

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZEŃ
CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWANIE LOKALI
I BUDYNKÓW ORAZ PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ
DOSTARCZANEJ CENTRALNIE DO BUDYNKÓW
W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

W oparciu o przepisy ust. 10 art. 45a Ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.) oraz działając na podstawie art. 56 ust. 2 pkt 9 w związku z § 6 pkt 4 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala się, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia wstępne

§ 1

Postanowienia Regulaminu obowiązują dla celów rozliczeń w związku z dostawą energii cieplnej przeznaczonej na:

- 1) ogrzewanie lokali i budynków;
- 2) przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do lokali przez instalację w budynkach,

z osobami nie będącymi odbiorcami energii cieplnej w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.) zwanymi dalej „użytkownikami lokali”.

§ 2

1. Opłaty, o których mowa w Regulaminie wylicza się wyłącznie w oparciu o ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej, zwane dalej „kosztami zakupu ciepła” od przedsiębiorstw energetycznych na cele określone w § 1 Regulaminu, a wynikające z zawartych z nimi umów sprzedaży energii cieplnej oraz obowiązujących taryf cenowych.
2. Koszty inne ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła na cele określone w ust. 1, stanowią osobne pozycje kosztów, a sposób ustalania i wysokość opłat z tego tytułu określają postanowienia „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”. Do kosztów takich zalicza się między innymi:
 - 1) koszty zakupu ciepłomierzy wraz z modułem radiowym oraz koszty ich montażu;
 - 2) koszty zakupu urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów ogrzewania) oraz koszty ich montażu;
 - 3) koszty wynikające z umowy o indywidualne rozliczanie ciepła, zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą rozliczeniowym;
 - 4) koszty uznanych reklamacji.

§ 3

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się osobno dla celów centralnego ogrzewania i dla celów podgrzewania centralnie ciepłej wody użytkowej.
2. Użyte określenia w Regulaminie oznaczają:
 - 1) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia użytkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, na koniec okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ewentualnych zmian tych powierzchni podczas trwającego okresu rozliczeniowego;
 - 2) powierzchnia lokalu ogrzewanego centralnie - powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń (np. kuchnia, przedpokój, łazienka itp.);
 - 3) użytkownik lokalu - osoba prawna lub fizyczna posiadająca samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo najmu do takiego lokalu w nieruchomości. W rozumieniu Regulaminu użytkownikiem lokalu jest także najemca lokalu użytkowego lub garażu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, o której mowa w § 1 ust. 10 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”;
 - 4) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych.

Rozdział II. Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty stałe i koszty zmienne rozliczane są osobno dla każdego budynku (węzła cieplnego z licznikiem ciepła), a jeżeli budynek wyposażony jest w więcej niż jeden układ pomiarowo - rozliczeniowy (węzeł cieplny z licznikiem ciepła), osobno dla wszystkich lokali i pomieszczeń wspólnych zasilanych z danego węzła.

§ 5

1. Koszty stałe obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych w budynku i uwzględniają opłaty:
 - 1) za zamówioną moc cieplną;
 - 2) za usługi przesyłowe stałe.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych jest m² powierzchni użytkowej lokalu ogrzewanego centralnie.

3. Koszty zmienne obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła i wynikają z ilości zużytego ciepła według wskazań liczników ciepła w poszczególnych węzłach cieplnych w budynku oraz obowiązującej ceny dostawcy ciepła.
4. Do kosztów zmiennych zalicza się:
 - 1) koszty zakupu ciepła;
 - 2) koszty usług przesyłowych zmiennych;
 - 3) koszty nośnika ciepła.
5. W przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty zmienne dzieli się w następujący sposób:
 - 1) 60% to koszty zużycia – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku;
 - 2) 40% to koszty wspólne – na które składają się: ciepło do ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku w budynku, innych pomieszczeń nie wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe oraz ciepło dostarczone do lokali z pionów grzewczych, które dzieli się na m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 6

1. Składowe rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w ciepłomierze:
 - 1) jednostkowa stawka opłat ogrzania jednego metra kwadratowego dotycząca kosztów związanych z opłatą z tytułu stałej mocy zamówionej stanowi iloraz kosztów stałej mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym, do sumy powierzchni całego budynku w ciągu tego okresu;
 - 2) jednostkowa stawka za GJ dotycząca kosztów związanych z opłatą zmienną stanowi iloraz kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania ogółem poniesionych w danym okresie rozliczeniowym do ilości zużytej energii cieplnej przedstawionej jako suma zużyć energii w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych w lokalach, w ciągu tego okresu rozliczeniowego;
 - 3) koszt centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w ciepłomierze oblicza się dodając iloczyn powierzchni grzewczej danego lokalu i ceny jednostkowej za metr kwadratowy dot. kosztów zamówionej mocy stałej (zł/m²) do iloczynu dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o odczyt ciepłomierza zamontowanego w lokalu, w okresie rozliczeniowym i ceny jednostkowej za 1 GJ.
2. Różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a sumą wskazań ciepłomierzy lokali mieszkalnych, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

§ 7

1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz lokali mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych opłata za energię ciepłą w części stałej wyliczona jest w oparciu o poniesione przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym koszty stałe i stanowi iloczyn powierzchni lokalu, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 oraz jednostki wynikającej z podzielenia łącznych kosztów stałych przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.
2. Opłata za energię ciepłą w części zmiennej wyliczana jest w oparciu o poniesione koszty zmienne, z uwzględnieniem postanowienia § 5 ust. 5:
 - 1) w przypadku, gdy w budynku (węźle) zużycie ciepła rozliczane jest według wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
 - a) wszystkie lokale wyposażone są w podzielniki – rozliczenie przeprowadzone jest na podstawie ich wskazań, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) lokale, które nie są wyposażone w podzielniki – użytkownika takiego lokalu obciąża się w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² powierzchni tych lokali.
 - 2) w pozostałych przypadkach, gdy w budynku (węźle) nie ma podzielników – na podstawie udziału powierzchni danego lokalu w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

§ 8

Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu ciepła, o których mowa w § 4 ust. 1 jest:

- 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach (węźle) wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – okres 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych, rozpoczynające się we wrześniu a kończący się w sierpniu roku następnego;
- 2) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nie wyposażonych w podzielniki – okres roku kalendarzowego;
- 3) dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wyposażonych w ciepłomierze – okres roku kalendarzowego.

§ 9

1. Opłata za energię ciepłą na pokrycie kosztów zakupu ciepła wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych – w formie miesięcznych opłat zaliczkowych.
2. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie oraz terminy ich wprowadzania ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Jednostką naliczenia opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 10

1. Wnoszone miesięczne opłaty zaliczkowe, o których mowa w § 9 ust. 1 podlegają rozliczeniu w oparciu o przypadające na lokal koszty dostawy ciepła w okresie, o którym mowa w § 8, wyliczone w sposób określony w § 6, 7.
2. Różnica pomiędzy sumą wniesionych opłat zaliczkowych przez użytkownika lokalu mieszkalnego a przypadającymi na lokal kosztami dostawy ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym podlega rozliczeniu w sposób określony w § 24 i 25.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i sposobu ustalania opłat za ogrzewanie w lokalach użytkowych

§ 11

1. Koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania rozlicza się w oparciu o ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy energii cieplnej od przedsiębiorstw energetycznych, wynikające z zawartych z nimi umów sprzedaży energii cieplnej oraz obowiązujących taryf cenowych.
2. Opłatę za energię ciepłą w lokalach użytkowych oblicza się na podstawie:
 - 1) wskazań licznika ciepła zamontowanego w budynku (węzła);
 - 2) wskazań podzielników kosztów ogrzewania;
 - 3) powierzchni użytkowej lokalu.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12

1. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w przypadku lokali użytkowych wyposażonych w ciepłomierze opisane zostały w § 6.
2. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w przypadku lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania opisane zostały w § 7.
3. W przypadku pozostałych lokali całkowita kwota rocznych kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu:
 - 1) średni, roczny koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej lokalu wylicza się w oparciu o iloraz całkowitej kwoty kosztów centralnego ogrzewania przez powierzchnię użytkową budynku (węzła);
 - 2) koszt centralnego ogrzewania lokalu stanowi iloczyn średniego kosztu centralnego ogrzewania całkowitej powierzchni budynku (węzła) i powierzchni lokalu ogrzewanego centralnie.

§ 13

1. Okres rozliczeniowy kosztów zakupu ciepła dla lokali użytkowych jest zależny od rodzaju rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i został opisany w § 8.
2. Rozliczenie kosztów c.o. następuje nie później niż do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zmienić termin rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 i 2.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza lub modułu radiowego, najemca lokalu ponosi koszty serwisu wynikający z umowy zawartej z firmą rozliczeniową, z którą Spółdzielnia ma zawartą stosowną umowę.

§ 14

1. Opłatą za zużytą energię ciepłą w okresie rozliczeniowym jest zaliczka ustalona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zaliczka ustalona będzie według zużycia ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wzrostu taryfy w przeliczeniu na m².

§ 15

1. Jeżeli najemca lokalu użytkowego ma nadwyżkę opłat za ciepło, to nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej zostaną zaliczone na poczet bieżących opłat czynszowych lub w uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika, Spółdzielnia dokonuje zwrotu nadpłaty na wskazany przez najemcę rachunek bankowy, pod warunkiem nie posiadania przez najemcę lokalu jakichkolwiek zadłużeń z tytułu najmu.
2. W przypadku niedopłaty najemca zobowiązany będzie uregulować niedopłatę w oparciu o wystawioną przez Spółdzielnię fakturę, w terminie wskazanym na fakturze.

§ 16

1. W razie zmiany użytkownika lokalu użytkowego w okresie rozliczeniowym w związku z przekazaniem lokalu Spółdzielni przez poprzedniego użytkownika, albo w przypadku innych zdarzeń prawnych, gdy następuje zmiana użytkownika, dokonywane są odczyty pośrednie urządzeń wskaźnikowych/ciepłomierzy przez pracownika Spółdzielni na wniosek dotychczasowego użytkownika. Z przeprowadzonych odczytów sporządza się protokół.
2. W przypadku lokali użytkowych nieopomiarowanych i zmiany użytkownika lokalu użytkowego, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w stosunku do ilości dni przypadających dla danego użytkownika w okresie rozliczeniowym.

Rozdział IV. Zasady dokonywania odczytów urządzeń

§ 17

1. Odczytu podzielników kosztów ogrzewania dla celów ustalenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (węzła) oraz indywidualnego rozliczenia kosztów

energii cieplnej dokonuje specjalistyczna firma na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią.

2. Spółdzielnia sprawuje nadzór nad prawidłowością rozliczeń zgodnie z obowiązującym regulaminem.
3. Odczyty podzielników oraz ciepłomierzy z modułami radiowymi wykonywane są zdalnie (poza lokalem) po zakończonym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie lokalu wyposażonego w ciepłomierz, ustala się na podstawie odczytu wskazań ciepłomierzy, zainstalowanych na wejściu instalacji c.o. do lokalu, którego zdalnie dokonuje specjalistyczna firma, po zakończonym okresie rozliczeniowym, zgodnie z § 8 Regulaminu.
5. W przypadku braku sygnału lub wystąpienia błędu na urządzeniu, użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal serwisantowi firmy rozliczeniowej, po uprzednim uzgodnieniu terminu wizyty, jednak nie później, niż do 14 dni od daty dokonanych odczytów.
6. Ciepłomierze, podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o urządzeniach pomiarowych.

Rozdział V. Obowiązki użytkownika lokalu, terminy rozliczeń oraz zasady wnoszenia reklamacji

§ 18

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni o każdym uszkodzeniu podzielnika, ciepłomierza lub modułu radiowego.
2. W przypadku, gdy w okresie rozliczeniowym nastąpiło uszkodzenie podzielnika, rozliczenie przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (węzła) w odniesieniu do pomieszczenia, w którym to nastąpiło, przeprowadzane jest w sposób następujący:
 - 1) do daty montażu nowego urządzenia – według średniego zużycia ciepła wykazanego na pozostałych podzielnikach w danym lokalu;
 - 2) za okres od daty montażu nowego urządzenia do końca sezonu rozliczeniowego – na podstawie wskazań zamontowanego nowego podzielnika.
3. Użytkownik lokalu wyposażonego w ciepłomierz lokalowy ma obowiązek:
 - 1) umożliwić Spółdzielni oraz firmie specjalistycznej, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę, dokonanie odczytu ciepłomierza lokalowego, sprawdzenie prawidłowości jego działania i eksploatacji, kontroli stanu ciepłomierza/modułu radiowego lub wykonania innych czynności serwisowych;
 - 2) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych nieprawidłowościach i uszkodzeniach ciepłomierza lokalowego i/lub modułu radiowego.

4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza lokalowego, modułu radiowego, montażu dodatkowych urządzeń lub ingerencji w instalację centralnego ogrzewania rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie średniej wartości zużycia ciepła obliczonej na 1m^2 powierzchni użytkowej (z lokali przeznaczonych do węzła cieplnego w danym budynku) w bieżącym okresie rozliczeniowym.

§ 19

1. Bez pisemnej zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek samowolna ingerencja użytkowników w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - 1) demontaż grzejników;
 - 2) demontaż podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz modułów radiowych;
 - 3) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych;
 - 4) zmiany nastawy wstępnej zaworu;
 - 5) spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
2. Jeżeli właściciel lokalu nie wyraża zgody na montaż podzielników kosztów, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest zgodnie z § 7 ust 2 pkt 1b.

§ 20

1. Koszty zakupu ciepła, w części opłaty zmiennej, do ogrzania pomieszczenia w lokalu wyposażonym w podzielniki kosztów ogrzewania, w którym za zgodą Spółdzielni użytkownik lokalu dokonał demontażu grzejnika, wynikają ze wskazań pozostałych podzielników w lokalu.
2. Koszty związane z usunięciem grzejnika lub wymianą na inny ponosi użytkownik lokalu. Ponosi on ponadto koszty przełożenia podzielnika zgodnie z obowiązującym cennikiem usług i jest nimi obciążony na indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przypadającego na jego lokal zużycia ciepła w budynku (węźle) za okres rozliczeniowy, w którym te koszty poniesiono.
3. W przypadku skorzystania przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym z usługi serwisowej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia ma zawartą stosowną umowę, do indywidualnych kosztów ogrzewania lokali doliczany jest również koszt serwisu.

§ 21

1. W razie zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym, albo w przypadku innych zdarzeń prawnych, gdy następuje zmiana użytkownika, dokonywane są odczyty pośrednie podzielników/ciepłomierzy przez pracownika Spółdzielni na wniosek dotychczasowego użytkownika. Z przeprowadzonych odczytów sporządza się protokół.
2. Rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (węzła) dotyczących poprzedniego i następnego użytkownika dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w trakcie którego nastąpiła zmiana użytkownika, w terminach, o których mowa w § 22 ust. 1.

3. Użytkownicy obejmujący lokal wyposażony w urządzenia wskaźnikowe w okresie międzygrzewczym ponoszą w rozliczeniu centralnego ogrzewania wyłącznie koszty stałe, o których mowa w § 5 ust. 1.
4. Użytkownicy obejmujący lokal rozliczany metodą powierzchniową w okresie międzygrzewczym, ponoszą koszty wyliczone na podstawie ilości dni posiadania prawa do lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
5. W budynku (węźle) wyposażonym w podzielniki kosztów ogrzewania – w razie zmiany właściciela lokalu nie wyposażonego w podzielniki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, lokal ten może być wyposażony w podzielniki na wniosek nowego użytkownika. W takim przypadku od daty ich montażu (protokołu odbioru), do rozliczenia lokalu będą miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe. Do daty montażu lokal zostanie rozliczony w oparciu o § 7 ust. 2 b.

§ 22

1. Każdy użytkownik otrzymuje na piśmie rozliczenie przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła w terminie do 3 miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem §13 ust. 3.
2. W pisemnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła opartym o odczyty podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
3. W pisemnym rozliczeniu przypadającym na lokal kosztów zakupu ciepła Spółdzielnia umieszcza ponadto – jako osobną pozycję – koszty, o których mowa w § 2 ust. 2.

§ 23

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do wniesienia reklamacji do Spółdzielni w sprawie otrzymanego pisemnego rozliczenia przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła. Reklamację wnosi się na piśmie do Zarządu Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacja powinna być rozpatrzona przez Zarząd nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu do Spółdzielni. O swojej decyzji Zarząd informuje na piśmie użytkownika wnoszącego reklamację. Jeżeli użytkownik lokalu składający reklamację jest członkiem Spółdzielni, informacja Zarządu powinna także zawierać pouczenie o możliwości, terminach i formie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu. W takim przypadku stosuje się postanowienia Statutu Spółdzielni o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia reklamacji, skutki finansowe zmienionego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła zostaną uwzględnione w kosztach zakupu ciepła do budynku (węzła), w którym znajduje się lokal, w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział VI. Zasady rozliczenia nadwyżki/niedopłaty

§ 24

1. Jeżeli z przesłanego użytkownikowi lokalu mieszkalnego pisemnego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła do budynku (z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2) wynikać będzie nadwyżka pomiędzy wpłaconą przez użytkownika sumą miesięcznych opłat zaliczkowych a przypadającymi na jego lokal kosztami, Spółdzielnia na wniosek właściciela lokalu może zwrócić nadwyżkę na wskazany we wniosku rachunek bankowy.
2. W razie, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego nie wystąpił z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zaliczy nadwyżkę na poczet kolejnych miesięcznych opłat.
3. Spółdzielnia potrąca z nadwyżki przeznaczonej dla użytkownika lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności swe należności wynikające z zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania jego lokalu.

§ 25

1. Jeżeli z przesłanego rozliczenia wynikać będzie obowiązek dokonania przez użytkownika lokalu mieszkalnego dopłaty do przypadających na jego lokal kosztów zakupu ciepła, o czym mowa w § 10, to użytkownik lokalu ma obowiązek wniesienia tej dopłaty w terminie wskazanym w informacji o rozliczeniu z tyt. centralnego ogrzewania, a jeżeli wniósł reklamację w sprawie otrzymanego rozliczenia, w terminie wskazanym w rozstrzygnięciu jego reklamacji.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć dopłatę, o której mowa w ust. 1 na raty.

Rozdział VII. Zamienne metody rozliczania kosztów zakupu ciepła

§ 26

1. Mając za podstawę § 129 ust. 3 Statutu, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych odbywa się:
 - 1) na podstawie wskazań urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności;
 - 2) w oparciu o powierzchnię tych lokali.
2. Zmiana metody rozliczeniowej ze zindywidualizowanej na zryczałtowaną (lub ze zryczałtowanej na zindywidualizowaną) może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej większość właścicieli lokali zasilanych z węzła cieplnego.
3. Złożenie deklaracji o rozliczanie kosztów c.o. w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych (w budynku wyposażonym w takie urządzenia), wymaga zgłoszenia w formie pisemnej w terminie do końca okresu rozliczeniowego, tj. do 31 sierpnia danego roku. Złożenie takiej deklaracji

w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego, spowoduje zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania od następnego okresu rozliczeniowego.

4. Zmiana metody na taką, o której mowa w ust. 2, może nastąpić w terminie od początku następnego okresu rozliczeniowego określonego w § 8.

Rozdział VIII. Zasady rozliczania kosztów za podgrzanie wody do celów użytkowych

§ 27

Koszty zakupu ciepła dla przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do lokali przez instalacje w budynkach, zwanego dalej „kosztami podgrzania wody dla celów użytkowych”, dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.

§ 28

1. Koszty stałe obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych i uwzględniają opłaty:
 - 1) za zamówioną moc cieplną;
 - 2) za usługi przesyłowe stałe.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych w przypadku lokali mieszkalnych jest ilość osób na stałe zamieszkałych w lokalu w budynkach zasilanych z węzła cieplnego.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych w przypadku lokali użytkowych jest jeden lokal w budynkach zasilanych z węzła cieplnego.

§ 29

1. Koszty zmienne obejmują poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu zużytego ciepła dla podgrzania wody do celów użytkowych i obejmują ilości zużytego ciepła na podgrzanie wody wynikające ze wskazań liczników ciepła w węzłach cieplnych.
2. Do kosztów zmiennych zalicza się ponadto:
 - 1) koszty usług przesyłowych zmiennych;
 - 2) koszty zużycia ciepła.
3. Koszty zmienne rozlicza się na poszczególne lokale w oparciu o zużycie wykazane przez wodomierze c.w.u. na punktach poboru wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych jest koszt podgrzania m³ wody.

§ 30

1. Opłata za podgrzanie wody do celów użytkowych składa się z części stałej i części zmiennej.
2. Opłata w części stałej odpowiada kosztom stałym poniesionym przez Spółdzielnię na podgrzanie wody do celów użytkowych, o których mowa w § 28. Jest ona ustalana

w wysokości jednakowej dla wszystkich lokali, do których jest dostarczana ciepła woda, w obrębie węzła cieplnego.

3. Opłata w części zmiennej odpowiada kosztom zmiennym ponoszonym przez Spółdzielnię, o których mowa w § 29 i jest ustalana na podstawie ilości ciepłej wody zużytej w lokalu mieszkalnym i użytkowym.
4. W celu zrównoważenia kosztów podgrzania wody z przychodami z tego tytułu:
 - 1) w części stałej wysokość miesięcznej opłaty ustala się w oparciu o koszty zakupu ciepła do węzłów cieplnych na cele podgrzania ciepłej wody z poprzedniego roku kalendarzowego (dwa okresy rozliczeniowe), z uwzględnieniem m.in. zmian cen za dostarczenie energii cieplnej przez dostawcę w przeliczeniu na jednostki rozliczeniowe określone w § 28 ust. 2 oraz 3;
 - 2) w części zmiennej wysokość miesięcznej opłaty ustala się w oparciu o koszty zużycia energii cieplnej zużytej na cele podgrzania ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ponownych rozliczeń (korekty uznaniowe lub dociążeniowe). Skutki finansowe zmienionego rozliczenia przypadających na lokal kosztów zakupu ciepła zostają uwzględnione w kosztach zakupu ciepła do budynku (węzła), w którym znajduje się lokal, w następnym okresie rozliczeniowym;
 - 3) zmiana opłaty następuje po zatwierdzeniu jej przez Zarząd.
5. Zaliczka wnoszona przez użytkowników lokali w okresach miesięcznych na potrzeby podgrzania ciepłej wody jest wyliczona w sposób opisany w ust. 4 pkt. 2 i podlega rozliczeniu w oparciu o przypadające na budynek (węzeł cieplny) koszty w okresie o którym mowa w ust. 6.
6. Okresem rozliczeniowym zużycia ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych jest okres 6 miesięcy roku kalendarzowego. W lokalach użytkowych ciepła woda użytkowa rozliczana jest w okresach kwartalnych.
7. Wyliczenie kosztów podgrzania wody dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym następuje wraz z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
8. Ogólne zasady rozliczeń kosztów dostawy wody opisany został w załączniku nr 2 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale.”

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 31

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 51/2020 z dnia 17.12.2020 roku, wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązywania od dnia 01 stycznia 2021 roku.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu, o którym mowa w ust. 1, traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 39/2019 z dnia 29.08.2019 roku, z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi Anekssem nr 1 z 20.02.2020 r.