

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA ZA CENTRALNE OGRZEWANIE DLA BUDYNKU PRZY UL. KONRADA I 41-43 BĘDĄCEGO W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

[cel regulaminu]

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku na poszczególne lokale przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w budynku wielolokalowym zarządzanym przez Spółdzielnię, Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie (dalej: „Spółdzielnia”), która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą.

§ 2

[podstawowe akty prawne i dokumenty związane]

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września.1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania 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 2021r, poz. 2273) zwane dalej rozporządzeniem w sprawie rozliczeń.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74/99 poz. 836).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75/02 poz. 690 z późn. zm.).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.

§ 3

[określenia i nazewnictwo]

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **Całkowite koszty zakupu ciepła** – koszty ciepła dostarczonego do danego budynku obejmujące koszty stałe zakupu oraz koszty zmienne zakupu.
2. **Koszty stałe zakupu ciepła** – część całkowitych kosztów zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym obejmujące składniki opłat niezależnych od bezpośredniego zużycia.
3. **Koszty zmienne zakupu ciepła zależne od jego zużycia** – stanowią część całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania naliczane na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego danego budynku w okresie rozliczeniowym.
4. **Koszty wspólne zużycia ciepła** – część kosztów zmiennych zakupu ciepła obejmujące ciepło na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itd.), część ciepła przenikającego przez wewnętrzne przegrody w budynku między lokalami oraz ciepło emitowane przez piony i gałazki.
5. **Koszty indywidualne zużycia ciepła** – część kosztów zmiennych zakupu ciepła obejmująca ciepło na ogrzewanie poszczególnych lokali w tym budynku poprzez grzejniki lokalowe.
6. **Koszty rozliczenia ciepła** – koszty niezwiązane z kosztami zakupu ciepła, a wynikające z nakładów na podział całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali oraz rozliczenie naliczonych zaliczek miesięcznych z tymi kosztami.
7. **Użytkownik** – najemca, właściciel lokalu, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
8. **Jednostki zużycia** – wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym.
9. **Jednostki obliczeniowe zużycia ciepła** – jest to iloczyn jednostek zużycia i współczynnika wyrównawczego dla danego lokalu uwzględniającego jego położenie w bryle budynku.
10. **Współczynniki wyrównawcze** – współczynniki zmniejszające jednostki zużycia wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
11. **Okres grzewczy** – przedział czasu, w którym ciepło było dostarczane do lokali za pośrednictwem instalacji grzewczej w budynku.
12. **Licznik ciepła (ciepłomierz)** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia ciepła w lokalu mierzone w GJ.
13. **Ciepłomierz główny** - legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia ciepła w budynku mierzone w GJ.

§ 4

[obiekty rozliczania kosztów zakupu ciepła]

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.

2. W przypadku dostawy ciepła do budynku za pośrednictwem więcej niż jednego węzła ciepłowniczego o takiej samej charakterystyce regulacyjnej z odrębnymi układami pomiarowo – rozliczeniowymi koszty zakupu ciepła do budynku oblicza się, jako sumę kosztów określonych wg wskazań tych układów pomiarowo-rozliczeniowych.
3. Koszty zakupu ciepła do budynku za pośrednictwem więcej niż jednego węzła ciepłego o takiej samej charakterystyce regulacyjnej z odrębnymi układami pomiarowo-rozliczeniowymi, mogą być rozliczane odrębnie dla każdego węzła ciepłego, gdy ponad 50% użytkowników lokali mieszkalnych w tym budynku lub osób występujących w imieniu tych użytkowników złoży pisemne oświadczenie woli o rozliczanie kosztów zakupu ciepła oddzielnie dla każdego węzła ciepłego. Ustala się, że każdy lokal mieszkalny dysponuje jednym głosem. Powyższe oświadczenie należy złożyć najpóźniej do 30 września.

§ 5

[kto ponosi koszty zakupu ciepła]

Koszty zakupu ciepła do budynku rozliczane są w opłatach wnoszonych przez wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

§ 6

[indywidualne rozliczenie kosztów zakupu ciepła]

Celem indywidualnego rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynków jest podział tych kosztów na poszczególne lokale i rozliczenie wniesionych zaliczek poszczególnych użytkowników lokali z kosztami zużycia ciepła.

§ 7

[zapewnienie minimalnej temperatury w pomieszczeniach]

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą rozporządzeniem, o którym mowa w § 2 ust. 7 temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C Spółdzielnia zamontuje na koszt użytkownika lokalu we wszystkich jego pomieszczeniach urządzenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń ponad ustaloną w ust.1 wartość, jeżeli tego typu urządzeń nie ma na instalacji w lokalu.

Rozdział II. OKRES ROZLICZENIOWY I OKREŚLENIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA.

§ 8

[okres rozliczeniowy]

Za okres rozliczeniowy, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła do budynków przyjmuje się okres 12-tu kolejnych miesięcy od 1 lipca każdego roku.

§ 9

[koszty zakupu ciepła do budynku]

1. Całkowite koszty zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym ewidencjonowane na podstawie faktur wynikają z umowy zawartej z dostawcą ciepła, obowiązującej taryfy, ilości zużytego ciepła mierzonego układem pomiarowo-rozliczeniowym oraz mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla każdego budynku.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła obejmują koszty stałe zakupu oraz koszty zmienne.
3. Koszty stałe zakupu ciepła obejmują opłaty niezależne od zużycia ciepła.
4. Koszty zmienne zakupu ciepła zależą od jego zużycia przez budynek na cele ogrzewania.

Rozdział III. PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI W BUDYNKU.

§ 10

[rozliczanie kosztów stałych zakupu ciepła do budynku]

Koszty stałe zakupu ciepła ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 11

[podział kosztów zmiennych zakupu ciepła]

Koszty zmienne zużycia ciepła na ogrzewanie dzielone są na:

- 1) koszty wspólne zużycia ciepła na ogrzewanie, które zostało przeznaczone na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (oraz nieopomiarowanych pomieszczeń sanitarnych), emisję ciepła przez piony i poziomy instalacyjne, zużycie przy przesyle ciepła w budynku, wymianę ciepła pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami wewnętrznymi, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 2) koszty indywidualne zużycia ciepła na ogrzewanie pomieszczeń w lokalach poszczególnych użytkowników.

§ 12

[metody rozliczania kosztów zmiennych zakupu ciepła na ogrzewanie]

1. Koszty wspólne zużycia ciepła rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz części kosztów indywidualnego zużycia ciepła.
2. Koszty indywidualne zużycia ciepła na ogrzewanie lokali mogą być rozliczane są na podstawie:
 - 1) ciepłomierzy mierzących zużycie ciepła w lokalach,
 - 2) powierzchni użytkowej lokali w przypadkach wymienionych w § 13.
3. W budynkach wyposażonych w lokalowe liczniki ciepła są one traktowane, jako podzielniki kosztów ogrzewania i ich wskazania są podstawą rozliczania indywidualnych kosztów zużycia ciepła w lokalach.

§ 13

[rozliczenie zamienne]

1. W przypadku, gdy co najmniej 25% urządzeń służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła ulegnie uszkodzeniu uniemożliwiającemu uzyskanie odczytów w danym okresie rozliczeniowym budynek zostanie rozliczony wyłącznie proporcjonalnie do powierzchni lokali, co stanowi metodę zamienną rozliczania kosztów zakupu ciepła.
2. W przypadku, gdy ponad 50% użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku lub osób występujących w imieniu tych użytkowników złoży pisemne oświadczenie woli o rezygnacji z indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła koszty zostaną podzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali. Ustala się, że każdy lokal mieszkalny dysponuje jednym głosem. Powyższe oświadczenie ważne jest tylko jeden okres rozliczeniowy i należy je złożyć najpóźniej do 15 października.
3. Jeżeli pojawią się inne okoliczności uzasadniające konieczność zastosowania zamiennej metody rozliczania kosztów Spółdzielnia przeprowadzi głosowanie w sprawie zmiany sposobu rozliczenia w danym budynku dla danego okresu rozliczeniowego. Zmiana metody rozliczenia możliwa będzie w tym trybie po uzyskaniu ponad 50% głosów za zmianą, gdzie 100% stanowią wszyscy użytkownicy danego budynku.

§ 14

[rozliczanie kosztów indywidualnych na podstawie ciepłomierzy lokalowych]

1. Rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła do lokali mieszkalnych wyposażonych w ciepłomierze dokonywane jest na podstawie:
 - 1) kosztów stałych budynku podzielonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu,
 - 2) kosztów wspólnych zużycia obejmujących różnicę wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego na węźle cieplnym, a sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych oraz części kosztów indywidualnych zużycia wynikających z zastosowania współczynników wyrównawczych, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
 - 3) kosztów indywidualnych zużycia rozliczanych na podstawie wskazań liczników w lokalach,

2. W przypadku uszkodzenia lub braku ciepłomierza lokalowego niewynikającego z winy użytkownika wskazania dla tego ciepłomierza przyjmuje się, jako średnie wskazanie ciepłomierzy w budynku.
3. W przypadku uszkodzenia lub braku ciepłomierza lokalowego z winy użytkownika opłata za zużycie obliczona jest, jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego jednostkowego kosztu zużycia ciepła w budynku.
4. Maksymalny jednostkowy koszt zużycia ciepła w budynku ustala się na podstawie trzech najwyższych jednostkowych kosztów zużycia w lokalach, które stanowią iloraz sumy tych kosztów w danych lokalach i powierzchni użytkowej lokali.

§ 15

[współczynniki wyrównawcze]

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali w bryle budynku rozliczanych na podstawie lokalowych liczników ciepła na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się na podstawie dokumentacji technicznej lub inwentaryzacji z uwzględnieniem stanu technicznego budynku, ochrony cieplnej przegród zewnętrznych oraz warunków obliczeniowych. Współczynniki obliczane są dla wszystkich lokali w danym budynku. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej.
3. W przypadku podziału kosztów zużycia ciepła na podstawie powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się, że współczynniki wyrównawcze są jednakowe dla wszystkich lokali i przyjmują wartość równą jedności.

Rozdział IV. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO.

§ 16

[opłaty na pokrycie kosztów zakupu ciepła do budynku]

Całkowite koszty zakupu ciepła do budynku pokrywane są w stałych miesięcznych opłatach pobieranych od użytkowników lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie zwanych dalej zaliczkami. Wysokość tej opłaty powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła do budynku.

§ 17

[charakter miesięcznych opłat za ciepło]

Za dostarczone do budynku ciepło na ogrzewanie należy wносить zaliczki miesięczne przez cały okres rozliczeniowy, które podlegają ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali.

§ 18

[ustalenie wysokości zaliczki miesięcznej za ogrzewanie]

Podstawą ustalenia wysokości zaliczki miesięcznej za ogrzewanie lokali jest:

- 1) prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych w danym budynku,
- 2) taryfa dla ciepła obowiązująca w momencie ustalania opłat, powiększona o szacowany wzrost w okresie rozliczeniowym
- 3) bilans otwarcia rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego wynikający z uwzględnienia w rozliczeniach uzasadnionych reklamacji i odwołań,
- 4) rezerwa na nieprzewidziane sytuacje (nieprzeciętne warunki atmosferyczne) w wysokości do 10 %.

§ 19

[opłata miesięczna za ogrzewanie lokali]

1. Wysokość zaliczki za ogrzewanie ustala się na okres rozliczeniowy.
2. Wysokość opłaty miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali przyjmuje się oddzielnie dla każdego budynku.
3. Wysokość opłaty miesięcznej za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Indywidualni użytkownicy pomieszczeń wynajmowanych do celów prowadzenia gospodarstwa domowego wnoszą w formie ryczałtu stałą miesięczną opłatę na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w wysokości zaliczki ustalonej dla budynku. W/w opłaty pomniejszają koszty zakupu ciepła budynku, w którym takie wężki występują.
5. Wysokość opłaty miesięcznej za ogrzewanie zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

Rozdział V. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA.

§ 20

[dokumenty związane z rozliczaniem kosztów zakupu ciepła i rozliczaniem tych kosztów]

1. Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:
 - 1) faktury za zakup ciepła,
 - 2) rejestr miesięcznego zużycia ciepła na poszczególnych węzłach,
 - 3) formularze rozliczeniowe:
 - a) protokół z montażu i odczytów wskazań liczników ciepła będących w posiadaniu użytkowników lokali i Spółdzielni,
 - b) indywidualne rozliczenie ciepła danego lokalu przekazane każdemu użytkownikowi lokalu,

- c) zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku lub grupie budynków będące w posiadaniu Administracji Osiedla i Dziale Rozliczania Opłat.
2. Dokumenty wygenerowane elektronicznie nie wymagają podpisów i pieczętek dla swojej ważności.

§ 21

[obowiązki spółdzielni]

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia ciepła na poszczególne lokale, które należy wykonać nie później niż do 30 września danego roku.
2. Prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach.
3. Udostępnienie członkom Spółdzielni do wglądu rozliczenia kosztów zakupu ciepła, dla danego budynku.
4. Podanie informacji o kosztach zużytego ciepła przez budynki zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w § 2 ust. 5 na tablicach ogłoszeń oraz w drukach indywidualnego rozliczenia lokalu.
5. Umożliwienie na wniosek użytkownika, uzyskania informacji o zużyciu ciepła w budynku w każdym miesiącu, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie urządzeń posiadających zdalny odczyt danych.
6. Udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużytego ciepła, organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych oraz stron internetowych z informacjami o środkach poprawy efektywności energetycznej budynków.
7. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu 12 kolejnych miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do metra sześciennego ogrzewanej kubatury budynku, wykonanie audytu energetycznego tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania możliwości ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają koszty eksploatacji tego budynku.

§ 22

[odczyty wskazań liczników ciepła]

1. Odczyty wskazań liczników ciepła posiadających możliwość zdalnego odczytu oraz nie posiadających możliwości zdalnego odczytu dokonuje się w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy zaistnieje konieczność kontroli poprawności działania licznika ciepła oraz ewentualnej wymiany Spółdzielnia pozostawi indywidualne zawiadomienie w skrzynce pocztowej przypisanej do danego lokalu. Kontrola licznika ciepła, jego wymiana lub odczyt wykonane po upływie 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego nie zostaną uwzględnione w rozliczeniu, a odczyt dla danego okresu zostanie oszacowany zgodnie z § 32 ust. 1.

§ 23

[obowiązki użytkownika lokalu]

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji instalacji grzewczej oraz umożliwienie przeprowadzania prac związanych z jej eksploatacją.
2. Umożliwienie montażu urządzeń służących do podziału i rozliczenia kosztów, jeżeli została podjęta decyzja o stosowaniu takich urządzeń.
3. Dbalność o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania kosztów zużycia ciepła.
4. Terminowe wnoszenie zaliczek za zużyte ciepło oraz pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła.
5. Ponoszenie kosztów związanych z wymianą liczników ciepła po upływie okresu legalizacji.
6. Dbanie o utrzymanie należytego stanu technicznego głowic termostatycznych.
7. Natychmiastowe zawiadomienie administracji w przypadku uszkodzenia urządzeń, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub naruszenia plomb.
8. Racjonalne korzystanie z ciepła.

§ 24

[regulowanie zobowiązań wynikłych z rozliczenia]

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła i zaliczek dokonuje się w wartości nominalnej.
2. Po rozliczeniu kosztów zakupu ciepła i zaliczek użytkowników, powstałe niedopłaty za ciepło należy uregulować w terminie 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego.
3. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty.
4. Za okres wydłużonej spłaty ujemnego salda wpłat na ogrzewanie Spółdzielnia nie nalicza odsetek ustawowych.

§ 25

[rozliczenie nadpłat użytkowników lokali]

1. Po rozliczeniu zaliczek wniesionych na ogrzewanie z poniesionymi kosztami na dany lokal powstałe nadpłaty przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który winien być złożony w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła, kwota nadpłaty po potrąceniu nieuregulowanych zobowiązań wobec Spółdzielni zostanie zwrócona na wskazany rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
3. W przypadku nie złożenia wniosku kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet opłat za lokal.
4. Za nadpłaty powstałe w okresie rozliczeniowym nie przysługują odsetki.

§ 26

[opłaty za rozliczenie kosztów zakupu ciepła]

1. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia lokali wg następujących zasad:
 - 1) w rozliczeniu na podstawie lokalowych ciepłomierzy – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu,
 - 2) w rozliczeniu na podstawie powierzchni użytkowej – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu.
2. Wysokość opłat określonych w ust. 1 pkt. 1-2 ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 27

[odwołania i reklamacje]

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania kosztów ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega ono korekcie. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie kosztów zużycia ciepła kwota wynikająca z korekty rozliczenia stanowić będzie bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.
2. Złożenie reklamacji zawiesza bieg terminu uregulowania niedopłaty, o której mowa w § 24.
3. Spółdzielnia winna w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - 1) Użytkownik lokalu, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika,
 - 2) Spółdzielnia, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.
5. Kwoty wynikłe z dokonanych na wskutek uzasadnionych reklamacji korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania błędnie rozliczonego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Reklamacje złożone po terminie lub bezpośrednio do firmy rozliczeniowej nie podlegają rozpatrzeniu.

§ 28

[zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego]

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego następuje według następujących zasad:

1. W przypadku przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni rozliczanego wg wskazań ciepłomierzy należy dokonać odczytu wskazań w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez właściwą administrację, który stanowić będzie podstawę do końcowego rozliczenia kosztów ogrzewania z wniesionymi zaliczkami w okresie użytkowania. Następny odczyt należy dokonać w momencie objęcia lokalu przez nowego użytkownika.

2. W przypadku przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni rozliczanego na podstawie powierzchni użytkowej, koszty zakupu ciepła przypadające na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników lokalu proporcjonalnie do ilości dni trwania w okresie rozliczeniowym.
3. W razie zbycia lokalu lub uzyskania prawa do lokalu w wyniku realizacji roszczenia lub darowizny strony powinny w akcie notarialnym lub w stosownych oświadczeniach określić osobę uprawnioną do odbioru nadpłaty lub do dokonania dopłaty powstałej z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. W przypadku braku takich ustaleń wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, w tym uprawnienie do otrzymania nadpłaty i obowiązek dokonania dopłaty, przechodzą na nabywcę lokalu będącego właścicielem lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku przysądzenia na rzecz nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności lokalu nabytego w drodze licytacji powstałą w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania nadpłatę lub niedopłatę należy podzielić na użytkowników lokalu proporcjonalnie do okresu obciążania ich opłatami.

Rozdział VI. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE.

§ 30

[wybór metody rozliczeń]

1. Spółdzielnia wybierając metodę rozliczeń kosztów ciepła opiera się na rozporządzeniu, o którym mowa w § 2 ust. 5.
2. O stanowisku mieszkańcy będą poinformowani poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni. W tym czasie mieszkańcy mogą zgłaszać w Administracji Osiedla w formie pisemnej wszelkie wnioski dotyczące metody rozliczania ciepła.
3. Ostateczną decyzję o metodzie rozliczania kosztów ciepła podejmuje Zarząd Spółdzielni. Wybrana metoda obowiązuje wszystkich odbiorców ciepła w budynku.
4. Zmiana metody rozliczenia ciepła z systemu podlicznikowego na system proporcjonalny od powierzchni użytkowej lokali nie powoduje demontażu ciepłomierzy.

§ 31

[uszkodzenie urządzenia do podziału kosztów]

1. Po zgłoszeniu w formie pisemnej przez użytkownika lokalu uszkodzenia licznika ciepła, Spółdzielnia w ciągu siedmiu dni powoła komisję w skład, której wchodzi: przedstawiciel administracji danego osiedla oraz członek Rady Osiedla.
2. Komisja ta przeprowadza wizję lokalną i sporządza protokół zawierający:
 - 1) przyczynę uszkodzenia licznika ciepła,
 - 2) spis ilości zużytych jednostek w danym lokalu,
 - 3) podpisy komisji sporządzającej protokół.
3. Po spisaniu protokołu należy wymienić licznik ciepła lub przywrócić do pełnej sprawności technicznej.

4. W zależności od ustalonej przez Komisję przyczyny uszkodzenia licznika ciepła, koszt usunięcia usterki obciąża użytkownika lokalu lub Spółdzielnię.
5. W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że za uszkodzenie licznika ciepła nie ponosi odpowiedzialności użytkownik lokalu rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla danego lokalu odbywa się na zasadach określonych w § 32 ust.3.

§ 32

[brak możliwości odczytu urządzenia do podziału kosztów]

1. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła, zerwania lub naruszenia plomb, albo innych uszkodzeń, rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywa się w oparciu o odszkodowanie wyliczone w następujący sposób:
 - 1) z dokonanych odczytów wskazań liczników ciepła oraz ustalonych jednostkowych kosztów zużycia ciepła z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe jednostkowe koszty zużycia, które stanowią iloraz sumy tych kosztów w danym lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego są ustalane;
 - 2) średnia z trzech najwyższych jednostkowych kosztów zużycia pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu, o którym mowa w ust.1 stanowi wartość zużycia dla tego lokalu, która jest uwzględniona w dalszych rozliczeniach.
2. Uniemożliwienie bądź rezygnacja z dokonania montażu, wymiany lub odczytu licznika ciepła, samowolne ingerowanie w system grzewczy spowoduje rozliczenie lokalu na zasadach określonych w ust. 1.
3. W przypadku, jeżeli odczyt licznika ciepła jest niemożliwy, spowodowany wadą techniczną urządzenia niezależną od użytkownika, wskazania licznika ciepła przyjmuje się, jako równe średniemu wskazaniu ze wszystkich liczników ciepła w budynku.

§ 33

[sprawdzanie prawidłowości działania urządzenia stosowanego do podziału kosztów]

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy licznika ciepła, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania licznika ciepła, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu. Kontroli poprawności działania licznika ciepła dokonuje producent urządzenia.

§ 34

[zmiany w instalacji centralnego ogrzewania]

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia wyznaczy termin przywrócenia stanu pierwotnego, a po jego upływie Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

2. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu (wykonany za zgodą spółdzielni i na podanych warunkach) nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu.

§ 35

[rozpoczęcie i zakończenie ogrzewania]

Decyzję o rozpoczęciu przerwaniu, wznowieniu i zakończeniu ogrzewania budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 36

[brak unormowań w regulaminie]

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w § 2.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie, przygotowanie i dostarczanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zatwierdzony Uchwałą RN Nr 37/2023 z dnia 25.05.2023 r., Aneks nr 1 zatwierdzony Uchwałą RN nr 45/2023 z dnia 28.09.2023 r., Aneks nr 2 do Regulaminu zatwierdzony Uchwałą RN nr 74/2023 z dnia 14.12.2023 r. oraz Aneks nr 3 do Regulaminu zatwierdzony Uchwałą RN nr 14/2024 z dnia 21.05.2024 r.
3. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Nr 18/2025 i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2025 r.

§ 37

[informacja o regulaminie]

Użytkownicy lokali są informowani o niniejszym regulaminie poprzez umieszczenie jego treści na stronie internetowej spółdzielni, oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika w administracjach osiedlowych.