

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W ZASOBACH
OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Tekst jednolity obejmujący:
Tekst pierwotny z dn. 28.12.2022 r.; Aneks nr 1 z dn. 27.02.2023 r.*

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385).
2. 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 2021 r., poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2063).
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360).
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.).
12. Statut Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
13. Norma PN-EN 834:2013 – 12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.
14. Norma PN-EN 835:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w regulaminie

1. Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne, z którym Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisała umowę kompleksową na przesył oraz dostawę energii cieplnej do budynku lub grupy budynków.
2. Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Okres rozliczeniowy – przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej (budynku lub grupy budynków) z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy dla lokali w budynkach mieszkalnych, natomiast w zakresie podgrzania wody – kwartał roku kalendarzowego.

4. Lokal – lokal mieszkalny, lokal użytkowy, inne pomieszczenie, którego zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację c.o.
5. Koszty zakupu ciepła – suma opłat wyliczonych przez dostawcę ciepła na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków (dwóch, trzech) objętych wspólnym węzłem cieplnym i obciążają wszystkich użytkowników lokali w tych budynkach.
6. Koszty wspólne – koszty pokrywane przez wszystkich użytkowników lokali danego budynku opomiarowanych LEC lub podzielnikami kosztów c.o. - według powierzchni użytkowej lokali. Koszty te związane są z:
 - koniecznością rozliczania kosztów pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy), nieopomiarowanych łazienek,
 - ciepłem, na którego zużycie użytkownicy nie mają wpływu lecz z niego korzystają (jest to ciepło oddawane do pomieszczeń przez piony i gałęzki grzewcze oraz niez izolowane przegrody wewnętrzne lokali).
7. Koszty zużycia (zmienne) – koszty zależne od zużycia, dzielone na użytkowników według wskazań LEC i podzielników kosztów, przeliczone na jednostki zużycia, określające udział pojedynczego lokalu w kosztach ciepła rozliczanego budynku lub grupy budynków.
8. Koszty użytkownika – suma kosztów wspólnych i zużycia dla danego lokalu.
9. Opłata ryczałtowa – miesięczna opłata wnoszona przez użytkowników lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o. w budynkach, w których co najmniej 50% lokali wyposażonych jest w podzielniki, a tym samym rozliczanych, wg podzielników kosztów c.o. Opłata nie podlega rozliczeniu.
10. Zaliczka – miesięczna opłata (na poczet pokrycia kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o.), podlegająca rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, wnoszona przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - wyposażonych w liczniki energii cieplnej (LEC),
 - w budynkach niewyposażonych w LEC lub podzielniki kosztów c.o.,
 - wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. w budynkach, w których co najmniej 50% lokali wyposażonych jest w podzielniki kosztów c.o.
11. LEC – licznik energii cieplnej (ciepłomierz).
12. LAF – współczynnik uwzględniający położenie lokalu wyposażonego w LEC lub podzielniki kosztów w obrębie budynku.
13. UF – współczynnik przeliczeniowy dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu.
14. Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość odczytana bezpośrednio z:
 - LEC pomnożona przez współczynnik LAF,
 - podzielnika kosztów pomnożona przez UF i LAF.
15. Podzielnik kosztów ciepła – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych.
16. Minimalna temperatura w lokalach mieszkalnych – temperatura nie niższa niż 20°C w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali.

§3

Postanowienia wstępne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków mieszkalnych i użytkowych OSM obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na zakup energii cieplnej od dostawcy ciepła na zasadach określonych w umowie sprzedaży i świadczenia usług przesyłowych.
2. Spółdzielnia jako odbiorca energii cieplnej dokonuje opłat na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać zaliczki lub opłaty ryczałtowe na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u. jako stały element opłat eksploatacyjnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Zaliczki, o których mowa w ust 3 powyżej, podlegają rozliczeniu po ustaleniu faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za energię ciepłą od użytkowników lokali w budynkach mieszkalnych, są pobierane przez Spółdzielnię w 12 miesięcznych ratach w ciągu roku jako:
 - opłaty zaliczkowe do rozliczenia po ustaleniu faktycznych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym na potrzeby c.o. i c.w.u.,
 - opłaty ryczałtowe,
 - opłaty stałe do ciepłej wody.
6. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest w okresach:
 - 1) rocznych dla c.o.:
 - a) dla mieszkań rozliczanych wg powierzchni użytkowej lokalu i dla mieszkań wyposażonych w liczniki LEC (okres rozliczeniowy od stycznia do grudnia danego roku),
 - b) dla mieszkań rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów c.o. (okresy rozliczeniowe 12 miesięczne ustalone indywidualnie dla każdego budynku),
 - 2) kwartalnych roku kalendarzowego dla c.w.u.
7. Wszystkie budynki mieszkalne i użytkowe w zasobach Spółdzielni posiadają zainstalowane w węzłach ciepłych liczniki energii cieplnej (LEC) umożliwiające jej łączny pomiar na potrzeby c.o. i c.w.u.
8. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie na każdy budynek lub grupę budynków i składają się z kosztów stałych za zamówioną moc cieplną (MW), opłaty przesyłowej, kosztów zmiennych za pobraną energię cieplną (GJ) oraz opłaty za liczniki energii cieplnej.
9. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni na następujących zasadach:
 - a) rozpoczęcie następuje, jeżeli przez 3 kolejne dni temperatura zewnętrzna powietrza atmosferycznego zmierzona o godzinie 21⁰⁰ na wysokości 1,5 m od ziemi nie przekracza 10°C, a także w indywidualnych przypadkach na pisemny wniosek złożony w Spółdzielni przez ponad 50% członków – użytkowników zamieszkałych w budynku.
 - b) zakończenie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli przez 3 kolejne dni temperatura zewnętrzna zmierzona o godzinie 21⁰⁰ przekracza 10°C.

§4

Podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Do kosztów energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków.
3. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. dla lokali w budynkach Spółdzielni są:
 - 1) koszty poniesione w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy ciepła, na które składają się:
 - a) koszty stałe za moc zamówioną i usługi przesyłowe [MW],
 - b) koszty zmienne za energię cieplną i usługi przesyłowe [GJ],
 - c) uzupełnienie nośnika,
 - d) opłaty za liczniki do pomiaru energii cieplnej na c.o.,
 - 2) nadwyżka kosztów wynikająca z rozliczenia kosztów podgrzania wody ponad stosowaną stawkę opłaty zaliczkowej, zwiększająca koszty centralnego ogrzewania danego budynku,
 - 3) powierzchnia użytkowa lokali,
 - 4) wskazania LEC lub podzielników kosztów c.o.

4. Podstawą ustalenia i rozliczenia opłat za dostawę ciepła dla przygotowania c.w.u. są koszty energii cieplnej [GJ] poniesione w okresie rozliczeniowym w oparciu o wskazania LEC i koszty opłat stałych pomniejszone o opłaty na koszty stałe c.w.u. wnoszone przez użytkowników lokali oraz łączna ilość zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach danego budynku.
5. Koszty zakupu ciepła dla budynków (dwóch, trzech) zasilanych z węzła grupowego rozliczane są jako koszty jednego budynku, do czasu montażu odrębnych urządzeń pomiarowych (w tym indywidualnych węzłów cieplnych) umożliwiających określenie ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych budynków.
6. Ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody użytkowej stanowi różnica wskazań głównego ciepłomierza w węźle i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.
7. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitych kosztów podgrzania wody pomniejszonych o opłaty wniesione przez użytkowników lokali na koszty stałe c.w.u. w danym budynku, do ilości zużytej c.w.u., wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach tego budynku.
8. Koszty ciepła dla potrzeb c.o. mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów ustala się pomniejszając ogólne koszty ciepła danego budynku o koszty przypadające na lokale bez podzielników. Koszty przypadające na lokale bez podzielników ustala się w wysokości wniesionych opłat ryczałtowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu.
9. Indywidualne zużycie ciepła na cele c.o. w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów i LEC Spółdzielnia rozlicza w podziale na koszty wspólne i zużycia (zmiennie):
 - a) 60% kosztów energii cieplnej proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) 40% kosztów energii cieplnej proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia ciepła, z uwzględnieniem §8 ust. 4 Regulaminu.
10. Dla pozostałych budynków koszty energii cieplnej na cele c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
11. Użytkownicy lokali w pawilonach handlowo-usługowych wnoszą pełne opłaty za energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania wynikające z faktycznych kosztów zużycia na podstawie comiesięcznych faktur dostawcy ciepła. W budynku, którym występuje kilku użytkowników, całkowite koszty ciepła do centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu. Lokale użytkowe wyposażone w wodomierze indywidualne wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na koszty podgrzania wody. Rozliczenia kosztów podgrzania wody i opłat zaliczkowych, dokonuje się w okresach rozliczeniowych na podstawie faktycznego zużycia ustalonego w oparciu o odczyty wodomierzy c.w.u.

§5

Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania oraz liczników energii cieplnej

1. Obowiązek stosowania podzielników kosztów posiadających funkcję zdalnego odczytu wymagany jest w budynkach, które spełniają łącznie warunki, o których mowa w §5 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
2. Montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach dokonywany jest po uzyskaniu zgody co najmniej 90% użytkowników lokali danego budynku lub grupy budynków.
3. Koszt prac niezbędnych do wykonania celem przejścia na indywidualny system rozliczeń centralnego ogrzewania (na podstawie podzielników kosztów) obciąża fundusz remontowy danego budynku lub grupy budynków (z wyjątkiem kosztów wskazanych w ust. 4).
4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów, ich wymiana, odczyty oraz rozliczanie w całości obciążają użytkownika lokalu. Podzielniki kosztów c.o. stanowią własność użytkownika lokalu.
5. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła stosowną umowę.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach

lokali (z wyłączeniem pomieszczenia łazienki), w których użytkownicy wyrazili na to zgodę, w danym budynku lub grupie budynków, zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych, pomieszczeniach piwnicznych.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - utrzymania w pomieszczeniach, których zamontowane są podzielniki temperatury wewnętrznej nie niższej niż 20°C,
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia właściwej Administracji Osiedla o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie używania lokali.
8. Indywidualne liczniki energii cieplnej zużywanej do celów grzewczych stanowią własność użytkowników lokali wyposażonych w te urządzenia. Obowiązek legalizacji LEC należy do właściciela – użytkownika lokalu, jeżeli legalizacja jest wymagalna według obowiązującego prawa. W przypadku niedokonania legalizacji w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia ma prawo rozliczyć zużycie energii cieplnej dla centralnego ogrzewania według zasad określonych w §8 ust. 6.
9. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym, w budynkach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów c.o. i LEC, że wniesione zaliczki na poczet kosztów c.o. nie pokrywają kosztów przypadających na dany lokal – użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedopłaty w terminie wpłaty najbliższej opłaty eksploatacyjnej. W przypadku wysokiej niedopłaty na prośbę użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę w ratach, nie dłużej jednak jak do końca następnego okresu rozliczeniowego.
10. Nadpłaty z rozliczenia rocznego, zalicza się na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
11. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszych należności.
12. Zbycie lokalu opomiarowanego indywidualnie, za pomocą podzielników kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego – jest traktowane jako rezygnacja przez zbywającego mieszkanie, z rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o. Zobowiązanie wynikające z rozliczenia kosztów ciepła obciąża użytkownika zajmującego lokal w dacie przedłożenia tego rozliczenia.
13. W przypadku zbycia lokalu wyposażonego w indywidualne liczniki energii cieplnej (LEC) w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów energii cieplnej tego lokalu dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego (nadpłata lub niedopłata) przechodzi na nabywcę lokalu.
14. W przypadku aktów darowizny, nabycia spadku lub uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu w drodze art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązki związane z rozliczeniem przejmuje nabywca.
15. W budynkach, w których mniej niż 50% lokali posiada podzielniki kosztów c.o., Spółdzielnia zobowiązana jest wprowadzić rozliczenie kosztów c.o. na podstawie powierzchni użytkowej lokalu dla wszystkich lokali w danym budynku, ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego.
16. Rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i LEC mogą być dokonywane są przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

§6

Organizacja odczytów podzielników kosztów c.o.

1. Odczyty podzielników kosztów c.o. dokonywane są w terminach wynikających z indywidualnych

dla poszczególnych budynków, cykli okresów rozliczeniowych obejmujących 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych, określonych w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

2. Użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. informowani są o planowanych terminach odczytów podzielników (z wyprzedzeniem 7-10 dni) poprzez zamieszczenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej budynku.
3. Nieobecność użytkownika w trzecim wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust. 1, a tym samym brak możliwości uzyskania wskazań podzielników zamontowanych w lokalu, powoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu, zgodnie z §8 ust. 6 niniejszego Regulaminu..
4. Dokonując odczytu, o których mowa w ust. 1, firma rozliczeniowa wpisuje ilość jednostek zużycia w kwiecie odczytowym, która jest potwierdzana przez użytkownika lub inną pełnoletnią osobę obecną podczas odczytu w lokalu tj. członka rodziny lub upoważnioną do udostępnienia dokonania odczytu podzielników.
5. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytów urządzeń uprawnionej przez firmę rozliczającą osobie w zaplanowanych terminach odczytów, a także w przypadku dokonywania kontroli podzielników kosztów ogrzewania (stanu plomb zabezpieczających itp.).
6. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o., na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu, poczynawszy od najbliższego okresu rozliczeniowego, rozpoczynającego się po dacie złożenia wniosku.

§7

Zasady ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie (c.o.)

1. Stawki opłat zaliczkowych na koszty centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla poszczególnych budynków mieszalnych lub grup budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
2. Podstawą ustalenia stawek opłat zaliczkowych na koszty c.o. są planowane na dany okres rozliczeniowy koszty o których mowa w § 4, ust. 3, wyliczone w oparciu o dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego, aktualne i prognozowane ceny energii cieplnej i inne przyjęte założenia.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego wystąpią nieprzewidziane zmiany warunków dostawy ciepła powodujące istotny wzrost wysokości planowanych kosztów (np. podwyżki cen ciepła, nieprzewidziane spadki temperatury), wysokość stawek opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Wysokości miesięcznych stawek opłat zaliczkowych zatwierdza Rada Nadzorcza Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Zarządu.

§8

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania (c.o.)

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków.
2. Lokale użytkowe zlokalizowane w danym budynku lub grupie budynków rozliczane są jak lokale mieszkalne.
3. Koszty wspólne rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła w budynkach opomiarowanych, dokonuje się z uwzględnieniem zasady niwelowania różnic wynikających z jakości przegród między mieszkaniami. W tym celu stosowane są w indywidualnych rozliczeniach, współczynniki redukcyjne LAF i UF, opracowane przez firmę rozliczeniową, dla indywidualnego systemu rozliczania kosztów ciepła poszczególnych lokali.
5. Dla budynków z podzielnikami kosztów c.o. i LEC oraz pozostałych budynków rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej i opłat pobranych od użytkowników dokonywane jest corocznie w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w liczniki LEC lub podzielniki kosztów rozlicza się na podstawie maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego

zużycia ciepła, gdy z winy użytkownika:

- a) podzielnik lub licznik energii cieplnej (LEC) uległ uszkodzeniu,
 - b) stwierdzono naruszenie plomb zabezpieczającej,
 - c) stwierdzono manipulację/ingerencję w działanie lub wskazanie podzielnika lub licznik energii cieplnej (LEC),
 - d) stwierdzono demontaż grzejnika lub podzielnika kosztów c.o.,
 - e) stwierdzono brak możliwości dokonania odczytu podzielnika kosztów, np. z powodu zastawienia go meblami,
a także gdy użytkownik nie udostępnił lokalu w celu:
 - f) montażu podzielników kosztów,
 - g) odczytu zainstalowanych podzielników kosztów.
7. Koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w liczniki LEC lub podzielniki kosztów rozlicza się na podstawie średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła, w przypadku niezawinionego przez użytkownika braku możliwości dokonania odczytu.
8. Koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w liczniki LEC lub podzielniki kosztów rozlicza się na podstawie minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła, w przypadku zerowego zużycia (na wszystkich podzielnikach zamontowanych w lokalu) stwierdzonych na podstawie przeprowadzonych odczytów.
9. Rozliczeń kosztów, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, dokonują specjalistyczne firmy na podstawie odczytów podzielników oraz kosztów poniesionych przez Spółdzielnię i zaliczek należnych od użytkowników lokali mieszkalnych.

§9

Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów może być wykonywane przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków.
3. Rozliczenie kosztów c.w.u. dokonywane jest w kwartalnych okresach rozliczeniowych, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§10

Zasady ustalania zaliczek na potrzeby energii cieplnej dla ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Stawka opłaty zaliczkowej na koszty podgrzania 1m³ wody użytkowej ustalana jest w wysokości jednolitej dla całości zasobów z wyłączeniem budynków o których mowa w ust.2
2. Stawka opłaty zaliczkowej na koszty podgrzania 1 m³ c.w.u. w budynkach w których lokale są wyposażone w LEC jest ustalana w wysokości jednolitej dla tej grupy budynków.
3. Stawki opłaty stałej dla ciepłej wody użytkowej ustalone są indywidualnie dla każdego budynku w przeliczeniu na jeden lokal.
4. Wysokości stawek opłat określonych w ust.1-3 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§11

Minimalny, średni i maksymalny jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wyposażonym w liczniki ciepła (LEC) lub podzielniki kosztów c.o.

1. **Minimalny jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – stosowany w przypadku, o którym mowa w §8 ust. 8, ustalony jako:
 - koszty wspólne – według zasad ogólnych opisanych w Regulaminie, dotyczących wszystkich lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,

- koszty zużycia (zmiennie) – 50% średniego jednostkowego zużycia ciepła zarejestrowanego w lokalu danego budynku lub grupy budynków w bieżącym okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu.

2. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – stosowany w przypadku, o którym mowa w §8 ust. 7, ustalony jako:

- koszty wspólne – według zasad ogólnych opisanych w Regulaminie, dotyczących wszystkich lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,

- koszty zużycia (zmiennie) – średnie jednostkowe zużycie ciepła zarejestrowane w lokalu danego budynku lub grupy budynków w bieżącym okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu.

3. Maksymalny jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – stosowany w przypadkach, o których mowa w §8 ust. 6, ustalony jako:

- koszty wspólne – według zasad ogólnych opisanych w Regulaminie, dotyczących wszystkich lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,

- koszty zużycia (zmiennie) – maksymalne jednostkowe zużycie ciepła zarejestrowanego w lokalu danego budynku lub grupy budynków w bieżącym okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu.

§12

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

Zgodnie z Rozporządzeniem 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, Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest dostarczyć raz w roku rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z zakresem informacji wymienionych w §9 przedmiotowego Rozporządzenia.

Informacje j.w. Spółdzielnia dostarczy nieodpłatnie wszystkim użytkownikom wraz z rozliczeniem za energię cieplną zużytą na potrzeby c.o., natomiast w zakresie c.w.u. - w rozliczeniu za zużytą wodę za IV kwartał roku kalendarzowego.

§13

Informacje o zużyciu ciepła

Zgodnie z §10 Rozporządzenia 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, Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.) udostępni raz w miesiącu, zainteresowanemu, uprawnionemu użytkownikowi (na jego pisemny wniosek) informacje o zużyciu ciepła, w terminie 30 dni od dnia jego złożenia.

§14

Tryb postępowania reklamacyjnego

1. Każdy użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane. Składana, pisemna reklamacja musi zawierać uzasadnienie w postaci krótkiego opisu reklamowanego elementu rozliczenia.
2. Do rozpatrzenia reklamacji, w terminie 30 dni od daty otrzymania reklamacji, o której mowa w ust. 1, upoważniony jest Zarząd Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w terminie, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia zawiadomi pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki oraz wskaże nowy termin rozpatrzenia reklamacji.
4. Spółdzielnia pisemnie poinformuje zainteresowanego użytkownika lokalu o wyniku rozpatrzonej reklamacji.
5. W przypadku uznania reklamacji, środki z tego tytułu podlegają zwrotowi. Środki wypłacone z tytułu uznanej reklamacji obciążają koszty c.o. lub c.w.u. budynku, którego reklamacja dotyczy, w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Reklamacji nie podlegają terminy wyznaczone na dokonanie odczytów podzielników kosztów ogrzewania.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.12.2022r., Protokół Nr 6/12/2022, Uchwała nr 25/12/2022 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r. z zastrzeżeniem, że do okresów rozliczeniowych rozpoczętych przez 1 stycznia 2023 r. mają w dalszym ciągu zastosowanie przepisy dotychczasowego „Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 89 z dnia 27.08.2013 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Zmiany do Regulaminu wprowadzono:

- 1) *Aneks nr 1 zatwierdzonym Uchwałą RN nr 8/02/2023 z dn. 27.02.2023 r.*