



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N”**

76-200 SŁUPSK, ul. S. Leszczyńskiego 7

tel. 59 307 02 90 e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl www.czyn.slupsk.pl

Konto PKO BP S.A./Centrum w Słupsku Nr 28 1020 4649 0000 7602 0002 8647 NIP 839-000-80-76

REGULAMIN

***ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY
CIEPŁA DO LOKALI ORAZ POBIERANIA
OPŁAT I USTALANIA ZALICZEK
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZANIE WODY W SSM „CZYN”***

(Stan prawny na dzień 18.12.2024 r.)

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM „Czyn” w dniu 18.12.2024 r. Uchwała nr 39/2024

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI ORAZ POBIERANIA OPŁAT I USTALANIA ZALICZEK ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024.266 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020.718 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024.558),
4. Statut SSM „Czyn” wg stanu na dzień 31 października 2022 roku,
5. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalenia 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. z 2021.2273).

§ 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 niebędący członkiem, najemca lokalu, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 4) **lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania, zawory wraz z głowicami termostatycznymi,
 - 5) **lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.** – lokal niewyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania, w którym użytkownik nie wyraził zgody na ich zainstalowanie,
 - 6) **pomieszczenie opomiarowane w zakresie c.o.** – pomieszczenie wchodzące w skład lokalu, w którym grzejnik(i) posiada(ją) podzielnik(i) kosztów ogrzewania, zawór(y) wraz z głowicą(mi) termostatyczną(y)mi),
 - 7) **pomieszczenie nieopomiarowane w zakresie c.o.** – pomieszczenie wchodzące w skład lokalu, w którym grzejnik(i) nie posiada(ją) podzielnika(ów) kosztów ogrzewania i zaworu(ów) wraz z głowicą(ami) termostatyczną(y)mi),
 - 8) **lokal opomiarowany w zakresie c.w.** – lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego,

- 9) **lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.** – lokal niewyposażony w wodomierze c.w.,
 - 10) **podzielniki kosztów ogrzewania** – urządzenia wskaźnikowe niebędące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. W rozliczanym budynku lub grupie budynków wszystkie podzielniki muszą być jednakowe,
 - 11) **zawory i głowice termostatyczne** – regulatory dopływu ciepła działające automatycznie, w zależności od zmian temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach, w których są zainstalowane umożliwiające uzyskanie odpowiedniej temperatury,
 - 12) **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,
 - 13) **koszty rozliczeń** - wydatki poniesione na rzecz obsługi systemu pomiarowo – rozliczeniowego centralnego ogrzewania,
 - 14) **zespół budynków** - grupa kilku budynków, do których czynnik grzewczy dostarczany jest z jednego przyłącza, opomiarowanego wspólnym ciepłomierzem głównym,
 - 15) **okres grzewczy** – okres rozliczeniowy kosztów zmiennych c.o.,
 - 16) **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,
 - 17) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego i pomieszczenia gospodarczego** - suma powierzchni lokalu oraz wszystkich pomieszczeń przynależnych poza nieogrzewanymi piwnicami i balkonami,
 - 18) **jednostki odczytane** – wskazania podzielnika kosztów ogrzewania,
 - 19) **obliczeniowe jednostki zużycia** – ustalone w wyniku pomnożenia wskazań każdego podzielnika przez współczynnik korekcyjny danego grzejnika (UF) i współczynnik korekcyjny lokalu (LAF).
 - 20) **pion świecowy (grzejnik świecowy)** – pion cyrkulacyjny centralnego ogrzewania pełniący funkcję grzejnika z rur gładkich.
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. są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i pomieszczenia gospodarcze oraz na rodzaje kosztów tj. koszty stałe, koszty zmienne.
 6. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.w. są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne węzły cieplne lub zespoły budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego) z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i pomieszczenia gospodarcze oraz na rodzaje kosztów tj. koszty stałe, koszty cyrkulacji i koszty zmienne.
 7. 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.
 8. Kosztami dostawy ciepła są:

- 1) koszty stałe obejmujące:
 - a) opłaty stałe z tytułu zamówionej mocy ciepłej,
 - b) opłaty za przekroczenie mocy zamówionej,
 - 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,
9. Opłaty wymienione w ust. 8 wynikają z faktur dostawcy.
10. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych c.o. na użytkowników poszczególnych lokali powstają koszty obsługi systemu rozliczeń wykonywanych przez Spółdzielnię lub upoważniony do tego podmiot na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię (Firma Rozliczeniowa). Koszty obsługi systemu rozliczeń nie stanowią kosztu dostawy ciepła lecz odrębną pozycję opłat przy rozliczeniu okresu grzewczego.
11. Koszty dostawy ciepła wytwarzanego we własnym zakresie przez Spółdzielnię, obejmują wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Koszt utrzymania węzłów ciepłych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie zaliczane są do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła.
Koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach nie są zaliczane do kosztów wytwarzania i dostawy ciepła.
12. Koszty wytworzenia ciepła we własnym zakresie są ewidencjonowane odrębnie, z uwzględnieniem rodzajów poszczególnych kosztów.
13. 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.
14. 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.
15. Ustala się następujące okresy rozliczeniowe:
 - 1) w zakresie rozliczania kosztów stałych centralnego ogrzewania dla wszystkich typów lokali – półrocze,
 - 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 – nie dłużej niż rok kalendarzowy.

II. ZASADY ODCZYTÓW CIEPŁOMIERZY I PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 2.

1. Obligatoryjne odczyty wskazań ciepłomierzy dokonywane są na koniec każdego miesiąca – ciepłomierz główny w kotłowni własnej (w okresie dopływu ciepła do budynków).
2. Fakultatywnie odczyty wskazań ciepłomierzy dokonywane są przez pracowników Spółdzielni w przypadku znacznych odstępstw od wskazań urzędów w stosunku do analogicznych okresów. Wyniki odczytów ewidencjonowane są w rejestrach prowadzonych przez pracowników Spółdzielni w podziale na poszczególne ciepłomierze i budynki.
3. Odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonuje się:
 - 1) drogą radiową 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.

Zdalne odczyty podzielników kosztów ogrzewania odbywają się bez obecności użytkownika lokalu i nie wymagają podpisu użytkownika z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa w § 2 ust.4.
4. Użytkownik lokalu opomiarowanego w zakresie c.o. zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a) dokonania manualnego odczytu podzielników kosztów ogrzewania w sytuacji, gdy odczyt drogą radiową jest niemożliwy lub budzący wątpliwość,
 - b) kontroli stanu technicznego podzielników kosztów, zaworów wraz z głowicami termostatycznymi, sprawdzania plomb oraz dokonania odczytu kontrolnego w czasie trwania okresu rozliczeniowego (w uzasadnionych przypadkach kontrola może być dokonywana z udziałem czynnika społecznego),
 - c) naprawy lub wymiany uszkodzonego podzielnika, zaworu wraz z głowicą termostatyczną,
 - d) przełożenia podzielnika w sytuacjach losowych.
 - 2) natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń kosztów c.o. oraz przeróbek na instalacji grzewczej,
 - 3) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany podzielników kosztów, zaworów oraz głowic termostatycznych.
5. Podczas kontrolnych odczytów podzielników kosztów c.o. sprawdzane są i odnotowywane w protokole wszelkie nieprawidłowości co do stanu plomb, podzielników (uszkodzenia,

przemieszczenia) oraz grzejników (zmiany typów grzejników, zmiany ilości członów grzejnych, brak grzejnika lub dodatkowy grzejnik).

6. Użytkownik lokalu podpisując protokół, sporządzony w sytuacjach, o których mowa w § 2 ust. 4, 5, potwierdza tym samym prawidłowość odczytów i naniesionych informacji.
Jeżeli użytkownik lokalu kwestionuje zapisy w protokole, odczytujący umieszcza informacje o tym fakcie 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) zaliczkę opłaty zmiennej.
2. Podstawą ustalania opłaty stałej są:
 - 1) koszty stałe (niezależne od zużycia ciepła),
 - 2) 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 i nie wchodzi w zakres rozliczeń w systemie indywidualnym.
5. Wysokość opłaty wnoszonej przez użytkownika lokalu, wymienionej w ust. 4 stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kosztów stałych c.o. przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.
6. Podstawą ustalenia zaliczki opłaty zmiennej c.o. są:
 - 1) koszty zmienne c.o. na budynku z trzech poprzednich okresów grzewczych,
 - 2) koszty zużycia ciepła w lokalu z trzech poprzednich okresów grzewczych.
7. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych na poszczególne lokale uwzględnia się:
 - 1) współczynniki lokalowe, uwzględniające straty lub zyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku oraz położeniem w stosunku do przylegających lokali i budynków obliczone w oparciu o zapotrzebowanie w moc cieplną poszczególnych lokali.
 - 2) Współczynniki grzejnikowe, uwzględniające parametry grzejnika, rodzaj podzielnika oraz metodę montażu.
8. Przy rozliczaniu kosztów zmiennych stosuje się odpowiednio:
 - 1) dla pomieszczeń z pionami świecowymi przyjmuje się koszty na poziomie średniego odczytu z podzielników w budynku, skorygowane o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu,

- 2) dla pomieszczeń łazienek z pionami świecowymi, w których za zgodą Zarządu zamontowano grzejniki stosuje się odpowiednio:
 - a) jeżeli moc zamontowanego grzejnika jest równa lub mniejsza od mocy dotychczasowego pionu świecowego przyjmuje się koszty na poziomie średniego odczytu podzielników w budynku, skorygowane o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu lub wg wskazań zamontowanego podzielnika kosztów z uwzględnieniem § 3 ust. 7,
 - b) jeżeli moc zamontowanego grzejnika jest większa od mocy likwidowanego pionu świecowego przyjmuje się koszty wg wskazań obligatoryjnie zamontowanego podzielnika kosztów z uwzględnieniem z § 3 ust. 7,
 - c) graniczną moc dla montowanego grzejnika określa Zarząd w wydanych warunkach technicznych.
9. Koszty zmienne c.o. w kwocie stanowiącej:
 - 1) 30 % ogólnej kwoty kosztów zmiennych w okresie rozliczane jest proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej budynku. Opłata ta odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w poszczególnych lokalach i przeznaczona jest na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku, pralni, suszarni, klatek schodowych, przenikania ciepła przez przegrody wewnętrzne w budynku oraz emisję ciepła przez przewody instalacji centralnego ogrzewania.
 - 2) 70 % ogólnej kwoty kosztów zmiennych w okresie rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w lokalach.
10. Kwota wynikająca z wyliczenia wg § 3 ust. 9 punkt 1, 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 § 3 ust. 9 i 10, stanowi I część opłaty zmiennej c.o. od lokalu.
12. 70% ogólnej kwoty kosztów zmiennych c.o. pomniejszonych o kwotę kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane stanowi kwotę kosztów zmiennych c.o. podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów ogrzewania w poszczególnych budynkach.
13. Iloraz kwoty kosztów ustalonych na podstawie § 3 ust. 12 i sumy obliczeniowych jednostek zużycia oraz szacowanego zużycia we wszystkich lokalach w danym budynku, stanowi koszt jednostki rozliczeniowej w tym budynku przypadającej na lokal.
14. Część II opłaty zmiennej od lokalu stanowi iloczyn sumy obliczeniowych jednostek zużycia, ustalonych na podstawie odczytów podzielników i/lub szacowanego zużycia w lokalu oraz kosztu jednostki rozliczeniowej ustalonego dla budynku, w którym znajduje się lokal.
15. Miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów opłaty zmiennej dla danego lokalu - stanowią sumę opłat części I i części II. Zaliczki ustalone są kwotowo na okres 12 miesięcy. Zaliczki ustalane są na podstawie średnich kosztów ogrzewania z trzech ostatnich okresów grzewczych podwyższonych o 10% wskaźnik.
16. Zaliczki ustalone w sposób określony w § 3 ust. 15 są podwyższane o wskaźnik wynikający ze wzrostu cen dostawy ciepła.

17. Nowe zaliczki ustalane są od miesiąca października każdego roku dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych w budynkach mieszkalnych.
18. W budynkach ogrzewanych z własnej kotłowni, 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).
19. Zmiana wysokości zaliczki, o której mowa w § 3 ust. 18, odpowiada zmianom kosztu wytworzenia i przesyłu ciepła.
20. Wysokość zaliczkowo ustalonych opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Korekta wysokości zaliczek może wynikać ze zmiany cen energii cieplnej, zmiany wysokości zużycia ciepła w stosunku do założonego przy ustalaniu zaliczki opłaty zmiennej c.o.
21. Ustalone zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. podlegają rozliczeniu z faktycznymi kosztami okresu grzewczego, którego dotyczą.
22. Dla każdego okresu grzewczego ustala się minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1m² powierzchni ogrzewanej na budynku.
23. Jeżeli koszt zużycia ciepła w lokalu (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) będzie niższy niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła to koszt zużycia ciepła zostanie przyjęty w wysokości minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyliczonego zgodnie z § 3 ust. 24.
24. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 50% średniego zużycia przypadającego na 1m² w danym okresie grzewczym.
25. W przypadku korekty, o której mowa w § 3 ust. 23, różnica pomiędzy kosztami zużycia ciepła w lokalu (wyliczona na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania) a minimalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła zostanie uwzględniona w kosztach zużycia ciepła pozostałych lokali w budynku.
26. Jeżeli koszt zużycia ciepła w lokalu (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) będzie wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła to koszt zużycia ciepła zostanie przyjęty w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyliczonego zgodnie z § 3 ust. 27.
27. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 250% średniego zużycia przypadającego na 1m² w danym okresie grzewczym.
28. W przypadku korekty, o której mowa w § 3 ust. 26, różnica pomiędzy kosztami zużycia ciepła w lokalu (wyliczona na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania) a maksymalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła zostanie uwzględniona w kosztach zużycia ciepła pozostałych lokali w budynku.

29. Zmiana sposobu ustalania kosztu zużycia ciepła (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych), o której mowa w § 3 ust. 23 i ust. 26 ma wpływ na ostateczną ilość jednostek obliczeniowych w dalszej części rozliczenia.

IV. ZASADY SZCZEGÓŁOWE ROZLICZANIA KOSZTÓW, USTALANIA OPŁAT I ZALICZEK NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4.

1. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniu z nieopomiarowany grzejnikiem (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) równe są podwójnemu średniemu odczytowi z podzielników w budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.
2. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym z powodu wadliwego działania podzielnika odczyt jest niemożliwy (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) równe są średniemu odczytowi z podzielników w budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.
Rozliczenie pomieszczenia z wadliwie działającym podzielnikiem może zostać dokonane na podstawie średniego odczytu tego pomieszczenia z trzech poprzednich okresów grzewczych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia okresu braku ewidencjonowania przez podzielnik emisji ciepła z grzejnika bez winy lokatora rozliczenie tego pomieszczenia (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) zostanie dokonane zgodnie z § 4 ust. 2 (proporcjonalnie do okresu, w którym urządzenie nie funkcjonowało) oraz na podstawie wskazań podzielnika do dnia awarii i od dnia jego naprawy lub wymiany.
4. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym odczyt podzielnika jest niemożliwy z powodu uszkodzenia, demontażu podzielnika, plomb lub innych nieprawidłowości umożliwiających pobór ciepła bez opomiarowania z winy użytkownika (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) są równe podwójnemu średniemu odczytowi z podzielników w budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, koszty nowego podzielnika i montażu pokrywa w całości użytkownik lokalu. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu opłatą w wysokości katalogowej podzielnika wraz z jego montażem.
6. Decyzja o sposobie rozliczenia pomieszczeń nieodczytanych § 4 ust. 2 lub 4 podejmowana jest w oparciu o protokół sporządzony przez Firmę Rozliczeniową, sporządzony po wizji w lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników Firmy Rozliczeniowej zmian, o których mowa w § 4 ust. 4 przy więcej niż jednym grzejniku (lub jednym grzejniku w lokalach, w których zamontowany jest tylko jeden grzejnik) rozliczenie lokalu następuje zgodnie z § 4 ust. 9.
8. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniach, w których z przyczyn technicznych nie możliwy jest montaż podzielników kosztów, zaworów i głowic termostatycznych (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) równe są podwójnemu średniemu odczytowi z podzielników w budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.

9. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu nieopomiarowanym (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) równe są podwójnym średnim kosztom zmiennym c.o. przypadającym na 1m² powierzchni lokali w danym budynku.
10. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu nieodczytanym – gdy odczyt nie był możliwy drogą radiową, a użytkownik nie udostępnił mieszkania do odczytu pomimo pisemnego powiadomienia (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) równe są średnim kosztom zmiennym c.o. przypadającym na 1m² powierzchni lokali w danym budynku.
11. Rozliczenie kosztów zmiennych w lokalu, w którym dwa lub więcej grzejników jest nieopomiarowanych następuje zgodnie z § 4 ust. 9 (z wyłączeniem sytuacji, w których opomiarowanie grzejnika nie jest możliwe z przyczyn technicznych).
12. W przypadku, gdy użytkownik lokalu podejmie decyzję o założeniu podzielnika na dotychczas nieopomiarowanym grzejniku, Spółdzielni obciąży użytkownika lokalu jednorazową opłatą w wysokości katalogowej podzielnika wraz z ceną jego montażu.
13. W przypadku dokonania opomiarowania pomieszczenia (lokalu) w trakcie okresu grzewczego rozliczenie ciepła (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych) dokonane będzie:
 - do dnia opomiarowania pomieszczenia (lokalu) proporcjonalnie do okresu zgodnie z § 4 ust.1 (§ 4 ust. 9),
 - od dnia zamontowania podzielnika(ów) według wskazań.
14. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni lub pracowników Firmy Rozliczeniowej zmian w instalacjach ciepłych polegających na zwiększeniu lub zmniejszeniu powierzchni grzewczej bez zgody Spółdzielni (np. zdemontowanie lub zamontowanie grzejnika bądź elementów grzewczych) przy:
 - 1) jednym grzejniku – 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.1).
 - 2) więcej niż jednym grzejniku – 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. 9).
15. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i odbioru przez pracowników Spółdzielni, w przeciwnym wypadku zmiany te nie posiadają cech legalności.
16. W przypadku gdy użytkownik lokalu wymieni, przeniesienie lub zdemontuje grzejnik Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu jednorazową opłatą za usługę serwisową i koszt dojazdu serwisanta w wysokości wynikającej z cennika usług Firmy Rozliczeniowej.
17. W przypadku demontażu dotychczas opomiarowanego grzejnika użytkownik lokalu zobowiązany będzie do ratalnej spłaty kosztu zakupu podzielnika ciepła do końca okresu grzewczego 2030/2031.
18. 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 zgodnie z § 4 ust.14.

19. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zleci Firmie Rozliczeniowej sprawdzenie poprawności działania podzielników kosztów zamontowanych w lokalu. W przypadku niesłusznego kwestionowania poprawności działania podzielników Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu jednorazową opłatą za usługę serwisową i koszt dojazdu serwisanta w wysokości wynikającej z cennika usług Firmy Rozliczeniowej.
20. Do rozliczenia pomieszczenia, w którym zamontowano grzejnik z grzałką elektryczną (w II części opłat rozliczanych według jednostek rozliczeniowych), przyjmowane są odczyty podzielników tylko i wyłącznie za okres faktycznego dopływu ciepła do budynku.
21. 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 w I części opłat proporcjonalnie do okresu przypadającego na okres użytkowania lokalu przez danego użytkownika, w II części opłat według wskazań podzielników na dzień przekazania lokalu,
 - 2) proporcjonalnie do okresu grzewczego przypadającego na okres użytkowania lokalu przez danego użytkownika w przypadku lokali nieopomiarowanych (w I i II części opłat),
 - 3) w przypadku złożenia przez nowego i dotychczasowego użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o przejęciu i przekazaniu zobowiązań związanych z rozliczeniem ciepła za dany okres grzewczy.
22. Firma Rozliczeniowa dokonuje odczytów podzielników ciepła na dzień przekazania lokalu lub na dzień możliwie najbardziej zbliżony do terminu przekazania lokalu.
23. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. wnoszone przez poprzedniego użytkownika lokalu podlegają ostatecznemu rozliczeniu po zakończonym okresie grzewczym najpóźniej do 30 września każdego roku.
24. Dla nowych użytkowników lokali, zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. ustala się na poziomie średnich kosztów zmiennych c.o. na budynku z poprzedniego okresu grzewczego przypadających na 1m² powierzchni użytkowej. Możliwa jest zmiana zaliczki dla nowego użytkownika lokalu na podstawie decyzji, którą podejmuje Zarząd Spółdzielni.
25. Zmiana metody rozliczania kosztów zmiennych na podstawie powierzchni użytkowej możliwa jest na pisemny wniosek co najmniej 2/3 użytkowników lokali w budynku.

§ 5.

1. Po zakończeniu każdego półrocza różnica pomiędzy naliczonymi opłatami i poniesionymi kosztami opłaty stałej c.o. przenoszona jest na konta kosztów służące do ewidencji opłaty zmiennej c.o. i rozliczana łącznie z opłatami zmiennymi c.o. danego budynku.
2. Różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami i poniesionymi kosztami opłaty zmiennej c.o. 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 i dostarczeniu go użytkownikowi lokalu, 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. W wyjątkowych sytuacjach okres spłaty zadłużenia może zostać rozłożony w czasie najdłużej do zakończenia następnego okresu grzewczego. 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 28 dni roboczych od daty ich złożenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (konieczność ponownego rozliczenia przez Firmę Rozliczeniową), 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.
4. Dla każdego okresu rozliczeniowego ustala się minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1m² powierzchni ogrzewanej w budynku.
5. Jeżeli koszt zużycia ciepła w lokalu będzie niższy niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła to koszt zużycia ciepła zostanie przyjęty w wysokości minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyliczonego zgodnie z § 6 ust. 6.
6. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 50% średniego zużycia przypadającego na 1m² w danym okresie grzewczym.
7. Jeżeli koszt zużycia ciepła w lokalu będzie wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła to koszt zużycia ciepła zostanie przyjęty w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyliczonego zgodnie z § 6 ust. 8.

8. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 250% średniego zużycia przypadającego na 1m² w danym okresie grzewczym.
9. Zmiana sposobu ustalania kosztu zużycia ciepła, o której mowa w § 6 ust. 5 i ust. 7 ma wpływ na ostateczną ilość jednostek obliczeniowych w dalszej części rozliczenia.
10. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym z powodu wadliwego działania podzielnika odczyt nie jest możliwy równe są średniemu odczytowi z podzielników w danym miesiącu na budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.
11. Koszty zmienne zużycia ciepła w pomieszczeniu, w którym odczyt podzielnika nie jest możliwy z powodu uszkodzenia, demontażu podzielnika, plomb lub innych nieprawidłowości umożliwiających pobór ciepła bez opomiarowania z winy użytkownika równe są podwójnemu średniemu odczytowi z podzielników w danym miesiącu na budynku, skorygowanemu o współczynniki korekcyjne dla danego grzejnika i lokalu.

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

§ 7.

Na podstawie danych ewidencji księgowej określonych w § 1 ust. 6 regulaminu, dokonuje się rozliczenia kosztów i ustala opłaty z tytułu zużycia ciepła na potrzeby c.w. w budynkach mieszkalnych wg poniższych zasad:

1. Ustala się następujące opłaty na pokrycie kosztów ciepła na potrzeby c.w.:
 - 1) opłatę stałą c.w.,
 - 2) opłatę za cyrkulację c.w.,
 - 3) zaliczkę opłaty zmiennej c.w.
2. Podstawą ustalania opłaty stałej c.w. są:
 - 1) koszty stałe c.w. (niezależne od zużycia ciepła),
 - 2) powierzchnia użytkowa lokali podłączonych do danego węzła cieplnego lub zespołu budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego).
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych c.w. jest m² powierzchni użytkowej lokalu, liczony z dokładnością do 0,01 m².
4. Opłata na pokrycie kosztów stałych c.w. pobierana jest co miesiąc od każdego użytkownika i nie wchodzi w zakres rozliczeń w systemie indywidualnym.
5. Wysokość opłaty stałej c.w. stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i kosztów stałych c.w. przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali podłączonych do danego węzła cieplnego lub zespołu budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego).
6. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica pomiędzy poniesionymi kosztami stałymi i naliczonymi opłatami na i poniesionymi kosztami opłaty stałej c.w. przenoszona jest na konta

kosztów służące do ewidencji opłaty zmiennej c.w. i rozliczana łącznie z opłatami zmiennymi c.w. danego budynku.

7. Dla każdego okresu rozliczeniowego ustala się wysokość planowanych kosztów zmiennych c.w. ogółem. Powyższe koszty ustala się odrębnie dla każdego węzła cieplnego lub zespołu budynków w przypadku, gdy zasilane są z węzła grupowego. W kalkulacji planowanych kosztów zmiennych c.w. ogółem uwzględnia się:
 - 1) liczbę GJ zużytych do podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - 2) aktualną lub prognozowaną cenę GJ stosowaną przez dostawcę ciepła.
8. Koszty zmienne c.w. ogółem dzieli się na:
 - 1) koszty cyrkulacji c.w. tzn. koszty wynikające ze strat ciepła w centralnej instalacji ciepłej wody poniesione w celu zapewnienia natychmiastowej gotowości dostawy ciepłej wody do lokali,
 - 2) koszty zmienne c.w. wynikające ze zużycia ciepłej wody w lokalach.
9. Procentowy udział kosztów cyrkulacji c.w. w kosztach zmiennych c.w. ogółem przyjmuje się w wysokości:
 - 1) 34 % - dla budynków posiadających system instalacji ciepłej wody z obiegiem cyrkulacyjnym, zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi i zaizolowanymi pionami instalacyjnymi,
 - 2) 57 % - dla budynków posiadających system instalacji ciepłej wody z obiegiem cyrkulacyjnym, zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi i niezaizolowanymi pionami instalacyjnymi.
10. Podstawą ustalania opłaty za cyrkulację c.w. są:
 - 1) koszty cyrkulacji c.w.,
 - 2) liczba lokali podłączonych do danego węzła cieplnego lub zespołu budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego).
11. Opłata na pokrycie kosztów cyrkulacji c.w. pobierana jest co miesiąc od każdego użytkownika i nie wchodzi w zakres rozliczeń w systemie indywidualnym.
12. Wysokość opłaty za cyrkulację c.w. stanowi iloraz kosztów cyrkulacji c.w. przypadających na dany węzeł cieplny lub zespół budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego) i liczby lokali podłączonych do danego węzła cieplnego lub zespołu budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego).
13. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica pomiędzy naliczonymi opłatami i poniesionymi kosztami cyrkulacji c.w. przenoszona jest na konta kosztów służące do ewidencji opłaty zmiennej c.w. i rozliczana łącznie z opłatami zmiennymi c.w. danego budynku.
14. Stawkę opłaty zmiennej c.w. na następny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego węzła cieplnego lub zespołu budynków w przypadku, gdy zasilane są z węzła grupowego. W kalkulacji uwzględnia się:
 - 1) planowane koszty zmienne c.w. ogółem pomniejszone o koszty cyrkulacji c.w.,
 - 2) ilość zużytej ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
15. Wysokość zaliczki opłaty zmiennej c.w. ustala się indywidualnie dla każdego lokalu, jako iloczyn zaliczkowej stawki opłaty zmiennej c.w., o której mowa w § 7 ust.14 i średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
16. Dla lokali przyłączanych do nowo powstałej instalacji ciepłej wody użytkowej decyzję o wysokości miesięcznej zaliczki opłaty za przygotowanie 1m³ ciepłej wody podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o analizę wysokości opłat w budynkach o podobnej strukturze.

17. Dla nowo przyłączanych lokali ustala się miesięczną zaliczkę opłaty zmiennej c.w., przyjmując 40% średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, w okresie 6 – ciu miesięcy przed montażem wodomierza ciepłej wody.
18. Opłaty stałe c.w., opłaty za cyrkulację c.w. i zaliczkowe opłaty zmienne c.w. mogą ulec zmianie w ciągu okresu rozliczeniowego na skutek zmiany taryf przez dostawcę ciepła.
19. Jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dla potrzeb c.w. jest 1m³ wody wykazanej przez wodomierze lokalowe c.w. Wodomierze lokalowe c.w. traktowane są jako podzielniki kosztów zmiennych c.w.
20. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustalany jest rzeczywisty koszt podgrzania 1 m³ wody oraz dokonywane jest rozliczenie kosztów zmiennych c.w. na poszczególne lokale. Rzeczywisty koszt podgrzania 1 m³ wody przypadający na węzeł cieplny lub zespół budynków (w przypadku, gdy zasilane są z węzła grupowego) stanowi iloraz kosztów zmiennych c.w. ogółem wynikających z faktur dostawcy energii cieplnej pomniejszonych o koszty cyrkulacji c.w. i sumy m³ wody wykazanej przez wszystkie wodomierze lokalowe c.w. podłączone do węzła cieplnego w rozliczanym okresie. Rozliczenie kosztów zmiennych c.w. na poszczególne lokale polega na ustaleniu różnicy pomiędzy sumą indywidualnych zaliczek wniesionych w okresie rozliczeniowym przez użytkowników lokali, a faktycznymi kosztami zmiennymi c.w. przypadającymi, zgodnie z dokonaniem rozliczenia na te lokale. Wynik stanowi różnicę z rozliczenia kosztów zmiennych c.w.
21. W przypadku, gdy rozwiązania techniczne lub informatyczne nie pozwalają na rozliczenie rzeczywistego kosztu podgrzania wody, ustalenia zaliczki i ewidencjonowania kosztów zmiennych c.w. na węzeł cieplny dopuszcza się stosowanie powyższego na budynek. Powyższe musi być zatwierdzone decyzją Zarządu.
22. W ustaleniu rzeczywistego kosztu podgrzania wody nie uwzględnia się ilości zużytej wody i kosztów c.w. rozliczonych w związku ze zmianą użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
23. 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 i dostarczeniu go użytkownikowi lokalu, w terminie przewidzianym do wnoszenia opłaty miesięcznej za używanie lokalu.
24. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie w czasie spłaty ujemnej różnicy z rozliczenia kosztów zmiennych c.w. Wydłużenie okresu spłaty skutkuje naliczeniem odsetek w wysokości ustawowej.
25. Użytkownik lokalu ma prawo składać reklamacje w zakresie rozliczenia kosztów zmiennych c.w. w terminie 15 dni roboczych od dnia dostarczenia rozliczenia. Rozpatrzenia reklamacji dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie 15 dni roboczych od daty ich złożenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach termin ten może być wydłużony do 20 dni roboczych.

26. W przypadku korekty indywidualnego rozliczenia kosztów zmiennych c.w. na skutek uzasadnionej reklamacji użytkownika lokalu, różnicę pomiędzy rozliczeniem przed korektą, a rozliczeniem po korekcie należy uwzględnić w rozliczeniu kosztów zmiennych c.w. danego węzła cieplnego lub zespołu budynków (w przypadku gdy zasilane są z węzła grupowego) w kolejnym okresie rozliczeniowym.
27. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ustala się miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zmiennych c.w. w wysokości 2 m³ na 1 osobę zamieszkałą w lokalu. Jeżeli do zamieszkania nie zgłoszono żadnej osoby przyjmuje się 1 osobę.
28. Na wniosek właściciela lokalu w chwili gdy złoży oświadczenie, że lokal jest niezamieszkały ustala się minimalną miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zmiennych c.w. w wysokości 0,1m³.
29. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zużycie ciepłej wody w okresie rozliczeniowym nie przekroczyło 1 m³ ustala się miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów zmiennych c.w. w wysokości 0,1 m³.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8.

1. Obowiązek wnoszenia opłat i zaliczek za dostawę energii cieplnej do lokalu na potrzeby c.o. i c.w. powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika lub z dniem sporządzenia aktu notarialnego albo z dniem wskazanym w akcie notarialnym.
2. Zaliczki i 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 niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku, gdy obowiązek zapłaty wynika z transakcji handlowej.
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. Rada Nadzorcza Spółdzielni upoważnia Zarząd Spółdzielni do fakultatywnej zmiany obowiązujących opłat na pokrycie kosztów c.o. lub c.w. o wskaźnik wzrostu/spadku cen i opłat wynikających z nowo zatwierdzonej lub skorygowanej taryfy dostawcy ciepła. W przypadku zmiany, o której mowa powyżej, Zarząd Spółdzielni poinformuje niezwłocznie Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. W przypadkach nieprzewidzianych treścią regulaminu indywidualne rozstrzygnięcia mogą zostać dokonane na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

8. W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie przepisy powołane w niniejszym regulaminie i odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Maćkowiak-Sych

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Katarzyna Dobkowska