

REGULAMIN
TBS Sp. z o.o. w Głogowie dotyczący
ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY.

Rozdział I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Głogowie zwana dalej TBS jest dostawcą lub pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy dostawcą a odbiorcami - użytkownikami lokali.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody na poszczególne lokale w budynkach stanowiących własność Spółki.

§ 2.

Podstawę prawną opracowania Regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dn. 10.04.1997 r. Dz. U. z 2016 poz. 266, 831, 925, 1052 i 1165;
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło;
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 17.07.2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. Ustawa z dnia 26 października 1995r.o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2016 poz.195, 615, 1250)
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity (Dz. U. nr 150 z dnia 31.01.2014 r.);
6. Umowa Spółki TBS Spółki z o.o. w Głogowie, uchwały Zgromadzenia Wspólników i Zarządzenia Zarządu Spółki dotyczące w/w zakresu;
7. Umowa najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowo - garażowych w budynkach mieszkalnych TBS Sp. z o.o. w Głogowie.

§ 3.

1. Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub kotłowni.

§ 4.

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku lub grupy budynków obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków.



§ 5.

Istotą indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w budynkach jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

§ 6.

Zadaniem TBS jest rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w budynkach lub grupie budynków stanowiących jednostki rozliczeniowe.

§ 7.

Obowiązkiem TBS jest:

1. zapewnienie ciągłej dostawy ciepłej wody użytkowej o temperaturze mieszczącej się w przedziale 45-55° C;
2. zapewnienie dostawy ciepła do ogrzania lokali celem zapewnienia temperatury min. 20° C, zgodnie z Polską Normą PN-82/B-02402;
3. doprowadzenie do założenia pomiaru zużycia ciepła w węźle cieplnym po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego (dot. budynków wyposażonych w węzeł cieplny);
4. wyposażenia lokali w logotermy wraz z licznikami energii cieplnej (dot. budynków TBS Nr 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11);
5. wyposażenie wszystkich lokali w zawory z głowicami termostatycznymi dopuszcza się niestosowanie głowic termostatycznych na grzejnikach w łazienkach;
6. wyposażenie lokali w liczniki ciepłej wody (dot. budynków TBS Nr 1, 2, 3, 12, 14);
7. zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody.

Obowiązkiem Użytkownika jest:

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. dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania kosztów zużycia ciepła i wody;
4. umożliwienie dostępu do urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczeń kosztów zużycia ciepła i wody w lokalu służbom TBS lub osobom, którym zlecona została obsługa, kontrola lub odczyt wskazań tych urządzeń;
5. uczestniczenie w odczytach wskazań lokalowych wodomierzy ciepłej wody i wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy lokalowych służących do podziału indywidualnych kosztów zużycia ciepła oraz potwierdzania odczytów;
6. terminowe wnoszenie zaliczek za zużyte ciepło oraz pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła;
7. ponoszenie kosztów związanych z zamontowaniem nagrzejnikowych podzielników kosztów oraz ponoszenie kosztów związanych z wymianą baterii

- zamontowanej na nagrzewnikowym podzielniku, w związku z upływem terminu jej żywotności;
8. ponoszenie kosztów za legalizację ciepłomierzy w terminach wynikających z ustawy z dnia 11 maja 2011 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 1069 z późn. zm);
 9. dbanie o utrzymanie należytego stanu technicznego głowic termostatycznych, grzejników.

§ 8.

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń.

Rozdział II.

OKRES ROZLICZENIOWY I USTALENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

§ 9.

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu miesięcy od 1 października danego roku do 30 września roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia kosztów zakupionego lub wytworzonego przez własne kotłownię ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.

§ 10.

Do rozliczeń kosztów zakupionego ciepła przyjmuje się, że koszty ciepła przeznaczone na podgrzanie wody są równe naliczonym opłatom za podgrzanie wody w okresie rozliczeniowym (dotyczy TBS Nr 1, 2, 3, 12, 14).

§ 11.

Za całkowite koszty zużycia ciepła uważa się:

1. koszty zakupu ciepła lub gazu ziemnego rozliczane z dostawcami na podstawie zawartych umów,
2. koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali.

§ 12.

Koszty zakupu ciepła są sumą następujących opłat:

1. miesięcznych rat za zamówioną moc **cieplną**;
2. opłaty za nośnik ciepła pobieranej w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła wg wskazań wodomierza po stronie sieci grzewczej;
3. miesięcznych rat opłaty stałej za usługi przesyłowe;
4. miesięcznej opłaty zmiennej za usługi przesyłowe;

5. miesięcznej raty opłaty abonamentowej;
6. miesięcznej raty opłaty za obsługę odbiorców;
7. opłaty za ciepło pobierane za miesiąc, w którym nastąpiła dostawa wg wskazania licznika ciepła;
8. innych kosztów związanych z utrzymaniem sprawności systemu grzewczego;
9. zakupu gazu ziemnego do kotłowni własnych;
10. legalizacja ciepłomierzy w terminach wynikających z ustawy z dnia 11 maja 2011 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 1069 z późn. zm);
11. remonty, naprawy i serwisowanie węzłów cieplnych (kotłowni).

§ 13.

Przyjmuje się podział całkowitych kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła na:

1. koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
2. koszty zmienne liczone na podstawie zużycia mierzonego przez licznik ciepła w węzłach cieplnych, a w kotłowniach własnych zużyciem gazu ziemnego.

§ 14.

Za koszty stałe w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się wszystkie koszty niezależne od zużycia mierzonego ciepła w węźle cieplnym lub zużycia gazu ziemnego.

Rozdział III.

USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPLĄ WODĘ.

§ 15.

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie lokali mieszkalnych ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali.
2. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz ceny za podgrzanie 1m³ wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi rozliczenie kosztów zużycia ciepła do podgrzania wody (dotyczy budynków TBS Nr 1, 2, 3, 12, 14).
3. Opłata za ciepło zużyte do podgrzania wody w budynkach wyposażonych w logotermy jest płatna zaliczkowo zgodnie z Umową najmu jako zaliczka za energię cieplną dla co i cw.



§ 16.

Podstawą ustalenia wysokości stawki opłaty miesięcznej za ogrzewanie mieszkań i lokali użytkowych jest:

1. prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich 2-ch okresach rozliczeniowych,
2. taryfa dla ciepła lub cena gazu.

§ 17.

1. Wysokość opłaty miesięcznej ustala się na okres od 1 października danego roku do 30 września roku następnego.
2. Stawki opłaty miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali przyjmuje się dla:
 - a. jednego budynku,
 - b. grupy budynków.
3. Wysokość opłaty miesięcznej za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Kalkulację opłaty miesięcznej za ogrzewanie lokali przygotowuje Dział Inwestycyjno - Eksploatacyjny i przedkłada do zatwierdzenia Zarządowi Spółki.

§ 18.

Dla budynków TBS Nr 1, 2, 3, 12, 14, obowiązuje ustalona cena za podgrzanie 1m³ wody.

§ 19.

1. Cenę za podgrzanie 1m³ wody ustala się na podstawie kosztów zmiennych zakupu i wytworzenia ciepła. Do wyliczenia ceny jednostkowej przyjmuje się:
 - a. cenę ciepła za 1 GJ według obowiązującej taryfy dla dostarczanego ciepła,
 - b. w okresie przejściowym dla lokali mieszkalnych zużycie ciepła do podgrzania wody przyjmuje się na poziomie normatywnym tj. 0,3 GJ/m³.
2. Kalkulację ceny za podgrzanie wody sporządza Dział Inwestycyjno - eksploatacyjny na dany okres rozliczeniowy zgodnie z niniejszym Regulaminem. Cena podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółki.

§ 20.

1. Odczyty stanów wodomierzy wody ciepłej w lokalach należy dokonać co miesiąc. Zużycie wody ciepłej ustalone będzie na podstawie odczytów według wskazań wodomierzy w dniu odczytu, a za dni pozostające do końca września, według średnio dobowego zużycia wody z dwunastu poprzednich miesięcy.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu we wrześniu, opłatę za ciepłą wodę nalicza się na podstawie średniego zużycia wody ciepłej z dwunastu ostatnich odczytów wodomierzy.



Rozdział IV.

PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI W BUDYNKU

§ 21.

Koszty stałe ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. W przypadku węzłów grupowych koszty stałe dzielone są proporcjonalnie do mocy zamówionej tych budynków. W przypadku występowania w budynku lub w grupie budynków lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

§ 22.

1. Koszty zmienne dzielone są na:
 - a. koszty ciepła poniesione na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych i straty przesyłowe ciepła w budynku, na które użytkownicy nie mają wpływu, koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b. koszty ciepła poniesione na ogrzewanie lokali.
2. Koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali mogą być rozliczane na podstawie:
 - a. indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach,
 - b. powierzchni użytkowej lokali,
 - c. wskazań podzielników kosztów,
 - d. innych systemów podziałowych dopuszczonych do stosowania.

§ 23.

1. W przypadku wyposażenia lokali w liczniki ciepła traktowane są one jako podzielniki kosztów ciepła.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych za pomocą tych liczników dokonywane jest na podstawie:
 - a. kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań liczników ciepła w lokalach,
 - b. kosztów stałych proporcjonalnie do mocy zamówionej dla budynków a przypadającej na dany lokal,
 - c. kosztów wynikających z różnicy wskazań licznika głównego, a sumy wskazań liczników lokalowych, które są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni przypadającej na dany lokal.
3. W przypadku uszkodzenia, braku licznika lokalowego lub braku jego ważnej legalizacji opłata zmienna obliczona jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego jednostkowego zużycia ciepła w budynku. Za maksymalne jednostkowe zużycie ciepła w budynku przyjmuje się największy iloraz zużycia ciepła w poszczególnych lokalach przez powierzchnię tych lokali.

§ 24.

1. Podział kosztów zmiennych dostarczonego ciepła na ogrzanie poszczególnych lokali może następować na podstawie liczników ciepła (ciepłomierze) lub dopuszczonych do stosowania podzielników kosztów (elektroniczne i zimne parowe).
2. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą tylko do podziału kosztów ciepła w rozliczeniach.

§ 25.

Mieszkańcy budynku mają prawo do zmiany wyboru metody rozliczeń kosztów ciepła na warunkach określonych niniejszym Regulaminem.

§ 26.

Wybór metody następuje w wyniku złożenia pisemnej deklaracji przez 2/3 uprawnionych najemców zamieszkujących w danym budynku lub grupie budynków oraz po zatwierdzeniu przez Zarząd TBS, obowiązuje on wówczas wszystkich odbiorców energii cieplnej w budynku lub grupie budynków zasilanych z tego samego źródła ciepła.

§ 27.

1. Jeżeli w pierwszym etapie wyboru mieszkańcy opowiedzą się za podzielnikowym systemem rozliczeń kosztów bez określenia typu podzielników należy przeprowadzić drugi etap, w którym określenie typu podzielników nastąpi zwykłą większością głosów.
2. O podjętej decyzji mieszkańcy będą poinformowani poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni. W tym czasie mieszkańcy mogą zgłaszać wszelkie wnioski dotyczące decyzji w formie pisemnej do Zarządu TBS.
3. Po rozpatrzeniu ewentualnych wniosków Zarząd TBS podejmie stosowną decyzję dotyczącą rozliczenia energii cieplnej.

§ 28.

Koszty zmienne ogrzewania lokali rozliczane na podstawie liczników ciepła i podzielników kosztów dzieli się na:

1. koszty rozliczane w oparciu o wskazania podzielników w wysokości od 30% do 50% kosztów zmiennych (dla budynków TBS nr 1, 2, 3),
2. koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w wysokości od 50 do 70% kosztów zmiennych dla wszystkich pozostałych budynków TBS,



3. koszty rozliczeniowe w oparciu o liczniki ciepła (ciepłomierze) w wysokości od 30 do 50% kosztów zmiennych dla budynków TBS nr 4; 5; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 14.

§ 29.

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie pomieszczenia w obrębie budynku. Jako niekorzystne położenie uważa się pomieszczenia, które znajdują się pod nie ogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nie ogrzewanymi piwnicami, przejazdami, a także zajmujące położenie narożne.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych. Współczynniki stosowane są do poszczególnych pomieszczeń w danym budynku. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej.
3. Dla budynków rozliczanych w systemie podzielnikowym stosuje się współczynniki standardowe ustalone przez COBRTI „INSTAL”.
4. Dla budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła stosuje się współczynniki wyrównawcze równe „1”.

§ 30.

Podział kosztów zmiennych ogrzewania na podstawie innych urządzeń dopuszczonych do stosowania, odbywa się na zasadach określonych w certyfikatach (dopuszczeniach) dla tych urządzeń.

Rozdział V.

ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA. TERMIN ROZLICZENIOWY I REKLAMACYJNY.

§ 31.

Do obowiązków TBS należy:

1. rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż do 30 listopada danego roku,
2. prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków,
3. udostępnienie najemcom do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupionego lub wytworzonego ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej,
4. w przypadku stosowania podzielników kosztów, jednorazowy montaż podzielników, wymiana ampułek w podzielnikach cieczowych, odczytanie wskazań podzielników,
5. odczytanie indywidualnych liczników ciepła,

6. udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.


§ 32.

1. Odczyty podzielników i wymianę ampułek dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego w terminie do 30 września danego roku.
2. O terminie odczytów wskazań podzielników kosztów najemcy zostają powiadomieni przynajmniej tydzień wcześniej, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku. Jeżeli w wyznaczonym terminie nie można było dokonać odczytu z powodu nieobecności najemcy, zostaje wyznaczony drugi termin nie krótszy niż 7 dni jako ostateczny. Odczyt podzielników kosztów odbywa się w obecności najemcy lub dorosłej osoby wspólnie zamieszkałej.
3. Kopia protokołu odczytowego pozostaje u najemcy (dot. budynków TBS Nr 1, 2, 3).
4. W przypadku odczytu licznika ciepła w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła ważny jest podpis lokatora lub osoby dorosłej w obecności, której został dokonany odczyt.
5. Za wykonanie odczytu w terminie innym niż wyznaczony, użytkownik jest zobowiązany do wniesienia dodatkowej opłaty pokrywającej koszty tego odczytu oraz powiadomienia.

§ 33.

Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe niedopłaty za centralne ogrzewanie należy uregulować w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego. W indywidualnych przypadkach na wniosek najemcy, Zarząd TBS może rozłożyć kwotę niedopłaty na max. 5 rat. Minimalna kwota raty to 50 złotych.

§ 34.

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać do Zarządu TBS w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
 2. TBS winien 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.
 3. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku, a pierwotne rozliczenie uznaje się za nieaktualne.
 4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
- 

- a. najemca lokalu, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez najemcę,
- b. TBS, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez TBS.

§ 35.

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe nadpłaty za ogrzewanie lokalu przeznacza się w kolejności na:
 - a. pokrycie wszelkich zobowiązań najemcy lokalu wobec TBS,
 - b. poczet opłat za lokal po miesiącu rozliczeniowym.

§ 36.

1. W przypadku opuszczenia mieszkania lub lokalu użytkowego zostanie dokonany odczyt podzielników kosztów, licznika ciepła w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez TBS, który stanowić będzie **podstawę** do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.
2. W przypadku opuszczenia mieszkania lub lokalu użytkowego zostanie pobrana zaliczka w wysokości od 500 do 1000 zł na poczet końcowego rozliczenia c.o. (nie wydatkowana część zostanie zwrócona Najemcy w terminie do dnia 31.12 roku kalendarzowego).

§ 37.

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:

1. faktury za dostawę ciepła do węzłów cieplnych lub zakup gazu ziemnego do kotłowni lokalnych,
2. koszty eksploatacji węzłów cieplnych i kotłowni lokalnych,
3. formularze rozliczeniowe:
 - a. protokół z montażu i odczytów wskazań podzielników kosztów będących w posiadaniu użytkowników lokali i firmy rozliczającej,
 - 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 TBS,
 - d. faktury VAT lub faktury VAT korekty - w przypadku lokali użytkowych,
 - e. zestawienie wpłat zaliczek od odbiorców indywidualnych.

§ 38.

Najemcy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg następujących zasad:

- a. w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów - opłata jest iloczynem ilości podzielników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzielnika,



b. wysokość opłaty określonej w § 37 ust ppkt a) jest ustalana w drodze negocjacji między TBS, a firmą obsługującą rozliczenie.

Rozdział VI.

USTALENIA PORZĄDKOWE.

§ 39

1. W przypadku uszkodzenia jednego lub więcej podzielnika kosztów, zerwania lub naruszenia plomby bez względu na okoliczności zaistniałego faktu rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywa się w następujący sposób:
 - a. w oparciu o dokonane odczyty skorygowanych jednostek podziałowych z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe wskaźniki jednostek podziałowych, które stanowią iloraz sumy skorygowanych jednostek podziałowych w danym lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony,
 - b. średnia z trzech wartości najwyższych wskaźników jednostek podziałowych pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu, o którym mowa w ust.1 stanowi wartość jednostki podziałowej dla tego lokalu, który jest uwzględniony w dalszych rozliczeniach.
2. Uniemożliwienie bądź rezygnacja z dokonania montażu, wymiany lub odczytu podzielników, liczników ciepła, samowolne ingerowanie w system grzewczy spowoduje rozliczenie lokalu na zasadach określonych pkt 1.
3. W przypadku, jeżeli odczyt podzielnika jest niemożliwy, spowodowany wadą techniczną podzielnika niezależną od użytkownika, wskazania podzielnika przyjmuje się jako równe średniemu wskazaniu ze wszystkich podzielników w budynku, zamontowanych na grzejnikach tego samego typu.

§ 40

1. Po zgłoszeniu przez lokatora uszkodzenia podzielnika w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana Komisja, w skład której wchodziłoby: przedstawiciel TBS, przedstawiciel firmy wykonującej odczyty na zlecenie TBS. Komisja ta powinna udać się do lokalu, który użytkuje najemca i sporządzić protokół zawierający:
 - a. przyczynę uszkodzenia podzielnika kosztów,
 - b. spis ilości zużytych jednostek na wszystkich podzielnikach w danym lokalu,
 - c. podpisy członków Komisji sporządzającej protokół.
2. Po spisaniu protokołu należy zamontować nową plombę lub zamontować fiolki w podzielniku cieczowym na koszt najemcy.
3. W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że uszkodzenie podzielnika nastąpiło nie z winy najemcy rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla danego lokalu powinno odbywać się w następujący sposób:



- a. w oparciu o dokonane odczyty skorygowanych jednostek podziałowych z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe wskaźniki jednostek podziałowych, które stanowią iloraz sumy skorygowanych jednostek podziałowych w danym lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony,
 - b. średnia z trzech wartości najwyższych wskaźników jednostek podziałowych pomnożona przez powierzchnię użytkową danego pomieszczenia lokalu, w którym został uszkodzony podzielnik stanowi wartość jednostki podziałowej dla tego pomieszczenia.
4. W sytuacji, kiedy lokator nie zgłosi uszkodzenia podzielnika, a pracownik firmy odczytującej ilość jednostek zużytej energii cieplnej po sezonie grzewczym stwierdzi uszkodzenie tegoż podzielnika należy zastosować rozdział VI „Ustalenia porządkowe” § 40 pkt. 1.

§ 41

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy podzielnika kosztów, TBS zleci na jego piśmenny wniosek, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia niezależnej firmie posiadającej uprawnienia do przeprowadzenia tego typu badań. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika kosztów, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu wg cen obowiązujących.

§ 42

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą TBS i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, TBS przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

§ 43

W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i liczbą ich typów, nie montuje się podzielnika kosztów na grzejnikach łazienkowych. Jest to dodatkowo uzasadnione niewielką powierzchnią tych pomieszczeń i ich wewnętrznym usytuowaniem. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w kosztach stałych.

§ 44

W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż +16°C w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, należy punkty grzejne w tych lokalach wyposażać w odpowiednie urządzenia regulacyjne-głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury +16°C.

§ 45

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd TBS (dotyczy to budynków TBS Nr 1, 2, 3, 12, 14).



§ 46

W uzasadnionych przypadkach Zarząd TBS może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla budynku lub grupy budynków lub lokalu, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

§ 47

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w § 2.

§ 48

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 4 Zarządu TBS Sp. z o.o. w Głogowie z dnia 02.01.2017 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 02 stycznia 2017 roku.



**TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**
Sp. z o.o.
67-200 Głogów, ul. Piotra Skargi 8
tel. (076) 833-41-18
NIP 693-18-15-084 Reg.390626869

