Załącznik do Uchwały 48
Zarządu Spółki
Tomaszowskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
z dnia 31.12.2020 r.

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej dla użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim ul. Majowa 15 i w budynkach zarządzanych przez Spółkę.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. Nr *755* z dnia 20.04.2018r. z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. O własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 716 z dnia 11. 04.2018r. z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 czerwca 200lr. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 1234 z 26.06.2018r. z późniejszymi zmianami),
- umowy na dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
- umowy z firmami rozliczającymi na obsługę systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej.

I. Postanowienia ogólne

§1.

1. Niniejszy regulamin:
   1) określa zasady indywidualnych rozliczeń zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Tomaszowskiego TBS Spółka z o. o. i w budynkach obsługiwanych przez Spółkę na podstawie stosownych umów,
   2) ma zastosowanie do:
      a) lokali wyposażonych w: urządzenia wodomierzy oraz regulacyjne i wskaźnikowe tj.: grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania, zwane dalej lokalami opomiarowanymi,
      b) lokali nie wyposażonych w: wodomierze lub urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe określone w pkt. a), zwane dalej lokalami nieopomiarowanymi,
      c) lokali wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki ciepła lub liczniki ciepła wraz z wodomierzami,
      d) lokali mieszkalnych ogrzewanych innym źródłem ciepła nie pochodzącym z miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. Użyte w niniejszym *Regulaminie* określenia oznaczają:
   1) „użytkownik lokalu" oznacza: najemcę lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, osobę zajmującą lokal mieszkalny bądź użytkowy bez tytułu prawnego,
   2) „okres rozliczeniowy" - okres pomiędzy odczytami urządzeń pomiarowych (podzielniki lub liczniki ciepła) w cyklach 12-miesięcznych,
   3) „węzeł rozliczeniowy" - układ pomiarowo - rozliczeniowy składający się z głównego licznika ciepła (ciepłomierza) i urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych (liczniki ciepła, podzielniki), zamontowanych w lokalach zasilanych z danego licznika ciepła,
   4) „urządzenia regulacyjne" - grzejnikowe zawory termostatyczne
   5) „urządzenia wskaźnikowe" - podzielniki kosztów ogrzewania (wyparkowe lub elektroniczne),

6) „indywidualne liczniki ciepła" „ciepłomierze" - urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczaną do lokalu,
7) „wodomierze" – urządzenia pomiarowe mierzące ilość ciepłej wody użytkowej, inne źródła ciepła — ogrzewanie piecowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub gazowe,
8) WMN - Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości,
9) „Spółka" – Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.

§2.

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów podzielników kosztów oraz wymiany lub naprawy urządzeń regulacyjnych i pomiarowych.

§3.

Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 4), 5), 6),7) a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub ewentualnego naruszenia plomb do bezzwłocznego zgłoszenia do Spółki.

§4.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń podzielników kosztów ogrzewania, indywidualnych liczników ciepła, wodomierzy oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy odczytującej lub wykonującej rozliczenie.
2. Obciążenie użytkownika kosztami wymiany następuje w miesiącu otrzymania faktury od firmy zewnętrznej usuwającej usterkę, w kwocie wynikającej z faktury źródłowej powiększonej o opłatę administracyjną za wykonaną usługę w wysokości 10,00 zł netto.
3. Dostarczenie użytkownikowi zawiadomienia lub faktury o wysokości naliczonych kosztów z terminem płatności do 25-go następnego miesiąca oraz informacją o naliczaniu odsetek ustawowych.

§5.

Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, w wysokości ustalonej przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki lub uchwał WMN w przypadku mieszkań tworzący mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki.

§6.

Szczegółowe zasady dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, a także standardy jakościowe określa stosowna umowa zawarta pomiędzy dostawcą, a odbiorcą ciepła.

II. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej

§7.

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
2. Na powyższe koszty składają się:
   1) opłata stała - opłata za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej,
   2) opłata zmienna - koszt zużycia i przesyłu energii cieplnej, określony wg wskazań licznika ciepła w budynku lub węźle cieplnym.
   3) koszty odczytów z urządzeń pomiarowych,
   4) energia elektryczna z węzła rozliczeniowego.

3. Koszty centralnego ogrzewania ustala się pomniejszając koszty energii cieplnej o koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej.

§8.

W budynkach, w których występuje więcej niż jeden licznik ciepła, każdy z węzłów cieplnych

rozliczany jest oddzielnie.

§9.

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla lokali określonych niniejszym regulaminem odbywa się w rocznych okresach rozliczeniowych.
2. W przypadku lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki w budynkach WMN okres rozliczeniowy przyjmuje się zgodnie z uchwałami WMN.
3. W budynkach własnych oraz dzierżawionych na podstawie umowy z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki za początek okresu rozliczeniowego przyjmuje się dzień 1 stycznia , natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 31 grudnia danego roku.
4. Dla budynków sukcesywnie podłączanych do miejskiej sieci cieplnej, pierwszy, startowy okres rozliczeniowy ustala się indywidualnie w zależności od dnia podłączenia budynku.

§10.

Budynki, w których lokale nie zostały wyposażone w urządzenia regulacyjne i indywidualne liczniki ciepła lub wskaźniki (grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania) rozliczane są przez Spółkę proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania

§11.

Odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach, które wyposażone zostały w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe (grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania) dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie stosownej umowy zawartej ze Spółką bądź WMN.

§12.

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg ustalonego z firmą rozliczeniową harmonogramu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym terminie, zawiadomienie o dodatkowym terminie odczytu nastąpi również poprzez ogłoszenie umieszczone na klatce schodowej.
5. W wyznaczonym terminie odczytu lokal musi być udostępniony w całym przedziale czasowym, a użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych (odsunąć kanapy, fotele, usunąć zabudowy grzejników itp.).
6. W przypadku nieobecności w wyżej wymienionych terminach istnieje możliwość dokonania odczytu w trzecim terminie, indywidualnie uzgodnionym z firmą rozliczeniową. Za odczyt w trzecim terminie najemca lokalu uiszcza opłatę zgodną ze stawkami zawartymi w umowie z firmą rozliczeniową.
7. Lokal nieudostępniony do odczytu w żadnym z w/w terminów rozliczony zostanie wg postanowień §15.
8. W przypadku podzielników kosztów ogrzewania z modułem radiowym, odczyt wykonywany jest zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy ust. 2 - 6 nie mają zastosowania.

§13.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na podzielniku lub samego podzielnika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego podzielnika na podstawie średniego zużycia wykazanego na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku, powiększonego współczynnikiem 1,5.

§14.

W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu oraz wymiany fiolki w podzielniku kosztów ogrzewania, rozliczenia za dany okres i kolejny dla danego podzielnika dokonuje się jak w § 13.

§15.

W przypadku niemożności dokonania odczytów z winy użytkownika, koszt ogrzewania lokalu ustalony zostanie szacunkowo, według średniego kosztu ogrzania 1 m^2 całego budynku/węzła rozliczeniowego, przeliczonego proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

§16.

1. W przypadku awarii grzejnika i konieczności jego wymiany, rozliczenie ciepła dla podzielnika umieszczonego na takim grzejniku nastąpi na podstawie odczytów zaprotokołowanych w dniu przełożenia podzielnika/podzielników oraz odczytów z końca okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku wymiany grzejnika/grzejników na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółki lub WMN, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad określonych w ust. 1.
3. Przełożenia i odczytu podzielników, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje upoważniony przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
4. W przypadku dokonania wymiany grzejnika/grzejników bez zgody Spółki rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy nastąpi wg postanowień § 15.

§17.

Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzania na poszczególne lokale, w budynkach opomiarowanych, następuje wg zasady:

1. 70% kosztów rozliczone zostaje wg powierzchni użytkowej lokalu oraz kosztów z powierzchni wspólnej,
2. 30% kosztów rozliczone zostaje wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem odpowiednich współczynników przeliczeniowych (grzejnikowych i lokalowych).
3. W przypadku lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki w budynkach WMN zasadę rozliczenia przyjmuje się zgodnie z regulaminami WMN.

§18.

1. Dopuszcza się w trakcie trwania okresu rozliczeniowego możliwość zmiany zasad rozliczenia określonych w § 8 i § 17 na podstawie:
   1) uchwały Zarządu Spółki - w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki,
   2) uchwały współwłaścicieli - w przypadku WMN.
2. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

§19.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu koszty c.o. rozliczane są:
   1) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów podzielników dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów podzielników w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 ust. 2 i 3,
   2) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę rozliczeniową, w przypadku braku dokonania odczytów podzielników na dzień zmiany użytkownika lokalu.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów na dzień przejęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów podzielników kosztów dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego

protokołu, podpisanego przez obie strony.

§20.

1. Dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennej metody rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła do budynku/węzła cieplnego wyłącznie w oparciu o ich powierzchnię użytkową.
2. Metoda, o której mowa w ust. 1 ma zastosowanie w uzasadnionych przypadkach na podstawie:
   1) uchwały Zarządu Spółki - w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki,
   a) uchwały współwłaścicieli - w przypadku WMN.
      1. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o indywidualne lokalowe liczniki ciepła

§21.

1. Koszt dostawy ciepła do nieruchomości rozliczany będzie na lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła wg następujących zasad:
   1) opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej, rozliczana na odbiorców indywidualnych według powierzchni użytkowej lokali;
   2) opłata zmienna ustalana wg wskazań indywidualnego licznika ciepła w lokalu i obowiązującej aktualnie Taryfy ustalanej przez dostawcę ciepła;
   3) różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a suma wskazań lokalowych liczników ciepła, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego z lokali.
2. Dopuszcza się możliwość zastosowania innej metody rozliczenia kosztów różnicy wskazań, o której mowa w ust. 1 pkt. 3, tj. proporcjonalnie do zużycia wykazanego na licznikach indywidualnych lub po równo na sztukę lokalu.
3. Metody, o których mowa w ust. 2 mogą być zastosowana na podstawie:
   1) uchwały Zarządu Spółki - w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki,
   2) uchwały współwłaścicieli - w przypadku WMN.
4. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

§22.

Odczytów wskazań indywidualnych, lokalowych liczników ciepła dokonuje dostawca ciepła bądź firma wykonująca rozliczenie na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§23.

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg harmonogramu ustalonego przez firmę dokonującą odczytu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych
4. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym terminie, zawiadomienie o dodatkowym terminie odczytu nastąpi również poprzez ogłoszenie umieszczone na klatce schodowej.
5. W wyznaczonym terminie odczytu lokal musi być udostępniony w całym przedziale czasowym, a użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych (odsunąć kanapy, fotele, usunąć zabudowy grzejników itp.).
6. W przypadku nieobecności w wyżej wymienionych terminach istnieje możliwość dokonania odczytu w trzecim terminie, indywidualnie uzgodnionym z firmą rozliczeniową. Za odczyt w trzecim terminie najemca lokalu uiszcza opłatę zgodną ze stawkami zawartymi w umowie z firmą rozliczeniową.

7. Lokal nieudostępniony do odczytu w żadnym z w/w terminów rozliczony zostanie wg postanowień §15.
8. W przypadku liczników indywidualnych z modułem radiowym, odczyt następuje zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy ust. 2- 6 nie mają zastosowania.

§24.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na liczniku ciepła lub samego licznika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego lokalu, jako średnie zużycie ciepła z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych danego lokalu, powiększonego współczynnikiem 1,5.

§25.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu koszty c.o. rozliczane są:
1) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów licznika ciepła dokonanego na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów licznika w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 pkt 2 i 3,
2) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę odczytującą, w przypadku braku dokonania odczytu licznika na dzień zmiany użytkownika lokalu. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika ciepła na dzień przejęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.
3) W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

V. Zasady rozliczania kosztu przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§26.

1. Ilość dostarczonej do nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazań sprawnych technicznie wodomierzy głównych.
2. Za stan techniczny wodomierzy określonych w ust. 1 odpowiada dostawca wody.
3. Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są w okresach miesięcznych przez pracowników Zakładu Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o. o.

§27.

1. Ilość dostarczonej ciepłej wody użytkowej do lokalu lub pomieszczenia wyposażonego w wodomierz indywidualny ustala się w oparciu o odczyt sprawnego technicznie, oplombowanego i właściwie zamontowanego wodomierza indywidualnego, który traktowany jest jako podlicznik.
2. Ilość dostarczonej ciepłej wody użytkowej do lokalu nieopomiarowanego ustala się wg normy zużycia wody, której wielkość ustalana jest Uchwałą Zarządu Spółki pomnożonej przez ilość osób przebywających w lokalu, według zgłoszenia ilości osób.
3. Za konserwację, legalizację i wymianę niesprawnego wodomierza odpowiedzialny jest:

1) w przypadku, gdy wodomierz był montowany indywidualnie – najemca lokalu,
2) w przypadku, gdy wodomierz indywidualny stanowił element wyposażenia budynku lub był montowany wraz z innymi wodomierzami jednocześnie w całej nieruchomości - właściciel lub WMN
3) w przypadku wodomierza uszkodzonego mechanicznie – najemca lokalu. Stosownie do zapisów § 4 ust.2
4. Wymianę lub montaż wodomierza, najemca/właściciel lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić do Spółki w celu założenia plomb.
5. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są:

1) raz do roku (na koniec roku kalendarzowego lub zgodnie z uchwałami WMN),
2) po każdej zmianie ceny wody i ścieków,
3) po każdej zmianie cen dokonanej przez dostawcę energii do podgrzania- w przypadku ciepłej wody,
4) w trakcie przeglądu instalacji wodnokanalizacyjnej dokonywanego z urzędu bądź na wniosek najemców zatwierdzony przez Spółkę lub WMN.
6. Niniejszego regulaminu nie stosuje się w stosunku do pustostanów tj. nieużytkowanych lokali będących własnością Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki spełniających następujące warunki:
1) lokal niezamieszkały,
2) brak osób które na podstawie umowy najmu są uprawnione do zajmowania lokalu,
3) znajdująca się w lokalu instalacja wodna została zabezpieczona przed poborem wody,
7. Lokale w okresie pozostawania pustostanami nie biorą udziału w rozliczeniu wody.

§28.

1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się roczny okres rozliczeniowy.
2. Opłaty za przygotowanie ciepłej wody użytkowej , niezależnie od typu lokalu (opomiarowanego lub nie) mają formę zaliczek.
3. Wysokość zaliczek, o których mowa w ust. 2 ustalona jest na podstawie uchwały Prezesa Zarządu Spółki. W przypadku zmiany kosztów ciepła zaliczka ulega zmianie. O zmianie wysokości zaliczki najemcy informowania są na podstawie indywidualnych zawiadomień o opłatach.

§29.

1. W przypadku lokalu opomiarowanego wysokość zaliczki określa się w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody, ustalone na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego, w ostatnim okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku lokalu nieopomiarowanego wysokość zaliczki określa się na podstawie opłaty ryczałtowej dla danego lokalu wg normy zużycia wody, której wysokość ustalana jest Uchwałą Zarządu Spółki pomnożonej przez ilość osób przebywających w lokalu, według zgłoszenia ilości osób.
3. Wysokość zaliczki ustalonej w oparciu o zapisy ust. 1 i 2 może ulec zmianie na uzasadniony wniosek najemcy lokalu.

§30.

1. Koszt podgrzania 1 m3 wody dla całego budynku ustala się poprzez podzielenie kosztów określonych w §7 ust.2 w okresie letnim przez średnią miesięczną ilość podgrzanej wody.
2. Koszt podgrzania 1m 3 wody jest ustalony w formie miesięcznej zaliczki Uchwałą Zarządu Spółki.
3. Koszt podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie ilości wody wykazanej na wodomierzu „ciepłej wody" przez koszt podgrzania 1m3 wody.
4. Ilość podgrzanej wody dla całego budynku ustalana jest w oparciu o sumę zużyć zarejestrowanych przez wodomierze, rejestrujące zużycie wody do podgrzania, zainstalowane w poszczególnych lokalach.
5. Koszt podgrzania wody dla całego budynku ustala się na podstawie faktycznych zużyć w poszczególnych lokalach poprzez pomnożenie ilości wody wykazanej na wodomierzu „ciepłej wody" przez koszt podgrzania 1m3 wody o którym mowa w ust. 3.
6. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu wyliczonego w sposób określony w ust. 2 do zaliczek określonych w opłatach miesięcznych

VI. Zasady rozliczeń finansowych

§31.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla lokali zostanie dostarczone użytkownikom po zakończeniu okresu rozliczeniowego, nie później niż w ciągu 6 miesięcy.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia powinny być składane w siedzibie Spółki na piśmie, lub w formie elektronicznej w terminie 14-stu dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Spółka rozpatruję złożoną reklamację w terminie 6-ciu tygodni od daty jej wpływu.
4. W przypadku uznania reklamacji i dokonania zmian w zakończonym już okresie rozliczeniowym, saldo ewentualnej korekty zostanie uwzględnione w kosztach następnego okresu rozliczeniowego danego budynku/węzła rozliczeniowego.
5. W przypadku niedopłaty wynikającej z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie 90 dni od daty rozliczenia. Fakt wniesienia reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia niedopłaty.
6. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej (uznania reklamacji), w pierwszej kolejności podlega ona kompensacie z kwotą ewentualnego zadłużenia z tytułu użytkowania lokali, w celu ustalenia faktycznej kwoty nadwyżki.
7. Nadwyżka, o której mowa w ust. 6 księgowana jest w poczet przyszłych opłat.
8. W szczególnych przypadkach losowych, na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość wypłaty nadwyżki. Decyzję o wypłacie podejmuje Zarząd Spółki.

VII. Postanowienia dodatkowe

§32.

Zaliczkowe opłaty miesięczne ustalane będą na podstawie kosztów zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen dostarczanej energii oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych. Zaliczkowe opłaty na c.o. mogą być zmieniane w trakcie okresu rozliczeniowego.

Prezes Zarządu
Wacława Bąk