

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII
CIEPLNEJ PRZEZNACZONEJ NA 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**

**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 2000 r., Nr 98, poz. 1070 ze zm.),
 - 2)Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 ze zm.),
 - 3)Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
 - 4)Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.),
 - 5)Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004 r. Nr 243,poz.2441 ze zm.)
 - 6)Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 5, poz. 29),
 - 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),
 - 8)Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2008 r. Nr 75, poz. 690),
 - 9)PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną,
 - 10) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz.858 ze zm.),
 - 11) 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. **Spółka** – 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. **Oplata 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, Spółka 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, z wyjątkiem pomieszczeń łazienek.
9. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach lub nie zamontowano wodomierzy, a także lokal w którym nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym, w przypadkach opisanych w niniejszym Regulaminie.
10. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub grupa budynków wyposażona w urządzenia pomiarowe umożliwiające rozliczenie dostarczonych mediów.
11. **Wartość wskazywana – jednostki odczytowane** – to wartość zarejestrowana na podzelniku kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.
12. **Wartość zużycia – jednostki zużycia** – to iloczyn wartości wskazywanej przez podzelnik kosztów ogrzewania i współczynnika UF - całkowitego współczynnika oceny, który uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzelnika i metodę jego montażu. (Uwaga: wartość zużycia odnosi się do wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawana jest jako liczba nie mianowana).
13. **Wartość obliczeniowa – jednostki obliczeniowe** – to iloczyn wartości zużycia i współczynnika LAF (współczynnik korekcyjny położenia lokalu).
14. **Współczynnik wyrównawczy (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.).
15. **Współczynnik grzejnikowy (UF)** – współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość).
16. **Elektroniczny podzelnik 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 ogrzewania budynku.
17. **Wodomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej ciepłej i zimnej wody w lokalu.

18. **Firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma instalująca wodomierze i podzielniki kosztów ogrzewania oraz obsługująca system pomiarowo – rozliczeniowy, z którą Spółka zawarła 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 Spółka zawarła umowę na świadczenie takich usług.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem grzejników łazienkowych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów 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 przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółki o uszkodzeniu urządzeń pomiarowych lub naruszeniu plomb.
4. Odczyt wskazań wodomierzy i podzielników 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 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 – odpowiednio do wielkości powierzchni użytkowej lokalu lub zużycia w poprzednim odczytanym okresie. W przypadku braku poprzedniego zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej oraz zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków dokonane będzie w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych w lokalu i przyjętej przez Spółkę normy zużycia tj. 3m³ wody zimnej i 2 m³ wody ciepłej na osobę/miesiąc.
8. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania następuje z dniem opomiarowania lokalu.
9. W przypadku pustostanów koszty ogrzewania lokali ponosi Spółka.
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 ciepłą 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 zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy/ gazomierzy zainstalowanych w węzłach ciepłych/ kotłowniach lokalnych, pobierane w okresie rozliczeniowym ,
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej/ gazu według ilości zużytego czynnika,
 - 1.2. opłaty związane z odpisem amortyzacyjnym kotłowni/węzłów ciepłych,
 - 1.3. opłaty za energię elektryczną w kotłowni lub węźle ciepłym niezbędną do wytworzenia ciepła,
 - 1.4. koszty związane z eksploatacją kotłowni / węzła ciepłego obejmujące przeglądy, naprawy awaryjne i bieżące, remonty planowane urządzeń i instalacji, legalizację bądź wymianę urządzeń pomiarowych,
 - 1.5 inne opłaty związane z wykorzystaniem i wyprodukowaniem ciepła (opłata za ochronę środowiska, podatki).

Rozdział III

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółką i zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie.
2. Całkowity koszt energii cieplnej poniesiony w okresie rozliczeniowym w danej jednostce rozliczeniowej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej, przy rozliczeniu na poszczególnych użytkowników, jest dzielony na:
 - 2.1 koszty stałe** – stanowiące wniesione na rzecz dostawcy energii cieplnej / paliwa gazowego opłaty niezależne od ilości zużytej energii cieplnej/ paliwa gazowego – Rozdział II § 5 pkt 1.1 a oraz pkt 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5. Koszty stałe rozliczane są na poszczególnych użytkownikach lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - 2.2 koszty zmienne** – wynikające z ilości zużytej energii cieplnej/ paliwa gazowego (koszty ciepła) – Rozdział II § 5 pkt 1.1. b.
3. Koszty zmienne (koszty ciepła) podlegają rozdziałowi na koszty związane ze zużyciem ciepła na podgrzanie wody użytkowej oraz koszty ciepła zużytego na ogrzewanie lokali proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy głównych :
 - 3.1. koszty związane ze zużyciem ciepła na podgrzanie wody użytkowej**, wyznaczone na podstawie wskazań ciepłomierza głównego, podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale.
Podstawą określenia kosztów podgrzania wody przypadających na dany lokal są wskazania lokalowego wodomierza ciepłej wody.
 - 3.2. koszty związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali** podlegają podziałowi na

koszty wspólne (30 % kosztów ogrzewania lokali) i koszty ogrzewania lokali mieszkalnych (70% kosztów ogrzewania lokali).

- Koszty ogrzewania lokali mieszkalnych rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem współczynników korygujących UF zależnych od mocy grzejników i metody montażu podzielników, a także współczynników wyrównawczych LAF ustalonych dla lokali w zależności od ich usytuowania 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 trzech lokalach mieszkalnych jednostki rozliczeniowej.
- Koszty wspólne obejmują koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewcze 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.

Rozdział IV

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 7

1. Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których użytkownik:
 - a) uniemożliwił zamontowanie podzielników kosztów ogrzewania - ustala się koszty wskaźnikiem 1,1 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² spośród lokali opomiarowanych w jednostce rozliczeniowej,
 - b) uniemożliwił dokonania odczytu podzielników - ustala się koszty wskaźnikiem 1,0 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² spośród lokali opomiarowanych w jednostce rozliczeniowej,
 - c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik - ustala się koszty wskaźnikiem 1,1 w stosunku do największego kosztu ogrzewania 1 m² spośród lokali opomiarowanych w jednostce rozliczeniowej,
 - d) samowolnie zmienił wielkość - moc grzejnika - przyjmuje się koszty szacowane w oparciu pierwotną inwentaryzację grzejnika.
2. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych ze Spółką lub wykonanych na zlecenie Spółki (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
3. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółki w czasie trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań wodomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania lokalowego.
4. Rozliczenie, przypadających na przekazany do dyspozycji Spółki 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 lokalowego, według stanu na dzień przekazania lokalu.
5. 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 podgrzanie 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 zameldowanych 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 ten miesiąc.

Rozdział VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY 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 należyтым stanie technicznym. Wszelkie awarie na urządzeniach odbiorczych winny być usuwane przez użytkowników lokali niezwłocznie. Awarie na instalacjach wodnych należy natychmiast zgłaszać do Spółki.
6. Koszty wycieku wody podczas awarii instalacji wodnej, zarejestrowanej przez Spółkę wliczany jest do kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej.
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 Spółkę 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 odprowadzenie ścieków ustalane są na podstawie umów zawartych przez Spółkę 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 nowych przyjmuje się prognozę zużycia miesięcznego w ilości 3 m³/osobę wody zimnej oraz 2 m³/osobę wody ciepłej, na okres nie dłuższy niż do końca bieżącego okresu rozliczeniowego.
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 studziencie wodomierzowej. Odczyty wodomierza głównego dokonywane są przez pracownika MPWiK S.A., przy udziale przedstawiciela Spółki.
2. Koszt pobranej przez jednostkę rozliczeniową wody i odprowadzanych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny na podstawie jego odczytów (m³) 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 (reguły te obowiązują również w przypadku zawarcia przez najemców indywidualnych umów na dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków dla wynajmowanego lokalu):
 - 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 wskazaniami;
 - 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 w odniesieniu do osobonormy tj. 3 m³ wody zimnej i 2 m³ wody ciepłej/osobę/miesiąc.
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 Spółki.
4. W razie zalegania przez użytkownika z zapłatą jakichkolwiek należności wobec Spółki związanych z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez Spółkę na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego.
5. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółki dotyczącą rozliczenia w terminie 21 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
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 Spółki nr NO.0022-71/11 z dnia 06 grudnia 2011 roku w sprawie przyjęcia do stosowania „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na 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”.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach TBS Wrocław Sp. z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania od dnia 01 stycznia 2012 roku.