



**Regulamin
rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na wentylację, ogrzewanie
lokali, podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody
i odprowadzania ścieków w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Wrocław sp. z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub
ciepłomierze i w wodomierze.**

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnego, przypadającego na lokal, rozliczenia 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 sp. z o.o.
2. Regulamin uwzględnia stan prawny zawarty w następujących aktach:
 - 1) Ustawie z dnia 26.10.2005 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 2224),
 - 2) Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz.716),
 - 3) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 2335),
 - 4) Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 172),
 - 5) Ustawie z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz.2068)
 - 6) Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019, poz. 759),
 - 7) Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zmianami),
 - 8) Rozporządzeniu 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),
 - 9) PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną,
 - 10) Ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz.2028),
 - 11) Uchwale Rady Miejskiej Wrocławia nr XLII/1077/21 z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenie Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na obszarze Wrocławia.

§ 2

Definicje i określenia występujące w regulaminie oznaczają:

1. **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 sp. z o.o.

2. **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. 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. Różnice pomiędzy zaliczką i kosztami podlegają rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. **Powierzchnia użytkowa lokalu:**
 - a. **w lokalach mieszkalnych** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c., wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii oraz antresol.
 - b. **w lokalach użytkowych** – 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** – odpowiadający przepisom metrologicznym, zainstalowany na wejściu do kotłowni/węzła ciepłowniczego w danym budynku/grupie budynków zespół urządzeń pomiarowych, których wskazania są dla TBS podstawą rozliczenia się z dostawcą wody i energii cieplnej/ paliwa gazowego za dostarczone media.
8. **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w wodomierze zimnej i ciepłej wody oraz podzielniki kosztów ogrzewania na wszystkich grzejnikach.
9. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach lub nie zamontowano wodomierzy bądź ciepłomierzy (w budynkach z indywidualnymi węzłami mieszkaniowymi).
10. **Lokal nieodczytany** – lokal, w którym nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy w danym okresie rozliczeniowym - przypadki opisane w niniejszym regulaminie.
11. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub grupa budynków wyposażona w urządzenia pomiarowe umożliwiające rozliczenie z dostawcami dostarczonych mediów.
12. **Wartość wskazywana – jednostki odczytowe** – to wartość zarejestrowana na podzielniku kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu jako wartość liczbowa.
13. **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 podawana jest jako liczba niemianowana i odnosi się do wyemitowanego w okresie rozliczeniowym przez grzejnik ciepła).
14. **Wartość obliczeniowa – jednostki obliczeniowe** – to iloczyn wartości zużycia i współczynnika LAF (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 rejestrujące wskazania grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834. Wskazania urządzenia 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 w lokalu ciepłej i zimnej wody.

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

§ 3

1. Montaż wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów z tytułu przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków wykonywany jest przez firmę rozliczeniową, z którą TBS zawarło 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 mieszkalnego lub użytkowego w celu przeprowadzenia montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów 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.
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. W przypadku nie udostępnienia lokalu przez najemcę w celu dokonania montażu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów oraz wodomierzy, najemca zostanie obciążony kosztami usługi.
6. O terminie odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani z trzydniowym wyprzedzeniem – stosowne informacje wywiesza się na tablicy ogłoszeń klatek schodowych.
7. Jeżeli odczyt radiowy lub manualny nie dojdzie do skutku w wyznaczonym terminie, firma rozliczeniowa powiadomi użytkownika lokalu indywidualnie o terminie kolejnego odczytu.
8. W przypadku braku wskazań urządzeń pomiarowych firma rozliczeniowa szacunkowo ustali koszty ciepła za dany okres rozliczeniowy – sposób szacowania dla poszczególnych mediów podany jest w kolejnych rozdziałach regulaminu.
9. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania następuje z dniem opomiarowania lokalu.
10. 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

Całkowity koszt dostawy energii cieplnej obejmuje:

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 zużytą 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 zużycia,
- 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
- f) opłat za energię elektryczną niezbędną do wytworzenia ciepła w kotłowni lub węźle cieplnym

Rozdział III Rozliczanie kosztów ciepła wentylacji, centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

§ 6

1. Rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej w lokalach użytkowych na wentylację oraz wykorzystanej przy podgrzewaniu wody i centralnym ogrzewaniu we wszystkich lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej z TBS i zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie.
2. Całkowity koszt energii cieplnej poniesiony w danej jednostce rozliczeniowej na wentylację, ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej, przy rozliczaniu 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 zamówionej na potrzeby ciepła wentylacji; 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 a; rozliczane na poszczególnych użytkownikach 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-e.
 - 3.1. **koszty zmienne związane z ciepłem wentylacji** - określone w § 5 pkt. 1.1.c; rozliczane 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; 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.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.
 - 3.4 **koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali** - określone w § 5 pkt. 1.1 d dla budynków niewyposażonych w łazienkowe podzielniki grzejnikowe 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 niewyposażonych w podzielniki. W sytuacji gdy w łazience brak grzejnika z podzielnikiem kosztów, 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 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.

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

W lokalach, w których użytkownik, mimo wcześniejszego powiadomienia o planowanym terminie, uniemożliwił sprawdzenie i odczyt urządzenia pomiarowego/pojedynczych podzielników lub uszkodził podzielnik bądź plombę, rozliczenie będzie odszkodowaniem określonym w pkt 2 niniejszego paragrafu, w wysokości ustalonej tak jak dla lokali nieopomiarowanych.

1. Dla lokali nieopomiarowanych na skutek odmowy lub nieudostępnienia przez użytkownika stosowane będzie rozliczenie zamienne w wysokości średniego kosztu ogrzewania znajdujących się w tej samej nieruchomości trzech lokali o najwyższym zużyciu ciepła odniesionym do 1 m² powierzchni.
2. W przypadkach gdy uszkodzenie urządzeń powstało nie z winy użytkownika lokalu, odczyt zostanie ustalony metodą szacunkową na podstawie poprzedniego wskazania lub średniego zużycia w nieruchomości.
3. W przypadku dokonania uzgodnionych z TBS lub wykonanych na zlecenie TBS zmian w instalacji centralnego ogrzewania, np. zmiana grzejników, firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

4. 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.
5. Całkowite, przypadające na przekazany do dyspozycji TBS lokal, koszty dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej rozliczone zostaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem wskazań wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania - według stanu na dzień przekazania lokalu.
6. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, opłaty 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 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. dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.

Rozdział VI

Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania 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 należytych stanie technicznym. Wszelkie awarie urządzeń odbiorczych winny być niezwłocznie usuwane przez użytkowników lokali. Awarie instalacji wodnych należy natychmiast zgłaszać do TBS.
6. Koszt wycieku wody podczas zarejestrowanej przez TBS awarii instalacji wodnej wliczany jest do kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej i nie obciąża jednostki rozliczeniowej. Oszacowanie wysokości kosztów wycieków wody każdorazowo określa służby techniczne TBS, biorąc pod uwagę rodzaj awarii i czas jej trwania.
7. Pobór wody do celów utrzymania porządku i czystości w części wspólnej nieruchomości dokonywany jest z ujęcia opomiarowanego będącego w dyspozycji wykonawcy usług porządkowych, który ponosi koszt pobranej wody.
8. Pobór wody do celów uzupełniania zładu w instalacji centralnego ogrzewania dokonywany jest z zainstalowanego przez TBS w pomieszczeniu kotłowni ujęcia wody i wodomierza rejestrującego jej pobór. Koszt wody pobranej do uzupełnienia wliczany jest do kosztów utrzymania kotłowni.
9. Koszty wymienione w punkcie 6 i 7 są odliczane od kosztów obciążających użytkowników lokali, to jest kosztów związanych z dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków.

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 zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia na terenie Gminy Wrocław ceny jednostkowej wg aktualnej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków. 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 studzience wodomierzowej. Odczyty wodomierza głównego dokonywane są drogą radiową lub naocznie przez pracownika MPWiK S.A., jeśli zajdzie taka konieczność, również w obecności 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 przypadających na użytkowników lokali kosztów z tytułu dostawy w danym okresie rozliczeniowym zimnej wody i odprowadzenia ścieków 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 wskazaniami,
 - 4.2. jeżeli wodomierz główny wskazuje różnicę 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 trzydniowym wyprzedzeniem (informacja pisemna na tablicy ogłoszeń w budynku).
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, za podstawę rozliczenia przyjmie 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, podlegają rozliczeniu w równych częściach na wszystkie lokale w nieruchomości.

Rozdział IX WYNIKI ROZLICZENIA KOSZTÓW MEDIÓW

§ 12

1. Opłaty miesięczne podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie określonym w § 4 ust. 3, stosownie do poniesionych całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

2. Ewentualne nadpłaty w stosunku do wysokości poniesionych kosztów podlegają rozliczeniu wraz 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 płatnościami związanymi z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez TBS na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego.
5. Reklamacje dotyczące rozliczenia, użytkownik może wносить do TBS 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, bądź jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą), nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
7. Zmiany stawek podatku VAT lub / i podatku akcyzowego w trakcie obowiązywania Regulaminu, nie powodują konieczności jego zmiany.

Rozdział X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Regulamin zostaje wprowadzony uchwałą Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. nr BOS.0022.29.VII.2022 z dnia 2 lutego 2022 roku w sprawie zatwierdzenia treści „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na wentylację, ogrzewanie lokali, podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze i w wodomierze.”
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.07.2022r.
3. Równocześnie tracą moc regulaminy zatwierdzone:
 - Uchwałą Nr 10/2007 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu rozliczania ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach TBS Wrocław Spółka z o.o.;
 - Uchwałą nr NO.0022-71/11 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 06 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia do stosowania „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach TBS Wrocław Sp. z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania”;
 - Uchwałą nr NO.0022.132.VII.2019 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 04 grudnia 2019 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach TBS Wrocław Sp. z o.o. wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania przy ul.T.Brzozy nr 21-25, ul.M.Berga nr 7-13 i ul. K.Bieńkowskiego nr 20-24”.
 - Uchwałą nr BOS.0022.120.VII.2020 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 24 czerwca 2020 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody użytkowej oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach TBS Wrocław Sp. z o.o. wyposażonych

w podzielniki kosztów ogrzewania we Wrocławiu przy ul. Afgańskiej 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B, 6, 8, 8A, 8B, 10, 10A, 10B, 12, 12A, 12B, 14” .