

**REGULAMIN
ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA
W S.M. „OSIEDLE MŁODYCH”**

Podstawa prawna :

- Ustawa Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. 2012 poz. 1059 z późn. zm.),
- Ustawa o efektywności energetycznej (Dz.U. 2016 poz. 831),
- Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. 2016 poz.21),
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4 poz. 27 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni ,
- Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Nr 18/2004z dnia 30.06.2004r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) .
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym w budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają :

- Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”
- Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”
- Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”
- Firma rozliczeniowa - Firma dokonująca rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią
- Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- Podzielnik kosztów - urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzony do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie zgodności.
- Budynek - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację odbiorczą a pomiar ciepła rejestrowany jest w rozdzielaczu (rozdzielaczach) obsługujących ten budynek.
- Lokal mieszkalnym. - lokal mieszkalny lub użytkowy położony jest w budynku

- Powierzchnia lokalu - powierzchnia lokalu mieszkalnego, bez pomieszczeń przynależnych (piwnic) w m² wynikająca z projektu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych oraz podjętej na podstawie tego opracowania stosownej uchwały Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości.
- Powierzchnia budynku- suma powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych bez pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (piwnic) w m² z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości.
- Współczynnik korekcyjny wysokości - ustalany jako proporcja w stosunku do standardowej wysokości pomieszczeń wynoszącej 2,5m.
- Części wspólne - części wspólne budynku w skład których wchodzi klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia wyposażone w grzejniki lub ogrzewane pośrednio z lokali poprzez przegrody stałe.
- Okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku,
- Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002r, nr 75 poz 690, tekst jednolity z 2015r poz. 1422 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie w sprawie użytkowa lokali - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych(Dz.U 1999 nr 74 poz.836 z późn. zm.)

§ 3

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej do lokali wyposażonych w podzielniki kosztów stanowi :
 - dla kosztów stałych - 1m² powierzchni
 - dla kosztów zmiennych - 1 jednostka (działka) podzielnika kosztów w okresie rozliczeniowym
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej do lokali w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów stanowi 1m² powierzchni z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości.

II. Ustalenie metody podstawowej i zamiennej rozliczania ciepła.

§ 4

1. Ustala się, jako podstawową, metodę rozliczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów centralnego ogrzewania na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Ustala się, jako zamienną, metodę rozliczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie .

3. Według zasady określonej w pkt 1 rozlicza się budynki w których większość (ponad 50%) lokali jest opomiarowanych w rozumieniu § 5 pkt 1 i wyraża zgodę na taki sposób rozliczeń oraz spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków :
 - budynek spełnia wymagania w zakresie instalacji centralnego ogrzewania określone w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych oraz Rozporządzenia w sprawie użytkowania lokali,
 - na dzień 31 grudnia 2016r posiadają zainstalowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
4. Według zasady określonej w punkcie 2 rozlicza się budynki w których większość (ponad 50%) nie jest opomiarowanych w rozumieniu § 5 pkt 1 oraz spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków :
 - budynek nie spełnia wymagań określonych w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych oraz Rozporządzenia w sprawie użytkowania lokali,
 - na dzień 31 grudnia 2016r posiadają zainstalowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
5. Według zasady określonej w pkt 2 rozlicza się również lokale położone w budynkach opomiarowanych w przypadkach określonych w § 20 niniejszego regulaminu.

III. Zasady wprowadzania, rezygnacji i wymiany podzielników kosztów.

§ 5

1. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuacje, w których budynek posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów oraz zawory przygrzejnikowe wraz z głowicami termostatycznymi .
2. Jako nieopomiarowane lokale uznaje się sytuacje w których budynek posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania natomiast większość lokali w budynku nie posiada zainstalowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów.

§ 6

1. Wdrażanie systemu opomiarowania ciepła w lokalach organizuje Spółdzielnia, na wniosek poparty pisemną zgodą na pokrycie kosztów zakupu głowic termostatycznych i podzielników kosztów przez większość (ponad 50%) użytkowników lokali.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu do montażu lub odczytu podzielników kosztów dany lokal rozliczany jest na zasadach określonych w dziale V „Rozliczanie zamienne” niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Na wniosek poparty pisemną zgodą większości (ponad 50%) ogólnej liczby użytkowników lokali opomiarowanych mieszkań danego budynku, złożony co najmniej na 7 miesięcy przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia odstąpi od traktowania lokali w danym budynku jako opomiarowanych w rozumieniu postanowień § 5 pkt 1 niniejszego Regulaminu o ile zostaną spełnione dodatkowe warunki określone w § 4 pkt 4. Zarówno wniosek jak i zgoda dysponentów mieszkań winna być udokumentowana na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielnia może odstąpić od traktowania lokali w danym budynku jako opomiarowanych w rozumieniu postanowień § 5 pkt 1 niniejszego regulaminu, o ile zostaną spełnione dodatkowe warunki określone w § 4 pkt 4, od najbliższego okresu rozliczeniowego, na pisemny wniosek większości (ponad 50%) użytkowników lokali bez zachowania terminu określonego w pkt. 1 pod warunkiem pisemnego zobowiązania się przez użytkowników lokali do pokrycia kosztów wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

§ 8

Ponowne traktowanie lokali jako opomiarowane możliwe jest na wniosek większości (ponad 50%) użytkowników lokali złożony co najmniej na 1 miesiąc przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego o ile zostaną spełnione dodatkowe warunki określone w § 4 pkt 3. Wniosek i zgoda użytkowników lokali winna być udokumentowana na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 9

Na wniosek większości (ponad 50%) ogólnej liczny użytkowników lokali opomiarowanych w danym budynku wyposażonym w tzw. „wyparkowe” podzielniki kosztów, złożony co najmniej na 3 miesiące przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokona wymiany wyparkowych podzielników kosztów na elektroniczne podzielniki kosztów. Użytkownik lokalu ponosi koszty wymiany podzielników. Zarówno wniosek jak i zgoda użytkowników lokali winna być udokumentowana na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W przypadku upływu 10 letniego okresu użytkowania elektronicznych podzielników, ze względu na upływ okresu żywotności zasilania prądowego podzielników, Spółdzielnia organizuje ich wymianę, chyba że użytkownicy lokali złożą wniosek o którym mowa w § 7 niniejszego Regulaminu.
2. Wymiana podzielników o której mowa w pkt. 1 przeprowadzana jest łącznie z odczytem podzielników. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o innym terminie przeprowadzenia prac.
3. Koszty wymiany podzielników ponoszą użytkownicy lokali.

IV. Koszty, przychody oraz ustalanie opłat z tytułu centralnego ogrzewania.

§ 11

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom energii cieplnej.
2. Kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. W przypadku rozliczania budynku i poszczególnych lokali przez firmę rozliczeniową, koszty rozliczania ponoszone są przez użytkowników lokali w wysokości faktycznie poniesionej przez Spółdzielnię.

§ 12

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z wyodrębnieniem na koszty stałe i zmienne.
2. Do kosztów stałych zalicza się :
 - opłatę za moc zamówioną,
 - opłatę przesyłową stałą,
 - opłatę abonamentową,
 - inne składniki opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej a występujące w taryfach dostawców.
3. Do kosztów zmiennych zalicza się :
 - opłatę za dostarczone ciepło,
 - opłatę przesyłową zmienną,
 - opłatę za nośnik ciepła,
 - inne składniki opłat zależnych od zużycia energii cieplnej a występujące w taryfach dostawców.
4. Do kosztów lub przychodów z tytułu centralnego ogrzewania danego budynku zalicza się również wysokość uwzględnionych reklamacji rozliczeń centralnego ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy.

§ 13

1. Opłaty za dostawę ciepła ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych taryf dla ciepła oraz przewidywanego zużycia.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
3. Decyzję o wysokości opłat zaliczkowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

§ 14

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Opłaty pobierane są przez 12 miesięcy w roku .
3. Opłaty za dostawę ciepła do lokali winny być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 15

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie co najmniej na trzy dni przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
4. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
5. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić pisemnie co najmniej na trzy dni przed tą datą.

§ 16

1. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie .
2. W indywidualnych przypadkach zwiększonego zużycia ciepła, użytkownicy lokali mogą deklarować pisemnie wnoszenie wyższych niż ustalone przez Radę Nadzorczą opłat zaliczkowych za dostawę ciepła

V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali.

BUDYNKI ROZLICZANE WG METODY PODSTAWOWEJ

§ 17

1. Koszty centralnego ogrzewania budynku w lokalach opomiarowanych rozliczane są w podziale na koszty stałe i zmienne.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali położonych w budynkach opomiarowanych są :
 - m² powierzchni lokalu w odniesieniu do kosztów stałych obliczonych wg zasad określonych w niniejszym dziale,
 - jednostka (działka) podzielnika zużyta w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem

współczynników korekcyjnych o których mowa w § 18 Regulaminu.

§ 18

1. Przy określaniu ilości energii ciepła przypadającego na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki grzejnikowe (LAF) określone przez firmę rozliczeniową na podstawie wielkości (mocy) zainstalowanych grzejników.
2. W przypadku zróżnicowania wysokości pomieszczeń wynikającej z dokumentacji technicznej budynku stosuje się współczynniki korekcyjne wysokości obliczane proporcjonalnie do standardowej wysokości pomieszczeń wynoszącej ok.2,50m. Współczynnik ten stosuje się zarówno do ustalania kosztów przypadających na dany lokal jak również do ustalania wysokości opłat zaliczkowych.
3. Przy określaniu ilości ciepła przypadającego na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali w budynkach opomiarowanych stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające odmienne usytuowanie lokali w budynkach dobierane przez firmę rozliczeniową w oparciu o wytyczne wydane przez COBRTI Instal stanowiące załącznik nr 1 do Regulaminu. Tak dobrane współczynniki zostają obniżone o 0,05 (np. z 0,9 na 0,85) w przypadku usytuowania okien mieszkania od strony północnej lub północno-wschodniej oraz podwyższone o 0,05 (np. z 0,9 na 0,95) w przypadku zastosowania w pomieszczeniach łazienek nieopomiarowanych grzejników (panelowych, żeberkowych, suszarkowych). W przypadku wyposażenia wszystkich mieszkań danego budynku w grzejniki łazienkowe zwiększenia współczynnika o wartości 0,05 nie stosuje się.
4. W przypadku opracowania, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, dokumentacji projektowej współczynników korekcyjnych poszczególnych lokali uwzględniającej moc zainstalowanych grzejników, straty ciepła przez przegrody, tak dobrane współczynniki stosuje się od najbliższego okresu rozliczeniowego. O tym fakcie użytkownicy lokali zawiadamiani są poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych.

§ 19

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach z opomiarowanym zużyciem ciepła prowadzi się w taki sposób że :
 - a.) koszty stałe ustalone zgodnie z § 12 pkt.2 i pkt 4 oraz 65% kosztów zmiennych ustalonych w oparciu o § 10 pkt 3 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b.)35% kosztów zmiennych ustalonych zgodnie z § 12 pkt 3 według wskazań urządzeń pomiarowych z zastosowaniem współczynników określonych zgodnie z § 18 Regulaminu.
2. Za pisemną zgodą większości (ponad 50%) użytkowników lokali danego budynku Spółdzielnia może zastosować od najbliższego okresu rozliczeniowego inny, niż wymieniony w pkt 1, sposób rozliczania ciepła.

§ 20

W przypadkach określonych w § 45 pkt 11a Prawa energetycznego czyli:

- nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników kosztów,
 - dokonania przez użytkownika lokalu ingerencji w przyrząd celem zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
 - braku możliwości odczytu podzielników kosztów,
 - uszkodzenia lub awarii przynajmniej jednego z podzielników,
- dany lokal rozliczany jest według metody zamiennej określonej w niniejszym Regulaminie.

BUDYNKI ROZLICZANE WG METODY ZAMIENNEJ

§ 21

1. Koszty centralnego ogrzewania budynku z lokalami nieopomiarowanymi rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła do tych lokali jest m²

powierzchni.

3. Opłaty pobrane od użytkowników lokali oraz upusty o których mowa w dziale VI „Upusty w opłatach za centralne ogrzewanie” stanowią podstawę do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. Rozliczenie obejmuje porównanie poniesionych kosztów z tytułu centralnego ogrzewania danego budynku oraz opłat zaliczkowych pobranych od użytkowników lokali.

VI. Postępowanie reklamacyjne.

§ 22

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia reklamacji rozliczenia. Reklamacje rozliczenia należy składać do Spółdzielni Mieszkaniowej .
2. Termin składania reklamacji wynosi 3 miesiące licząc od daty otrzymania rozliczenia lecz nie dłużej niż do 30 czerwca danego roku. Reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
3. Reklamacja winna być złożona na piśmie i powinna zawierać dane składającego reklamację, okres rozliczeniowy którego reklamacja dotyczy oraz powód złożenia reklamacji.
4. Termin rozpatrzenia reklamacji wynosi maksymalnie 30 dni od daty jej wpływu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony do 60 dni o czym użytkownik lokalu winien zostać pisemnie poinformowany.
5. W sytuacji gdy reklamacja dotyczyć będzie nieprawidłowej pracy podzielnika kosztów, sprawdzenie prawidłowości jego pracy wykonywane będzie przez firmę rozliczeniową. Pisemna opinia firmy rozliczeniowej w tej sprawie jest wiążąca.
6. W przypadku, gdy sprawdzenie o którym mowa w pkt.5 wskaże, że podzielnik pracuje prawidłowo, ewentualne koszty związane z przeprowadzeniem sprawdzenia ponosi użytkownik lokalu.
7. W przypadku, gdy w wyniku sprawdzenia wskazania przynajmniej jednego z podzielników są nieprawidłowe lokal rozliczany jest według metody zamiennej określonej w § 21.
8. Brak odpowiedzi na reklamacje w terminach określonych w pkt.4 skutkują uznaniem reklamacji.

VII. Odczyty podzielników kosztów.

§ 23

1. Odczyty podzielników kosztów odbywają się po zakończeniu okresu rozliczeniowego i wykonywane są przez firmę rozliczeniową.
2. O odczytach w I terminie użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych co najmniej na 3 dni przed terminem odczytu.
3. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w I terminie, ustala się II termin odczytów o którym użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych co najmniej na 3 dni przed terminem odczytu.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w II terminie wyznacza się dodatkowy, III termin odczytu o terminie którego użytkownicy lokali zawiadamiani są pisemnie poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej stosownego zawiadomienia.
5. W przypadku nieobecności lub nieudostępnienia lokalu w żadnym z terminów Spółdzielni rozlicza dany lokal zgodnie z zasadami określonymi w § 21.
6. Odczyty odnotowywane są na kartach odczytów, z zastrzeżeniem postanowień § 24, na których fakt przeprowadzenia odczytu potwierdza osoba dorosła udostępniająca lokal do odczytu. W przypadku odmowy podpisu, osoba odczytująca odnotowuje ten fakt na karcie odczytu.
7. Jeden egzemplarz karty odczytu pozostawiany jest w lokalu z zastrzeżeniem postanowień

§ 24.

§ 24

1. W sytuacji gdy jest to technicznie możliwe odczyty podzielników kosztów wykonywane są drogą radiową o ile umowa pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową taką sytuację przewiduje.
2. Jeśli z przyczyn technicznych odczyty w danym lokalu nie zostały dokonane, odczyty wykonywane są zgodnie z § 23.
3. O fakcie przeprowadzania odczytów drogą radiową użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia zamieszczane na klatkach schodowych.

§ 25

W przypadku odczytów podzielników tzw. „wyparkowych” w trakcie odczytu podzielników przeprowadzana jest wymiana fiolek z cieczą.

VIII. Upusty w opłatach za ciepło.

§ 26

Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych w okresie dwóch kolejnych dni temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach.

§ 27

1. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w § 26 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli temperatura w lokalu nieprzekroczyła 18⁰C,
 - 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli temperatura w lokalu nieprzekroczyła 15⁰C
2. Udzielone upusty zmniejszają przychody gospodarki cieplnej danego budynku.
3. Niedogrzenie lokalu użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia.
4. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w ciągu 1 doby od jej zgłoszenia.
5. Sprawdzenie powinno się rozpocząć od kontroli uszczelnienia okien i drzwi oraz odbywać się w obecności użytkownika lokalu. niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach, chyba że przyczyną niesprawdzenia jest nieudostępnienie lokalu do kontroli.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 28

1. W przypadku jakiegokolwiek nieuprawnionej ingerencji użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania, w szczególności polegającej na:
 - uszkodzeniu podzielnika kosztów, plomb,
 - demontażu podzielnika kosztów, grzejnika, zaworów termostatycznych,
 - samowolnych zmian nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - samowolnej wymiany grzejników,
 - instalacji grzejników o parametrach niezgodnych z udzieloną zgodą,
 - samowolnego montażu dodatkowych grzejników w lokalu,
 - opróżnienia układu ogrzewania budynku z czynnika grzewczego

Spółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu kosztami przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego.

2. W przypadku gdy wyrządzona szkoda przekracza wysokość poniesionych kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 29

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno być dokonane w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego i obejmuje porównanie poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej oraz opłat zaliczkowych pobranych przez użytkowników lokali.
2. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi kosztami i opłatami pobranymi od użytkowników lokali, różnica ta winna być uwzględniona w opłatach mieszkaniowych za najbliższy miesiąc lub zwrócona z zastrzeżeniem pkt 3.
3. W przypadku zaległości w opłatach mieszkaniowych powstała nadpłata z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania zaliczana jest na poczet zaległości.
4. W przypadku wystąpienia niedopłaty może ona zostać rozłożona na raty na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 30

1. W przypadku zmiany w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownika lokalu rozliczenie lokalu, wykonywane jest proporcjonalnie do okresu posiadania, chyba że użytkownicy lokali (zwalniający lokal i obejmujący lokal) zgodnie, w formie pisemnej, złożą inną dyspozycję Spółdzielni. Dyspozycję należy złożyć nie później niż do końca okresu rozliczeniowego tj do 31 grudnia.
2. Ustalenie ilości jednostek przypadających na poszczególne części okresu rozliczeniowego odbywa się na podstawie zgodnego oświadczenia użytkowników lokali (zwalniającego i obejmującego). W przypadku braku takiego oświadczenia ilość jednostek ustala się proporcjonalnie do długości rozliczanego okresu.
3. Koszty wykonania dodatkowych rozliczeń ponoszą użytkownicy lokali.
4. Rozliczenie wykonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego, nie później niż do końca pierwszego kwartału .

§ 31

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania budynków za rok 2016 wykonane zostanie w oparciu o Regulamin obowiązujący w okresie rozliczeniowym, którego rozliczenie dotyczy.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2017r .