odprowadzonych ścieków zostanie rozliczona przez firmę rozliczeniową lub dostawcę procentowo, proporcjonalnie do ilości zużytej wody wykazanej przez wodomierze indywidualne w lokalach.
5. Rozliczenie wodomierzy indywidualnych następuje w okresach półrocznych w oparciu o odczyty dokonane przez pracowników firmy rozliczeniowej wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku, w terminie do 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. O terminie dokonania odczytów wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach najemcy będą powiadamiani z 3 – dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie w danym budynku pisemnej informacji.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić upoważnionemu przedstawicielowi firmy rozliczeniowej dokonanie odczytów wskazań wodomierzy lokalowych w ustalonym terminie oraz zapewnić dostęp do tych urządzeń w każdym przypadku dokonywania kontroli ich sprawności, naprawy, konserwacji lub wymiany.
7. W przypadku braku wskazania zużycia wodomierzy lokalowych, firma rozliczeniowa dokona rozliczenia kosztów na podstawie symulacji w stosunku do odczytanego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym lub jeśli nie ma takiego zużycia to w odniesieniu do prognozy zużycia miesięcznego w ilości $5 m^3$ /osobę wody zimnej ($3 m^3$ /osobę wody zimnej plus $2 m^3$ /osobę ciepłej wody) oraz $2 m^3$ /osobę wody do podgrzania
8. Koszt opłaty abonamentowej za gotowość do świadczenia usług wodociągowych i rozliczenie należności nie są związane z ilością dostarczanej wody i odprowadzeniem ścieków i podlegają rozliczeniu w równych częściach na wszystkie lokale w nieruchomości.

Rozdział IX

WYNIKI ROZLICZENIA KOSZTÓW MEDIÓW

§ 12

1. Opłaty miesięczne podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie określonym w § 4 ust. 3.
2. W przypadku stwierdzenia nadpłaty w stosunku do wysokości poniesionych kosztów – nadpłata podlega rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat miesięcznych przypadających za najbliższe okresy płatności, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku stwierdzenia niedopłaty w stosunku do wysokości poniesionych kosztów - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty, w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub w innym terminie uzgodnionym z Zarządem TBS.
4. W razie zalegania przez użytkownika z zapłatą jakichkolwiek należności wobec TBS związanych z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez TBS na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego.
5. Użytkownik może wnieść reklamację do TBS dotyczącą rozliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów. Po tym terminie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Rozdział X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. nr 127/2025 z dnia 26.11.2025 roku w sprawie przyjęcia do stosowania „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na wentylację, ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach TBS Wrocław Spółka z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy i w wodomierze”.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.