



SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„C Z Y N ”

76-200 SŁUPSK , ul. S.Leszczyńskiego 7

tel. (0-59) 843-25-16

fax (0-59) 843-21-22

www.czyn.slupsk.pl

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

DO LOKALI ORAZ POBIERANIA OPŁAT I

USTALANIA ZALICZEK ZA CENTRALNE

OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

W SSM „ CZYN ”

W SŁUPSKU

SŁUPSK 2009

R E G U L A M I N
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI ORAZ
POBIERANIA OPŁAT I USTALANIA ZALICZEK ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I
PODGRZANIE WODY

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku, nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczególnych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2006 r., nr 193, poz. 1423),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Statutu SSM „Czyn” w Słupsku,
- Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte przez SSM "CZYN" w Słupsku,
- Umowy w sprawie obsługi systemu pomiarowo – rozliczeniowego centralnego ogrzewania w budynkach.

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz ustalania opłat z tego tytułu.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 1) **c.o.** – centralne ogrzewanie,
 - 2) **c.w.** – podgrzewanie wody wodociągowej (ciepła woda),

- 3) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu nie będący członkiem, najemca lokalu, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 4) **lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne,
 - 5) **lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.**– lokal nie wyposażony w podzielniki kosztów c.o.,
 - 6) **pomieszczenie nieopomiarowane w zakresie c.o.** - pomieszczenie wchodzące w skład lokalu, w którym grzejnik nie posiada prawidłowego urządzenia umożliwiającego rozliczenie kosztów c.o.
 - 7) **lokal opomiarowany w zakresie c.w.** – lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego,
 - 8) **lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.**– lokal nie wyposażony w wodomierze c.w.,
 - 9) **podzielniki kosztów ogrzewania** – urządzenia umożliwiające rozliczenie na poszczególne lokale kosztów ciepła zużytego w budynku:
 - a) wyparkowe
 - b) elektroniczne
 - c) czujniki temperatury (system GP-48),
 - 10) **wodomierze lokalowe c.w.** – urządzenia zamontowane w lokalach, mierzące zużycie ciepłej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych c.w. stanowią podstawę do rozliczenia na poszczególne lokale, kosztów przygotowania ciepłej wody w budynku.
 - 11) **koszty rozliczeń** - wydatki poniesione na rzecz usługobiorcy zewnętrznego, obsługującego system pomiarowo – rozliczeniowy centralnego ogrzewania.
 - 12) **zespół budynków** - grupa kilku budynków, do których czynnik grzewczy dostarczany jest z jednego przyłącza, opomiarowanego wspólnym ciepłomierzem głównym.
 - 13) **okres grzewczy** - okres rozliczeniowy kosztów zmiennych c.o.
 - 14) **powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego**- suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się powierzchni balkonów i piwnic przynależnych.
 - 15) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego i pomieszczenia gospodarczego** - suma powierzchni lokalu oraz wszystkich pomieszczeń przynależnych poza nieogrzewanymi piwnicami i balkonami.
4. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem własnych źródeł wytwarzania ciepła i związanych z nimi urządzeniami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
 5. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki lub zespoły budynków, z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i pomieszczenia gospodarcze oraz na rodzaje kosztów tj. koszty stałe, koszty zmienne i koszty rozliczeń.

6. Kosztami dostawy ciepła z obcych (zewnętrznych) źródeł są wyłącznie opłaty uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
Koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach oraz własnych węzłów cieplnych nie są zaliczane do kosztów dostawy ciepła lecz stanowią składnik opłat eksploatacyjnych.
7. Kosztami dostawy ciepła są:
- 1) koszty stałe obejmujące:
 - a) opłaty stałe z tytułu zamówionej mocy cieplnej,
 - b) opłaty za przekroczenie mocy zamówionej, (dodano)
 - c) opłaty stałe za usługi przesyłowe,
 - d) opłaty abonenckie.
 - 2) koszty zmienne obejmujące:
 - a) opłaty zmienne za zużyte ciepło,
 - b) opłaty zmienne za usługi przesyłowe,
 - c) opłaty za nośnik ciepła.
8. Opłaty wymienione w ust. 7 wynikają z faktur dostawcy.
9. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych c.o. na użytkowników poszczególnych lokali powstają koszty obsługi systemu rozliczeń na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą koszty zmienne c.o. Koszty obsługi systemu rozliczeń nie stanowią kosztu dostawy ciepła lecz odrębną pozycję opłat przy rozliczeniu okresu grzewczego.
10. Koszty dostawy ciepła wytwarzanego we własnym zakresie przez Spółdzielnię, obejmują wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 09.10.2006 r. w sprawie szczególnych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
Koszt utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie zaliczane są do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła.
Koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach stanowią składnik opłat eksploatacyjnych
11. Koszty wytworzenia ciepła we własnym zakresie są ewidencjonowane odrębnie, z uwzględnieniem rodzajów poszczególnych kosztów.
12. Kosztami wytwarzania i dostawy ciepła wytworzonego we własnym zakresie są:
- 1) koszty stałe obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji:
 - a) koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości, na której posadowiony jest budynek kotłowni,
 - b) koszt utrzymania i eksploatacji budynku kotłowni,
 - c) koszt utrzymania i eksploatacji urządzeń służących do wytwarzania i dostawy ciepła,
 - 2) koszty zmienne obejmujące:
 - a) koszt obsługi technicznej kotłowni,
 - b) koszt zużycia paliwa,
 - c) koszt zużycia energii elektrycznej przez urządzenia do wytwarzania i dostawy ciepła.
 - d) koszt nośnika ciepła.
13. Taryfy opłat (stała i zmienna) w budynkach do których ciepło jest dostarczane z własnej kotłowni, ustalane są na podstawie rocznego planu gospodarczo finansowego kosztów wytworzenia i dostawy ciepła.
Plan kosztów wytworzenia i dostawy ciepła oraz wysokość opłat taryfowych uchwała Rada Nadzorcza. Uchwalone plany stanowią podstawę do zmiany wysokości opłat od użytkowników poszczególnych lokali.

14. Ustala się następujące okresy rozliczeniowe:

- 1) w zakresie rozliczania kosztów stałych centralnego ogrzewania dla wszystkich typów lokali – rok kalendarzowy,
- 2) w zakresie rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania :
 - a) dla budynków mieszkalnych oraz lokali znajdujących się w tych budynkach - od 01 lipca każdego roku do 30 czerwca roku następnego,
 - b) dla budynków niemieszkalnych i lokali znajdujących się w tych budynkach - miesiąc.
- 3) w zakresie rozliczania kosztów stałych i zmiennych podgrzania wody dla wszystkich typów lokali – rok kalendarzowy.

II. ZASADY ODCZYTÓW CIEPŁOMIERZY I PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 2

1. Obligatoryjne odczyty wskazań ciepłomierzy dokonywane są przez pracowników Spółdzielni w okresach:
 - 1) każdorazowo przy zmianie cen energii cieplnej,
 - 2) miesięcznych - w budynkach niemieszkalnych – w terminie zgodnym z terminem odczytu dostawcy ciepła,
 - 3) na koniec każdego miesiąca - ciepłomierz główny w kotłowni własnej,
 - 4) na koniec okresu grzewczego - w budynkach mieszkalnych,
 - 5) na koniec każdego roku – w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 6) przy wymianie ciepłomierza.

Wyniki odczytów ewidencjonowane są w rejestrach prowadzonych przez pracowników Spółdzielni w podziale na poszczególne ciepłomierze i budynki.

Odczytów wymienionych w punktach 1,3,4,5 i 6 należy dokonywać przy udziale przedstawiciela dostawcy ciepła i przedstawiciela budynku, jeżeli przedstawiciel budynku został zgłoszony w Spółdzielni.

2. Odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonuje się :
 - 1) w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych wbudowanych w budynki mieszkalne – obligatoryjnie - na koniec okresu rozliczeniowego oraz kontrolnie na podstawie decyzji Zarządu,
 - 2) w lokalach użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych w budynkach niemieszkalnych :
 - a) obligatoryjnie – na koniec każdego miesiąca,
 - b) przy zmianach użytkownika lokalu,
 - c) przy zmianach cen ciepła,
 - d) kontrolnie na podstawie decyzji Zarządu
3. O terminie przeprowadzania odczytów podzielników kosztów c.o. użytkownicy lokali w budynkach mieszkalnych, powiadamiani są poprzez zamieszczenie informacji w budynkach i na stronie internetowej Spółdzielni na 5 dni przed planowanym podstawowym odczytem podzielników.
4. Po 10 dniach od daty odczytu podstawowego podzielników następuje dodatkowy odczyt, a w sytuacjach szczególnych (nie później jednak niż do 20 lipca może być dokonany trzeci (ostateczny) odczyt podzielników na indywidualne zgłoszenie za dodatkową opłatą, wynikającą z cennika opłat firmy obsługującej system pomiarowo-rozliczeniowy .
5. Użytkownik lokalu opomiarowanego w zakresie c.o. zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a) dokonania odczytów podzielników kosztów, wymiany ampulek w podzielnikach,
 - b) kontroli stanu technicznego podzielników kosztów oraz sprawdzania plomb w czasie trwania okresu rozliczeniowego (w uzasadnionych przypadkach kontrola może być dokonywana z udziałem czynnika społecznego),
 - c) naprawy lub wymiany uszkodzonego podzielnika,
 - d) przełożenia podzielnika w sytuacjach losowych,
- 2) natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń kosztów c.o oraz przerw na instalacji grzewczej,
- 3) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
6. Podczas odczytów podzielników kosztów c.o. sprawdzane są i odnotowywane w karcie odczytowej wszelkie nieprawidłowości co do stanu plomb, podzielników (uszkodzenia, przemieszczenia) oraz grzejników (zmiany typów grzejników, zmiany ilości członów grzejnych, brak grzejnika lub dodatkowy grzejnik).
7. Użytkownik lokalu podpisuje kartę odczytową c.o., potwierdzając tym samym prawidłowość odczytów i naniesionych informacji. Jeżeli użytkownik lokalu kwestionuje zapisy w karcie odczytowej, odczytujący umieszcza informacje o tym fakcie w karcie odczytu oraz zgłasza ten fakt na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia odczytu.

III. ZASADY OGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW, USTALANIA OPŁAT I ZALICZEK NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 3

Na podstawie danych ewidencji księgowej określonych w § 1, ust.5 regulaminu, dokonuje się rozliczenia kosztów i ustala opłaty z tytułu zużycia ciepła na potrzeby c.o. w budynkach mieszkalnych wg poniższych zasad:

1. Ustala się dwie opłaty na pokrycie kosztów ciepła na potrzeby c.o.:
 - 1) opłatę stałą,
 - 2) opłatę zmienną.
2. Podstawą ustalania opłaty stałej są:
 - 2) koszty stałe,
 - 3) powierzchnia użytkowa lokali w budynku.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła dla potrzeb c.o. jest m² powierzchni użytkowej lokalu, liczony z dokładnością do 0,01 m².
4. Opłata na pokrycie kosztów stałych c.o. pobierana jest co miesiąc od każdego użytkownika.
5. Wysokość opłaty wymienionej w punkcie 4 stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i planowanych kosztów stałych c.o. przypadających na 1 m² sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.
6. Podstawą ustalenia opłaty zmiennej c.o. są:
 - 1) suma kosztów zmiennych budynku,
 - 2) powierzchnia użytkowa budynku,

- 3) proporcja według jakiej rozlicza się koszty zmienne, czyli % kosztów rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni lokali i % kosztów rozliczanych proporcjonalnie do wskazań podzielników.
- 4) koszty zużycia ciepła w lokalu w poprzednich okresach grzewczych.
7. (był § 3 ust. 13) Przy rozliczaniu kosztów zmiennych lokali opomiarowanych uwzględnia się współczynniki lokalowe, korygujące zapotrzebowanie ciepła oraz współczynniki grzejnikowe, odzwierciedlające wydajność cieplną zainstalowanych grzejników.
Współczynniki lokalowe wyliczone są na podstawie dokumentacji technicznej i uwzględniają m. in. takie czynniki jak: strony świata, zróżnicowanie temperatur na klatkach schodowych, wpływ zwiększonych strat ciepła przez ściany szczytowe, stropodachy, dylatacje, prześwity itp. Współczynniki grzejnikowe ustalane są w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację zamontowanych w danym lokalu grzejników i uwzględniają: typ grzejnika i jego wydajność cieplną.
8. (był § 3 ust. 14) Przy rozliczaniu kosztów zmiennych dla pomieszczeń z grzejnikami rurowymi i pionami grzewczymi o średnicy większej lub równej \varnothing 32 mm, do których nie podłączono żadnego grzejnika lub podłączono grzejniki z zaworami bądź bez zaworów (tj. grzejniki bez możliwości regulacji ciepła) przyjmuje się koszty na poziomie średniego odczytu z podzielników w budynku, skorygowane o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu. Do rozliczeń kosztów pomieszczenia te traktowane są jako opomiarowane.
9. Koszty zmienne c.o. w kwocie stanowiącej:
 - 1) w okresie grzewczym 2010/2011 - 15 % ogólnej kwoty kosztów zmiennych w okresie,
 - 2) w okresie grzewczym 2011/2012 - 23 % ogólnej kwoty kosztów zmiennych w okresie,
 - 3) począwszy od okresu grzewczego 2012/2013 - 30% ogólnej kwoty kosztów zmiennych w okresie, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w każdym budynku.
10. Kwota wynikająca z wyliczenia wg ust.9, podzielona przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku stanowi koszt przypadający na 1 m² powierzchni każdego lokalu.
11. Iloczyn powierzchni użytkowej poszczególnych lokali i kosztu przypadającego na 1 m² powierzchni ustalonego zgodnie z ust. 9 i 10, stanowi I część opłaty zmiennej c.o. od lokalu.
12. Koszty zmienne c.o. ogółem zweryfikowane o kwoty korekt wynikające z wniesionych reklamacji użytkowników lokali w poprzednim okresie grzewczym oraz pomniejszone o kwotę kosztów podlegającą rozliczeniu w I części opłaty zmiennej, stanowią kwotę kosztów zmiennych c.o. podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów ogrzewania w poszczególnych budynkach.
13. Iloraz kwoty kosztów ustalonej na podstawie ust. 12 i sumy skorygowanych współczynnikami lokalowym i grzejnikowym wskazań podzielników oraz wskazań podzielników szacowanych we wszystkich lokalach w danym budynku, stanowi koszt jednostki rozliczeniowej w tym budynku.
14. Część II opłaty zmiennej od lokalu stanowi iloczyn jednostek rozliczeniowych ustalonych na podstawie odczytów podzielników w lokalu oraz kosztu jednostki rozliczeniowej ustalonego dla budynku, w którym znajduje się lokal.
15. Do ustalania ilości jednostek rozliczeniowych przyjmuje się sumę wskazań:
 - 1) podzielników na grzejnikach opomiarowanych,
 - 2) wyliczonych szacunkowo dla grzejników rurowych i pionów grzewczych o średnicy większej lub równej \varnothing 32 mm,
 - 3) wyliczonych szacunkowo w przypadku rozliczenia szacunkowego lokalu lub pomieszczenia.

16. Miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów opłaty zmiennej dla danego lokalu - stanowiące sumę opłat części I i części II, ustalane są kwotowo na podstawie średnich kosztów ogrzewania tego lokalu z 3 poprzednich okresów grzewczych, na okres 12 m-cy.
17. Zaliczki ustalone w sposób określony w ust. 16 są podwyższane o wskaźnik wynikający ze wzrostu cen dostawcy ciepła.
18. Nowe zaliczki ustalane są od m-ca października każdego roku dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych w budynkach mieszkalnych.
19. W budynkach ogrzewanych we własnym zakresie, zaliczka na pokrycie kosztów zmiennych c.o. jest weryfikowana od 1 kwietnia lub w innym okresie, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w oparciu o wyniki rozliczenia kosztów wytworzenia i przesyłu ciepła za rok poprzedni oraz planowanych kosztów na rok bieżący.
Rada Nadzorcza uchwała dla tych budynków nowe opłaty taryfowe (stałej i zmiennej).
20. Zmiana wysokości zaliczki odpowiada zmianom kosztu wytworzenia i przesyłu ciepła.
21. Jeżeli w trakcie trwania okresu grzewczego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące zmiany wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
22. Ustalone zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. podlegają rozliczeniu z faktycznymi kosztami okresu grzewczego, którego dotyczą.

IV. ZASADY SZCZEGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW, USTALANIA OPLAT I ZALICZEK NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4

1. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych i nieodczytanych (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) ustala się szacunkowo. Szacunek ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Stanowi on dwukrotność średnich kosztów zmiennych c.o., przypadających na 1 m² powierzchni lokali odczytanych w danym budynku.
2. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniach nieopomiarowanych i nie odczytanych (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) ustala się szacunkowo. Szacunek stanowi dwukrotność średniego odczytu z podzielników w budynku, skorygowanego o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników firmy obsługującej system pomiarowo - rozliczeniowy zmian w instalacjach cieplnych polegających na zwiększeniu lub zmniejszeniu powierzchni grzewczej jednego grzejnika (np. zdemontowanie lub zamontowanie grzejnika bądź elementów grzewczych), pomieszczenie w którym dokonano zmian rozliczane jest w zakresie kosztów zmiennych c.o. za okres rozliczeniowy, w którym dokonano zmian jak pomieszczenie nieopomiarowane (§ 4 ust. 2).
4. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników firmy obsługującej system pomiarowo - rozliczeniowy zmian w instalacjach cieplnych polegających na zwiększeniu lub zmniejszeniu powierzchni grzewczej więcej niż jednego grzejnika (np. zdemontowanie lub zamontowanie grzejnika bądź elementów grzewczych), lokal w którym dokonano zmian rozliczany

jest w zakresie kosztów zmiennych c.o. za okres rozliczeniowy, w którym dokonano zmian jak lokal nieopomiarowany (§ 4 ust. 1).

5. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej lokalu wymagają zgody Spółdzielni i odbioru przez pracowników Spółdzielni, w przeciwnym wypadku zmiany te nie posiadają cech legalności. Udokumentowanie legalności dokonanych zmian w instalacji grzewczej spoczywa na użytkowniku lokalu.
6. Uznanie w rozliczeniach opomiarowania lokalu lub pomieszczenia jest możliwe dopiero po akceptacji wprowadzonych zmian przez Spółdzielnię. Brak takiej akceptacji przed rozpoczęciem okresu grzewczego skutkuje rozliczeniem kosztów c.o. w następnych okresach rozliczeniowych szacunkowo.
7. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników firmy obsługującej system pomiarowo - rozliczeniowy uszkodzenia plomb, uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania, demontaż podzielników itp. koszty zmienne c.o. rozlicza się:
 - 1) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości przy jednym grzejniku – przyjmując szacunek wyliczony zgodnie z § 4 ust 2,
 - 2) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości przy więcej niż jednym grzejniku w lokalu – przyjmując szacunek wyliczony zgodnie z § 4 ust 1.
8. Jeżeli odczyt podzielników kosztów c.o. w lokalu obejmuje 2 lub 3 sezony grzewcze, koszty zmienne c.o. za dany okres grzewczy rozliczane są następująco:
 - 1) przy odczycie 2-letnim ilość kresk na podzielniku dzielimy przez 2,
 - 2) przy odczycie 3-letnim ilość kresk dzielimy przez 3,
 - 3) przy odczytach obejmujących okres dłuższy niż 3 okresy grzewcze rozliczenie kosztów zmiennych c. o. będzie dokonane według zasady jak dla lokali nie odczytanych.
9. W sytuacji gdy istnieje możliwość odczytu podzielnika kosztów c.o., a z winy użytkownika lokalu nie jest możliwa wymiana ampułki z płynem (brak dostępu), rozliczenie kosztów zmiennych c.o. pomieszczenia dokonywane jest:
 - 1) w pierwszym okresie grzewczym - zgodnie z ogólnymi zasadami - § 3,
 - 2) w następnych okresach grzewczych - szacunkowo zgodnie z § 4, ust 2.
10. Przy zmianie użytkownika lokalu w trakcie sezonu grzewczego i nie udostępnienia przez nowego użytkownika lokalu do odczytu końcowego, rozliczenie kosztów zmiennych dla tego lokalu zostanie dokonane :
 - 1) dla poprzedniego użytkownika – zgodnie z zasadami ujętymi w § 3, proporcjonalnie do okresu zamieszkania, zgodnie z zasadami ujętymi w § 3, ust. 3, pkt 2 - zgodnie z odczytami podzielników kosztów na dzień przekazania lokalu,
 - 2) dla nowego użytkownika – za cały okres grzewczy jak dla lokalu nieodczytanego (§ 4, ust 1) oraz pomniejszone o rozliczenie kosztów zmiennych zbywającego lokal.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w budynku mieszkalnym (zamiana mieszkań, sprzedaż, zmiana najemcy) koszty zmienne c.o. rozliczane są na poszczególnych użytkownikach:
 - 1) na ogólnych zasadach przyjętych w Spółdzielni (§ 3) - w przypadku złożenia przez nowego użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o przejęciu – przekazaniu zobowiązań związanych z rozliczeniem ciepła za dany sezon grzewczy,
 - 2) proporcjonalnie do okresu grzewczego przypadającego na okres użytkowania lokalu przez danego użytkownika, przyjmując odczyt podzielników na dzień zmiany użytkownika lokalu - w przypadku nie podpisania oświadczenia o przejęciu – przekazaniu zobowiązań poprzednika.

- 3) w przypadku braku odczytu podzielników kosztów c.o. na dzień przekazania lokalu, koszty zmienne c.o. rozlicza się proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.
12. Dla nowych użytkowników lokali, zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. ustala się na poziomie zaliczki wnoszonej przez poprzedniego użytkownika lokalu.
13. Zmiana metody rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania oraz stosowanych podzielników kosztów możliwa jest na wniosek co najmniej 2/3 użytkowników lokali w budynku.

§ 5

1. Po zakończeniu roku kalendarzowego różnica pomiędzy wniesionymi opłatami i poniesionymi kosztami opłaty stałej przenoszona jest na konta kosztów służące do ewidencji opłaty zmiennej c.o. i rozliczana łącznie z opłatą zmienną.
2. Różnica pomiędzy wniesionymi opłatami i poniesionymi kosztami opłaty zmiennej ustalona na poszczególnych budynkach, przenoszona jest do rozliczenia po zakończeniu okresu grzewczego na konto rozrachunkowe, służące do rozliczeń kosztów ogrzewania z użytkownikami lokali.
3. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. na poszczególne lokale, Spółdzielnia dokonuje po zakończeniu okresu grzewczego, najpóźniej do 30 września każdego roku. Rozliczenie polega na ustaleniu różnicy pomiędzy sumą indywidualnych zaliczek wniesionych w okresie grzewczym przez użytkowników lokali, a faktycznymi kosztami zmiennej c.o. przypadającymi, zgodnie z dokonanym rozliczeniem na te lokale. Wynik stanowi różnicę z rozliczenia kosztów zmiennych c.o.
4. Różnice z rozliczenia kosztów zmiennych c.o. :
 - 1) dodatnie – oznaczają nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami i mogą być zwracane użytkownikowi lokalu po potrąceniu istniejących zobowiązań użytkownika lokalu w stosunku do Spółdzielni z różnych tytułów, w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku. Z tytułu wystąpienia nadwyżki użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki.
 - 2) ujemne – oznaczają nadwyżkę kosztów nad wniesionymi zaliczkami i winny być uregulowane w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia, w terminie przewidzianym do wnoszenia opłaty miesięcznej za używanie lokalu.
5. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie w czasie spłaty ujemnej różnicy z rozliczenia kosztów zmiennych c.o.. Wydłużenie okresu spłaty skutkuje naliczeniem odsetek w wysokości ustawowej.
6. W przypadku korekty indywidualnego rozliczenia kosztów zmiennych c.o. na skutek uzasadnionej reklamacji użytkownika lokalu, różnicę pomiędzy rozliczeniem przed korektą, a rozliczeniem po korekcie uwzględnia się w rozliczeniu kosztów zmiennych c.o. danego budynku, w kolejnym okresie rozliczeniowym.
7. Użytkownik lokalu ma prawo składać reklamacje w zakresie rozliczenia c.o. w terminie 14 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Rozpatrzenia reklamacji dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie 21 dni roboczych od daty ich złożenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (konieczność rozliczenia przez firmę zewnętrzną), termin ten może być wydłużony do okresu dwóch miesięcy.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIEMIESZKALNYCH

§ 6

1. Koszty stałe c.o. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne c.o. rozliczane są w 100 %:
 - 1) w lokalach opomiarowanych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów,
 - 2) w lokalach nieopomiarowanych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Rozliczenie wnoszonych opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów c.o. z kosztami faktycznie poniesionymi odbywa się co miesiąc. Wysokość opłat równa się ponoszonym kosztom.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT Z TYTUŁU ZUŻYCIA CIEPŁA NA POTRZEBY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

§ 7

1. Koszty energii cieplnej zużywanej do przygotowania ciepłej wody są ewidencjonowane na podstawie faktur dostawcy ciepła i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków, w podziale na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze, z uwzględnieniem podziału na koszty stałe i zmienne.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła dla potrzeb c.w. jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczony z dokładnością do $0,01 m^2$.
2. Opłaty na pokrycie kosztów stałych c.w. ustala się jako iloraz kosztów stałych planowanych na dany rok kalendarzowy dla budynku lub zespołu budynków, sumy powierzchni lokali w budynku lub zespole budynków oraz liczby miesięcy w okresie. Ustaloną według powyższego wyliczenia kwotę kosztów miesięcznych przypadających na $1 m^2$ powierzchni lokalu, odnosi się do powierzchni każdego lokalu. Wyliczona kwota stanowi opłatę miesięczną wymaganą od użytkownika lokalu, na pokrycie kosztów opłaty stałej c.w.
3. Opłaty na pokrycie kosztów stałych c.w. wnoszone są przez użytkowników lokali w okresie 12 miesięcy każdego roku. Powstałe na koniec okresu rozliczeniowego różnice pomiędzy wniesionymi opłatami, a poniesionymi kosztami przenoszone są do rozliczenia z kosztami zmiennymi c.w.

§ 8

1. Jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych c.w. jest m^3 wody wykazanej przez wodomierze lokalowe c.w.. Wodomierze lokalowe c.w. traktowane są jako podzielniki kosztów zmiennych podgrzania wody.
2. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych c.w. w danym budynku lub zespole budynków ustala się na podstawie kosztu podgrzania $1 m^3$ wody w poprzednim roku, który wynika z ilorazu kosztów zmiennych c.w. poniesionych w roku poprzednim i sumy m^3 wody wykazanej przez wszystkie wodomierze lokalowe c.w. w tym budynku, w rozliczonym okresie. Ustaloną według powyższego wyliczenia kwotę kosztów przygotowania $1 m^3$ ciepłej wody, odnosi się do każdego lokalu w budynku proporcjonalnie do ustalonej zaliczkowo ilości zużycia ciepłej wody.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.w. wnoszone są przez użytkowników lokali w okresie 12 miesięcy. Okresem rozliczeniowym kosztów zmiennych c.w. jest rok kalendarzowy.
4. Po zakończeniu roku ustalany jest rzeczywisty zmienny koszt przygotowania $1 m^3$ ciepłej wody. Rzeczywisty koszt przygotowania $1 m^3$ ciepłej wody w budynku, stanowi iloraz kosztów zmiennej

c.w. wynikających z faktur dostawcy energii cieplnej i sumy m^3 wody wykazanej przez wszystkie wodomierze lokalowe c.w. w tym budynku, w rozliczanym okresie.

5. W ustaleniu rzeczywistego kosztu podgrzania wody nie uwzględnia się ilości zużytej wody i kosztów zmiennych c.w., rozliczonych w związku ze zmianą użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Nowe zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.w. ustala się od 01 kwietnia każdego roku. Opłaty od 01 kwietnia, ustala się na poziomie rzeczywistego kosztu przygotowania $1 m^3$ ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem ust.10.
7. Jeżeli cena przygotowania ciepłej wody stosowana przez dostawcę uległa zmianie w stosunku do stosowanej w poprzednim okresie rozliczeniowym, zmianę tę uwzględnia się w wysokości nowych zaliczek.
8. Opłaty jednostkowe za przygotowanie $1 m^3$ ciepłej wody mogą ulec zmianie w ciągu roku, na skutek zmiany taryf przez dostawcę ciepła.
9. Decyzję o zmianie cen jednostkowych za podgrzanie $1 m^3$ wody w tych przypadkach podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ustala się ilość wody do podgrzania w wysokości $2 m^3$ na 1 osobę zameldowaną (zamieszkałą w lokalu). Jeżeli do zamieszkania nie zgłoszono żadnej osoby przyjmuje się 1 osobę.

§ 9

1. Różnica pomiędzy wniesionymi opłatami i poniesionymi kosztami opłaty zmiennej c.w. ustalona na poszczególnych budynkach, przenoszona jest po zakończeniu okresu grzewczego do rozliczenia na konto rozrachunkowe, służące do rozliczeń kosztów c.w. z użytkownikami lokali.
2. Rozliczenia kosztów zmiennych c.w. na poszczególne lokale, Spółdzielnia dokonuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego), najpóźniej do końca lutego następnego roku. Rozliczenie polega na ustaleniu różnicy pomiędzy sumą indywidualnych zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym przez użytkowników lokali, a faktycznymi kosztami zmiennej c.w. przypadającymi, zgodnie z dokonanym rozliczeniem na te lokale. Wynik stanowi różnicę z rozliczenia kosztów zmiennych c.w.
3. Różnice z rozliczenia kosztów zmiennych c.w. :
 - 1) dodatnie – oznaczają nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami i mogą być zwracane użytkownikowi lokalu po potrąceniu istniejących zobowiązań użytkownika lokalu w stosunku do Spółdzielni z różnych tytułów, w terminie 14 dni od złożenia pisemnego wniosku. Z tytułu wystąpienia nadwyżki użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki.
 - 2) ujemne – oznaczają nadwyżkę kosztów nad wniesionymi zaliczkami i winny być uregulowane w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia, w terminie przewidzianym do wnoszenia opłaty miesięcznej za używanie lokalu.
4. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie w czasie spłaty ujemnej różnicy z rozliczenia kosztów zmiennych podgrzania wody. Wydłużenie okresu spłaty skutkuje naliczeniem odsetek w wysokości ustawowej.

5. Użytkownik lokalu ma prawo składać reklamacje w zakresie rozliczenia c.w. w terminie 14 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Rozpatrzenia reklamacji dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni roboczych od daty ich złożenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin ten może być wydłużony do 21 dni roboczych.
6. W przypadku korekty indywidualnego rozliczenia kosztów podgrzania wody na skutek uzasadnionej reklamacji użytkownika lokalu, różnicę pomiędzy rozliczeniem przed korektą, a rozliczeniem po korekcie należy uwzględnić w rozliczeniu kosztów zmiennych c.w.. danego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu na potrzeby c.o. i c.w. powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, z dniem sporządzenia aktu notarialnego albo z dniem wskazanym w akcie notarialnym.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry, najpóźniej do ostatniego roboczego dnia miesiąca. Za datę wniesienia opłaty w wymaganym terminie uważa się datę wpłynięcia środków finansowych na rachunek Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku złożenia reklamacji dotyczącej indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. lub c.w., okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania należności.
6. W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie przepisy powołane w niniejszym regulaminie i odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

SEKRETARZ RN

mgr Andrzej Fijałkowski

PRZEWODNICZĄCY RN

mgr Zdzisław Tokarek