

**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 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-użytkowych, będących własnością TBS Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Regulamin uwzględnia stan prawny zawarty w następujących aktach:
 - 1) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.).
 - 2) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43).
 - 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. 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 2023 r. poz. 725).
 - 5) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063).
 - 6) Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 711), w zakresie dotyczącym rozliczania kosztów energii w budynkach wielolokalowych,
 - 7) 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. poz. 2273).
 - 8) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. poz. 759 z późn. zm.).
 - 9) 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),
 - 10) 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 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
 - 11) PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną”,
 - 12) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757).
 - 13) Uchwała nr XLII/1077/21 Rady Miejskiej Wrocławia z 8 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na obszarze Wrocławia.

§ 2

Definicje i określenia

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 w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
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. **Oплата 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. **Koszty eksploatacji budynku** – koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych budynku, w tym w szczególności koszty energii cieplnej, wody oraz innych mediów zużywanych w częściach wspólnych, które nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu na użytkowników lokali.
7. **Koszt części stałej ogrzewania (niezależny od wskazań mierników)** – część całkowitego kosztu zmiennego energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali, rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, służąca zapewnieniu temperatury w lokalach co najmniej 16°C, obejmująca w szczególności ciepło dostarczone do lokalu wskutek przenikania z części wspólnych budynku, sąsiadujących lokali oraz instalacji przebiegających przez lokal.
8. **Koszt części zmiennej ogrzewania (wg wskazań mierników)** – część całkowitego kosztu zmiennego energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali, rozliczana proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych lub wartości obliczeniowych podzielników kosztów ogrzewania przypisanych do danego lokalu.
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu:**
 - a. **lokale mieszkalne** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka oraz inne w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 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.
10. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – zespół legalizowanych urządzeń pomiarowych zainstalowanych na wejściu do kotłowni lub węzła ciepłowniczego w budynku lub grupie budynków, spełniających wymagania ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach oraz rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. poz. 2273), umożliwiający TBS rozliczenie z dostawcami wody, energii cieplnej lub paliwa gazowego.
11. **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w wodomierze zimnej i ciepłej wody oraz podzielniki kosztów ogrzewania na wszystkich grzejnikach lub ciepłomierze lokalowe.
12. **Lokal nieopomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** – lokal niewyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze lokalowe a także wyposażony, ale nie posiadający cechy legalizacyjnej.
13. **Lokal nieopomiarowany w zakresie zużycia wody** – lokal niewyposażony w wodomierze ciepłej i zimnej wody lub wyposażony w takie urządzenia bez ważnej cechy legalizacyjnej.
14. **Lokal nieodczytany** – lokal, w którym nie dokonano odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lub wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym z przyczyn określonych w niniejszym Regulaminie, w tym z winy użytkownika; lokalem nieodczytanym jest również ten, w którym użytkownik nie umożliwił odczytu kontrolnego pomimo pisemnego wezwania z wyznaczeniem terminu.
15. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub grupa budynków wyposażona w legalizowany układ pomiarowo-rozliczeniowy umożliwiający rozliczenie dostarczonych mediów z ich dostawcami.

- 16. Wartość wskazywana – jednostki odczytowe** – wartość liczbową zarejestrowaną na elektronicznym podzielniku kosztów ogrzewania, odczytywana bezpośrednio z urządzenia zgodnie z PN-EN 834.
- 17. Wartość zużycia – jednostki zużycia** – to iloczyn wartości wskazywanej przez podzielnik kosztów ogrzewania 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).
- 18. Wartość obliczeniowa** – jednostki rozliczeniowe ogrzewania to iloczyn odczytanej wartości zużycia, współczynnika grzejnikowego (dla podzielników kosztów ogrzewania) oraz współczynnika lokalowego (współczynnik korekcyjny położenia lokalu).
- 19. Współczynnik wyrównawczy lokalowy** – 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.).
- 20. Współczynnik grzejnikowy** – współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość).
- 21. 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.
- 22. Wodomierz lokalowy** – legalizowane urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej ciepłej i zimnej wody w lokalu.
- 23. Ciepłomierz lokalowy w indywidualnym węźle cieplnym Logoterma** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzania lokalu i podgrzania ciepłej wody w lokalu,
- 24. Ciepłomierz lokalowy ogrzewania** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu.
- 25. Awaria** – stan niesprawności instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania uniemożliwiający jej funkcjonowanie, występujący nagle i powodujący jego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie.
- 26. Firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma instalująca podzielniki kosztów ogrzewania oraz obsługująca system pomiarowo – rozliczeniowy, z którą TBS zawarł umowę na świadczenie ww. usług.

§ 3

Obowiązki użytkowników i zasady odczytów

1. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na wszystkich grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach lokalu. Decyzją Zarządu TBS Wrocław Sp. z o.o. montaż tych urządzeń może zostać wyłączony w łazienkach – w przypadku technicznych lub ekonomicznych ograniczeń (zgodnie z art. 45a i 45d Prawa energetycznego oraz rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r.). Koszty ogrzewania takich łazienek rozliczane są wtedy według zasad określonych w § 6 ust. 3 pkt 4.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu w celu montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy,
 - 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.
3. Odczyt wskazań wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz ciepłomierzy dokonywany jest drogą radiową (zdalnie), bez konieczności obecności użytkownika lokalu. Obecność użytkownika jest wymagana wyłącznie przy odczytach kontrolnych manualnych, naprawach, wymianach lub serwisie urządzeń.
4. O terminach odczytów kontrolnych manualnych użytkownicy lokali powiadamiani są z 5-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych oraz – w razie potrzeby –

indywidualnie, np. pisemne powiadomienie do skrzynki unijnej, IOK, e-mail lub telefonicznie.

5. W przypadku, gdy odczyt radiowy lub manualny nie dojdzie do skutku w wyznaczonym terminie, firma rozliczeniowa powiadomi użytkownika lokalu indywidualnie (np. telefonicznie lub e-mail) o terminie kolejnego ostatecznego odczytu.
6. W przypadku braku wskazań urządzeń pomiarowych, w szczególności w przypadku uszkodzenia lub defektu technicznego podzielnika/ciepłomierza/wodomierza, naruszenia plomb, awarii odczytu radiowego, odmowy dostępu/odczytu lub innych przyczyn uniemożliwiających wiarygodny odczyt, firma rozliczeniowa ustali koszty za dany okres rozliczeniowy szacunkowo na podstawie:
 - 1) średniego zużycia z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych dla danego lokalu (jeśli dostępne), lub
 - 2) średniego zużycia ciepła w nieruchomości lub średniego odczytu w nieruchomości (w przypadku pojedynczych podzielników w danym lokalu). Szczegółowa formuła szacowania określona jest w Rozdziale IV.
7. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania następuje z dniem opomiarowania lokalu.
8. W przypadku pustostanów koszty ogrzewania lokali ponosi:
 - 1) TBS gdy nie nastąpi zasiedlenie lokalu (niewyłonienie kolejnego najemcy)
 - 2) Gmina Wrocław (dotyczy lokali będących w dyspozycji Gminy) w okresie przed wskazaniem kolejnego najemcy zwolnionego lokalu, zgodnie z zapisami umów o współpracy z TBS,
9. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest w razie potrzeby przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego, z powiadomieniem użytkowników zgodnie z ust. 4.

§ 4

Zasady ogólne rozliczania kosztów

1. Użytkownicy lokali ponoszą koszt dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej przypadającej na ich lokale, pomniejszony o koszty ogrzewania części wspólnych budynku, a także koszty całkowite związane z dostawą zimnej wody do lokalu i odprowadzeniem ścieków z lokalu.
2. Koszty ogrzewania i zużycia wody w częściach wspólnych budynku, w tym w szczególności klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia gospodarcze, itp. stanowią koszty eksploatacji budynku. Koszty te nie są rozliczane na Użytkowników lokali.
3. Koszty ponoszone bezpośrednio przez Użytkowników lokali są rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, zasilanej z jednego węzła cieplnego/jednej kotłowni i jednego wodomierza głównego.
4. Okresem rozliczeniowym dla kosztów związanych z dostawą energii cieplnej (CO i CWU) jest rok kalendarzowy (od 1 stycznia do 31 grudnia), natomiast koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w okresach półrocznych (od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia).
5. Rozliczenie kosztów następuje w terminie do 5 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do ogrzewania budynku i podgrzania wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą TBS zawarł umowę na świadczenie takich usług, lub przez TBS we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ II.

KOSZT ENERGII CIEPLNEJ

§ 5

1. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej (dalej: „Koszt całkowity”) obejmuje koszty ponoszone przez TBS na rzecz dostawcy energii cieplnej albo paliwa gazowego – zgodnie z zawartymi umowami oraz na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę – obejmujące następujące składniki taryfowe:

- 1) koszty niezależne od zużycia (koszty stałe), w tym:
 - a) opłata za zamówioną moc ciepłą, pobierana w 12 miesięcznych ratach w roku,
 - b) stała opłata za usługi przesyłowe (liczona według mocy zamówionej), pobierana w 12 miesięcznych ratach w roku,
 - c) opłata abonamentowa,
 - d) opłata za nośnik ciepła (np. za napełnianie instalacji lub uzupełnianie ubytków wody w instalacjach odbiorczych – jeśli występuje na fakturze);
- 2) koszty zależne od zużycia (koszty zmienne), w tym:
 - a) opłata za dostarczone ciepło/zużytą energię ciepłą – według wskazań ciepłomierzy lub gazomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych lub kotłowniach lokalnych, w okresie rozliczeniowym,
 - b) zmienna opłata za usługi przesyłowe – pobierana w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej lub gazu, według ilości zużytego czynnika.
2. Ilość ciepła na potrzeby wentylacji w lokalach użytkowych ustala się na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego w węźle cieplnym.
3. Ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) ustala się na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego w węźle cieplnym.
4. Ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) ustala się jako:
 - 1) różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą wskazań podliczników (c.o. oraz wentylacji) – jeżeli podliczniki są zainstalowane, albo
 - 2) w przypadku braku podliczników – na podstawie wskazań ciepłomierza głównego w okresie nie grzewczym (np. czerwiec–sierpień), przyjmując średnią arytmetyczną miesięcznego zużycia ciepła w tym okresie i mnożąc ją przez liczbę miesięcy okresu rozliczeniowego.

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 stały koszt energii cieplnej poniesiony w okresie rozliczeniowym w danej jednostce rozliczeniowej po uprzednim przypisaniu ilości ciepła do poszczególnych celów (wentylacja, ogrzewanie lokali, podgrzanie wody użytkowej) zgodnie z § 5, z uwzględnieniem, że koszty ogrzewania części wspólnych budynku stanowi koszt eksploatacyjny budynku zgodnie z § 4 ust. 2 i nie są rozliczane na Użytkowników lokali, dzielony jest na:
 - 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) **koszty stałe c.o. i c.w.u.** – stanowiące wniesione na rzecz dostawcy energii cieplnej lub paliwa gazowego opłaty niezależne od ilości zużytej energii cieplnej lub paliwa gazowego przypisane do ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej – rozliczane są na poszczególnych Użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty zmienne energii cieplnej wynikające z ilości zużytej energii cieplnej lub paliwa gazowego (koszty ciepła) rozlicza się w sposób następujący:
 - 1) **koszty zmienne związane z ciepłem wentylacji** - odpowiadające ilości ciepła przypisanego

w § 5 do wentylacji w lokalach użytkowych – rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych objętych wentylacją, o ile brak jest indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła na wentylację w tych lokalach,

- 2) **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na podgrzanie wody użytkowej**, – odpowiadające ilości ciepła przypisanego w § 5 do przygotowania c.w.u. – rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody ustalonego na podstawie wskazań lokalowych wodomierzy ciepłej wody. W przypadkach szczególnych, w szczególności braku wskazań lub uszkodzenia wodomierza, stosuje się zasady określone w Rozdziale IV Regulaminu.
- 3) **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali** w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania na grzejnikach:
 - a) z całkowitego kosztu zmiennego zakupu ciepła na centralne ogrzewanie wyodrębnia się koszt zmienny ogrzewania części wspólnych budynku, obliczany proporcjonalnie do stosunku powierzchni ogrzewanych części wspólnych do łącznej powierzchni ogrzewanych lokali – wyliczenie proporcji stanowi *Załącznik nr 1 do Regulaminu – „Proporcje powierzchni ogrzewanych części wspólnych i lokali do rozliczania kosztów ogrzewania”*. Wyodrębniony w ten sposób koszt ogrzewania części wspólnych budynku, zgodnie z § 4 ust. 2, stanowi koszt eksploatacyjny budynku i nie jest rozliczany na Użytkowników lokali,
 - b) pozostały po odjęciu kosztu części wspólnych koszt zmienny zakupu ciepła na centralne ogrzewanie dzielony jest na dwie części:
 - koszt części zmiennej ogrzewania (wg wskazań mierników) – część zależną od indywidualnych Użytkowników, rozliczaną proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz współczynników lokalowych (wyrównawczych) uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku,
 - koszt części stałej ogrzewania (niezależny od wskazań mierników) – część niezależną od indywidualnych Użytkowników, rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali; część ta wyznaczana jest jako różnica pomiędzy pozostałym kosztem zmiennym ogrzewania a kosztem części zmiennej ogrzewania zależnym (wg wskazań mierników),
 - c) w rozliczeniach z wykorzystaniem podzielników stosuje się ograniczenia maksymalnego i minimalnego łącznego kosztu zmiennego dla lokali, wyznaczane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.; maksymalny łączny koszt zmienny zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wyznacza się jako wartość zużycia ciepła wynikająca z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu (maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku), zaś minimalny koszt zmienny – jako wartość zużycia ciepła konieczną do utrzymania w lokalu temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach technicznych,
 - d) podział kosztów zmiennych na koszt części zmiennej ogrzewania (wg wskazań mierników) i koszt części stałej ogrzewania (niezależny od wskazań mierników) dokonywany jest w granicach udziałów dopuszczonych przez ww. rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska Zgodnie z Załącznikiem nr 2
- 4) **Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali w budynkach, w których grzejniki łazienkowe nie są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania:**

- a) z całkowitego kosztu zmiennego zakupu ciepła na centralne ogrzewanie wyodrębnia się koszt zmienny ogrzewania części wspólnych budynku zgodnie z zasadą określoną w ust. 3 pkt 3 lit. a–b, przy czym koszt ten stanowi koszty eksploatacyjne budynku i nie jest rozliczany na Użytkowników lokali,
 - b) pozostały koszt zmienny zakupu ciepła na centralne ogrzewanie dzielony jest na:
 - koszt części zmiennej ogrzewania (wg wskazań mierników) – koszty zależne od indywidualnych Użytkowników, rozliczane proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach (z wyłączeniem grzejników łazienkowych), z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników lokalowych,
 - koszt części stałej ogrzewania (niezależny od wskazań mierników) – koszty niezależne od indywidualnych Użytkowników, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali; wyznaczone są jako różnica pomiędzy pozostałym kosztem zmiennym ogrzewania a kosztem zmiennym ogrzewania zależnym od indywidualnych Użytkowników,
 - c) w powyższych kosztach uwzględnia się koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów; dla tych grzejników jednostki obliczeniowe ustalane są jako iloczyn: współczynnika korygującego UF danego grzejnika łazienkowego, współczynnika wyrównawczego LAF lokalu, do którego przynależy pomieszczenie łazienki, oraz liczby jednostek odczytowych wyliczonych w danej nieruchomości dla grzejników łazienkowych za dany okres rozliczeniowy; liczba jednostek odczytowych przyjmowana jest w jednakowej wysokości dla wszystkich grzejników łazienkowych w nieruchomości i wyliczana dla każdego okresu rozliczeniowego jako średnia arytmetyczna odczytów z podzielników w danej nieruchomości z bieżącego okresu rozliczeniowego,
 - d) w odniesieniu do maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego stosuje się odpowiednio zasady określone w ust. 3 pkt 3 lit. c–d.
- 5) **Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe:**
- a) z całkowitego kosztu zmiennego zakupu ciepła na centralne ogrzewanie wyodrębnia się koszt zmienny ogrzewania części wspólnych budynku zgodnie z zasadą określoną w ust. 3 pkt 3 lit. a–b, przy czym koszt ten stanowi koszt eksploatacyjny budynku i nie jest rozliczany na Użytkowników lokali,
 - b) pozostały koszt zmienny zakupu ciepła na centralne ogrzewanie dzielony jest na:
 - koszt części zmiennej ogrzewania (wg wskazań mierników), jako część zależną od indywidualnych Użytkowników, odpowiadającą zużyciu ciepła wykazanemu przez ciepłomierze lokalowe, rozliczaną proporcjonalnie do zużycia ciepła w lokalach, przemnożonego przez współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokali w bryle budynku, zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.,
 - koszt części stałej ogrzewania (niezależny od wskazań mierników), jako część niezależną indywidualnych Użytkowników, w wysokości różnicy pomiędzy pozostałym kosztem zmiennym ogrzewania a częścią zależną od indywidualnych Użytkowników, rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali.
- 6) **Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody** w budynkach wyposażonych w indywidualne węzły cieplne typu Logoterm:
- a) z całkowitego kosztu zmiennego zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej

wody wyodrębnia się koszt zmienny ogrzewania części wspólnych budynku zgodnie z zasadą określoną w ust. 3 pkt 3 lit. a–b, przy czym koszt ten stanowi koszt eksploatacyjny budynku i nie jest rozliczany na Użytkowników lokali,

b) pozostałe koszty zmienne dzielone są na:

- 40% – koszty części stałej ogrzewania (niezależne od wskazań mierników) rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali,
- 60% – rozliczane proporcjonalnie do zużycia ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe, bez stosowania współczynników wyrównawczych lokalowych, z uwagi na wspólne zliczanie ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, przy czym proporcje te podlegają dostosowaniu w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego w zakresie metod rozliczania kosztów ciepła.

7) Zastosowanie ograniczeń maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego dla poszczególnych lokali, o których mowa w ust. 3 pkt 3-6, nie może prowadzić do obciążenia wszystkich Użytkowników łącznymi kosztami ogrzewania lokali w kwocie wyższej niż całkowity koszt zakupu ciepła przypisany do ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

ROZDZIAŁ IV

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 7

1. Przy rocznym rozliczeniu kosztów ciepła w lokalach, w których Użytkownik w danym okresie rozliczeniowym:
 - 1) nie wyraził zgody na montaż podzielnika kosztów ogrzewania lub ciepłomierza lokalowego, mimo obowiązku wynikającego z niniejszego Regulaminu,
 - 2) uniemożliwił dokonanie sprawdzenia i odczytu kontrolnego – pomimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego, telefonicznego lub za pośrednictwem IOK o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - 3) uniemożliwił dokonanie odczytu pojedynczych podzielników kosztów ogrzewania,
 - 4) uszkodził podzielnik lub plombę zabezpieczającą,
 - 5) dokonał zabudowy grzejnika z podzielnikiem w sposób uniemożliwiający jego odczytanie lub montaż,
 - 6) dokonał demontażu grzejnika bez zgody TBS,
 - koszty zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu ustalane są w drodze rozliczenia zastępczego, na zasadach przewidzianych w ust. 2 dla lokali nieopomiarowanych z przyczyn leżących po stronie Użytkownika.
2. Dla lokali nieopomiarowanych w zakresie centralnego ogrzewania na skutek odmowy montażu lub nieudostępnienia przez Użytkownika lokalu miejsca na montaż podzielnika lub ciepłomierza lokalowego, koszty zmienne ogrzewania lokalu ustala się w wysokości odpowiadającej średniemu kosztowi ogrzewania lokali o najwyższym zużyciu ciepła w danej nieruchomości, odniesionemu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. W przypadkach uszkodzenia urządzeń pomiarowych (podzielnika, ciepłomierza lokalowego) lub naruszenia plomb nie z winy Użytkownika, a także w przypadkach awarii odczytu radiowego, uniemożliwiających wiarygodny odczyt, odczyt zużycia ciepła ustala się metodą szacunkową na podstawie:
 - 1) poprzednich wskazań danego urządzenia pomiarowego lub wskaźnikowego (jeżeli są dostępne), lub

- 2) średniego zużycia ciepła w nieruchomości lub średniego odczytu w nieruchomości (w przypadku pojedynczych podzielników w danym lokalu).
4. W przypadku uszkodzenia ponad 50% urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych w danym budynku z przyczyn niezależnych od Użytkowników rozliczenie centralnego ogrzewania następuje w oparciu o powierzchnie lokali.
5. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych z TBS lub wykonanych na zlecenie TBS (w szczególności wymiany lub zmiany typu grzejników) firma rozliczeniowa dokonuje niezbędnych między odczytów wskazań urządzeń pomiarowych oraz, w razie potrzeby, przemontowania podzielników kosztów ogrzewania.
6. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Użytkownika do dyspozycji TBS w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się między odczytu wskazań wodomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych według stanu na dzień przekazania lokalu.
7. Rozliczenie przypadających na taki lokal kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przy uwzględnieniu wskazań urządzeń pomiarowych ustalonych na dzień przekazania lokalu zgodnie z ust. 5.
8. W lokalach, w których koszty ogrzewania są ustalane metodą szacunkową zgodnie z ust. 2–3, koszty usługi rozliczeniowej firmy rozliczeniowej naliczane są w taki sam sposób, jak dla lokali opomiarowanych w danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 8

1. Użytkownicy zobowiązani są uiszczać opłaty miesięczne (zaliczki) 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 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali jednego miesiąca, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej oraz innych kosztów związanych z dostawą ciepła. W odniesieniu do lokali nowo powstałych lub lokali, dla których brak jest danych za poprzedni okres rozliczeniowy, wysokość zaliczek ustala się w oparciu o średnie koszty ogrzewania lokali o zbliżonej powierzchni i usytuowaniu w danej nieruchomości lub na podstawie danych projektowych.
3. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej stanowią poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym całkowite koszty średniomiesięcznego zużycia podgrzanej wody przypadające na dany lokal, z uwzględnieniem liczby osób przyjętej do rozliczeń jako uprawnione do zamieszkiwania w lokalu oraz prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej i innych kosztów związanych z dostawą ciepła. W przypadku braku danych historycznych stosuje się odpowiednio średnie zużycie wody w lokalach o zbliżonej liczbie osób zgłoszonych do zamieszkania lub normatyw przyjęty przez TBS.
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 oraz innych kosztów związanych z dostawą ciepła. W przypadku braku danych historycznych stosuje się

odpowiednio zasady, o których mowa w ust. 2.

5. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - 1) zmiany taryfy za energię ciepłą lub innych opłat wprowadzonych przez dostawcę ciepła,
 - 2) istotnej zmiany liczby osób przyjętych do rozliczeń jako uprawnione do zamieszkiwania w lokalu.
6. Opłaty miesięczne są płatne z góry, w terminie do 10-tego 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, z zastrzeżeniem ust. 6–9.
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 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:
 - 1) opłatę abonamentową, skalkulowaną na podstawie kosztów utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz cyklicznych odczytów i rozliczeń wodomierzy głównych,
 - 2) opłatę za ilość m³ pobranej wody i odprowadzonych ścieków, wyliczoną na podstawie wskazań wodomierza głównego i aktualnej taryfy obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
4. Ilość wody zużytej przez Użytkownika danego lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy lokalowych wody zimnej i ciepłej w tym lokalu. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody.
5. W celu zmniejszenia zużycia wody w lokalu Użytkownik powinien utrzymywać urządzenia odbiorcze wody w należytych stanie technicznym. Wszelkie awarie na urządzeniach odbiorczych winny być usuwane przez Użytkownika niezwłocznie. Awarie na instalacjach wodnych należy niezwłocznie zgłaszać do TBS.
6. Koszt wycieku wody podczas awarii instalacji wodnej, zarejestrowanej przez TBS, wliczany jest do kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i nie jest ujmowany w rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków obciążających Użytkowników lokali. Oszacowanie wysokości kosztów wycieku 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. Wykonawca ten ponosi koszt pobranej wody.
8. Pobór wody do celów uzupełniania zładu w instalacji centralnego ogrzewania dokonywany jest z ujęcia wody z wodomierzem rejestrującym pobór wody, zainstalowanym przez TBS w pomieszczeniu kotłowni. Koszt pobranej wody do uzupełnienia wliczany jest do kosztów utrzymania kotłowni i nie jest rozliczany na Użytkowników lokali w ramach kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
9. Koszty wymienione w ust. 6–8 są odliczane od kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania

ścieków wynikających z faktur MPWiK S.A., rozliczanych na Użytkowników lokali, tak aby Użytkownicy pokrywali wyłącznie koszty wody i ścieków związane z normalnym korzystaniem z 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, odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, z uwzględnieniem aktualnej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia.
2. Zaliczka miesięczna stanowi iloczyn prognozowanego miesięcznego poboru wody (w m³) dla danej jednostki rozliczeniowej oraz ceny jednostkowej wynikającej z aktualnej taryfy, o której mowa w ust. 1. Prognoza zużycia miesięcznego ustalana jest co do zasady jako średniomiesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali, w przypadku których brak jest danych historycznych lub dotychczasowe dane nie pozwalają na miarodajne określenie prognozy, przyjmuje się tymczasowo prognozę zużycia miesięcznego w ilości:
 - 1) 5 m³/osobę wody (w tym 3 m³/osobę wody zimnej i 2 m³/osobę ciepłej wody),
 - 2) dodatkowo 2 m³/osobę wody przeznaczonej do podgrzania. Po dokonaniu rozliczenia TBS może dostosować wysokość zaliczek do rzeczywistego zużycia.
4. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako równą ilości pobranej wody, zgodnie z § 9 ust. 4.
5. Zmiana wysokości zaliczek na poczet kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków może nastąpić w przypadku zmiany taryfy lub istotnej zmiany prognozowanego zużycia wody; dokonuje się jej z zachowaniem zasad przewidzianych w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

ROZDZIAŁ VIII

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 11

1. Ilość pobranej przez jednostkę rozliczeniową zimnej wody oraz ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie odczytu wodomierza głównego usytuowanego w pomieszczeniu technicznym budynku lub w studziencie wodomierzowej. Odczyty wodomierza głównego dokonywane są przez MPWiK S.A., a w razie potrzeby również przy udziale przedstawiciela TBS.
2. Koszt pobranej przez jednostkę rozliczeniową wody i odprowadzonych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny (w m³) oraz ceny jednostkowej zgodnie z taryfą obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zmiany taryfy opłat w okresie rozliczeniowym, do rozliczenia przyjmuje się cenę uśrednioną, wyliczoną jako średnią ważoną cen z poszczególnych podokresów rozliczeniowych, z uwzględnieniem ilości wody pobranej w tych podokresach.
4. Rozliczenie całkowitego kosztu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do danej jednostki rozliczeniowej na Użytkowników lokali odbywa się według następujących zasad:
 - 1) jeżeli ilość zużytej wody wykazana przez wodomierz główny jest równa sumie zużycia wody wskazanej przez wodomierze lokalowe, firma rozliczeniowa rozlicza ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze zgodnie z ich wskazaniami;
 - 2) jeżeli wodomierz główny wskazuje różnicę w ilości zużytej wody w stosunku do sumy wskazań wodomierzy lokalowych (nadwyżkę lub niedobór), różnica ta zostaje 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 5 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Odczyty wodomierzy lokalowych oraz zasady powiadamiania Użytkowników o terminach odczytów, a także obowiązki Użytkowników w zakresie zapewnienia dostępu do urządzeń pomiarowych, określa § 3 ust. 3–6 Regulaminu, stosowany odpowiednio.

6. W przypadku braku wiarygodnego wskazania zużycia wodomierzy lokalowych w danym okresie rozliczeniowym – w szczególności z powodu nieudostępnienia lokalu, uszkodzenia wodomierza, braku ważnej cechy legalizacyjnej lub innej przeszkody uniemożliwiającej odczyt – firma rozliczeniowa dokonuje rozliczenia kosztów na podstawie:
 - 1) zużycia wody odczytanego w poprzednim okresie rozliczeniowym dla danego lokalu (jeżeli takie dane są dostępne), lub
 - 2) w braku takich danych – prognozy zużycia miesięcznego przyjętej zgodnie z § 10 ust. 3, tj. 5 m³/osobę wody (w tym 3 m³/osobę wody zimnej i 2 m³/osobę ciepłej wody) oraz dodatkowo 2 m³/osobę wody przeznaczonej do podgrzania.
7. Koszt opłaty abonamentowej za gotowość do świadczenia usług wodociągowych i rozliczanie należności, jako niezależny od ilości dostarczanej wody i odprowadzonych ścieków, podlega 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. 5.
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.
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, zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
5. Użytkownik może wnieść do TBS reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów. Złożenie lub niezłożenie reklamacji nie ogranicza prawa Użytkownika do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (w szczególności pobyt za granicą), nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu, o którym mowa w ust. 5.

Rozdział X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. nr 50/2026 z dnia 25.03.2026 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 ciepłomierze i w wodomierze”.

2. W zakresie zasad rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej Regulamin stanowi regulamin, o którym mowa w art. 45a ustawy – Prawo energetyczne.
3. Regulamin podaje się do wiadomości Użytkownikom poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach, zamieszczenie na stronie internetowej TBS oraz udostępnienie w siedzibie TBS, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków za okresy rozliczeniowe rozpoczynające się od tej daty. Do okresów rozliczeniowych rozpoczętych przed dniem 1 lipca 2026 r. stosuje się dotychczas obowiązujące zasady rozliczeń.
5. Załączniki do regulaminu stanowią jego integralną część:
 - 1) Załącznik nr 1 do Regulaminu – „Proporcje powierzchni ogrzewanych części wspólnych i lokali do rozliczania kosztów ogrzewania”.
 - 2) Załącznik nr 2 do Regulaminu – „Algorytm minimum 16 stopni”.