

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

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm).
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 z późn. zm).
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 z późn. zm).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm).
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 z późn. zm).
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.

§ 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.
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.
6. Koszty stałe – koszty za moc zamówioną i usługi przesyłowe (zł/MW) oraz opłaty za liczniki do pomiaru energii cieplnej na c.o. – rozliczane według powierzchni użytkowej lokali.
7. Koszty wspólne – ustalona (np. %) część kosztów zmiennych (zł/GJ), rozliczana na wszystkich użytkownikach lokali danego budynku lub grupy budynków, opomiarowanych indywidualnymi LEC lub podzielnikami kosztów c.o. - według powierzchni użytkowej lokali. Koszty te dotyczą :
 - a) ogrzewania pomieszczeń wspólnych, tj. klatek schodowych, korytarzy oraz nieopomiarowanych łazienek,
 - b) ciepła, na którego zużycie użytkownicy nie mają wpływu lecz z niego korzystają, tj. ciepło oddawane do pomieszczeń przez piony i gałazki grzewcze oraz nieizolowane przegrody wewnętrzne lokali.
8. Koszty zużycia – ustalona (np.%) część kosztów zmiennych (zł/GJ), zależna od użytkowników, rozliczana na lokale według wskazań LEC lub podzielników kosztów, przeliczona na jednostki zużycia, określające udział pojedynczego lokalu w kosztach ciepła rozliczanego budynku lub grupy budynków.
9. Koszty użytkownika – suma kosztów : stałych, wspólnych i zużycia dla danego lokalu.
10. Zaliczka – miesięczna opłata na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w., wnoszona przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
11. LEC – licznik energii cieplnej (ciepłomierz).
12. LAF – współczynnik uwzględniający położenie lokalu wyposażonego w indywidualne LEC lub podzielniki kosztów c.o. w bryle budynku. Wartości ustalone przez firmę rozliczeniową indywidualnie dla danego lokalu na podstawie tabeli COBRTI INSTAL. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
13. UF – współczynnik przeliczeniowy dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
14. Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość odczytana bezpośrednio z:
 - a) indywidualnego LEC pomnożona przez współczynnik LAF,
 - b) podzielnika kosztów pomnożona przez współczynniki: UF i LAF.
15. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku.
16. Minimalna temperatura w lokalach mieszkalnych – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejników zapewniających wymaganą Rozporządzeniem o którym mowa w § 1, ust.6, temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

Postanowienia wstępne

1. Koszty dostawy ciepła do budynków mieszkalnych i użytkowych OSM obejmują wydatki ponoszone na zakup energii cieplnej na podstawie faktur od dostawcy ciepła na zasadach określonych w umowie sprzedaży i świadczenia usług przesyłowych.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać zaliczki na poczet kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u. jako stały element opłat eksploatacyjnych wg zasad ustalonych w § 7 i w § 11 niniejszego Regulaminu.
3. Opłaty za energię ciepłą od użytkowników lokali **w budynkach mieszkalnych**, są pobierane jako:
 - a) miesięczne opłaty zaliczkowe podlegające rozliczeniu po ustaleniu faktycznych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym na potrzeby c.o. i c.w.u.,
 - b) miesięczne opłaty na koszty stałe do c.w.u., uwzględniane przy rozliczaniu kosztów podgrzania wody.
4. Opłaty za energię ciepłą od użytkowników lokali **w budynkach użytkowych** są pobierane jako:
 - a) miesięczne opłaty zaliczkowe podlegające rozliczeniu po ustaleniu faktycznych kosztów dostawy ciepła w okresie rozliczeniowym na potrzeby c.o. i c.w.u. - **w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.**,
 - b) miesięczne opłaty rozliczeniowe faktycznych kosztów dostawy ciepła dla c.o. do budynku, rozliczanych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokali - **w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o./indywidualne LEC.**
 - c) miesięczne opłaty zaliczkowe na koszty c.w.u. podlegające rozliczeniu do wysokości stawki opłaty zaliczkowej - **w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o.**
5. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest w okresach:
 - 1) rocznych dla c.o.:
 - a) dla lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej i dla lokali wyposażonych w indywidualne LEC- okres rozliczeniowy od 01.01. do 31.12. danego roku, z zastrzeżeniem pkt.3,
 - b) dla lokali w budynkach wyposażonych w podzielników kosztów c.o. - okres rozliczeniowy od 01.09. danego roku do 31.08. roku następnego,
 - 2) kwartalnych dla c.w.u. – dla wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 3) miesięcznych dla c.o. – dla lokali użytkowych w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o./indywidualne LEC.
6. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali o których mowa w ust.5, pkt.1a, dostarczone będzie nie później niż 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali o których mowa ust.5, pkt.1b, dostarczone będzie w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczeń indywidualnych od firmy rozliczeniowej.
8. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie kosztów c.o. w formie papierowej do skrzynki pocztowej lub na wskazany przez użytkownika adres do korespondencji. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

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 kosztów energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej

1. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii ciepłej dla potrzeb c.o. dla użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni są:
 - 1) koszty poniesione w okresie rozliczeniowym na podstawie faktur dostawcy ciepła, na które składają się:
 - a) koszty stałe obejmujące: koszty za moc zamówioną i usługi przesyłowe [zł/MW], opłaty za liczniki do pomiaru energii ciepłej na c.o.,
 - b) koszty zmienne obejmujące: koszty za energię cieplną i usługi przesyłowe [zł/GJ], uzupełnienie nośnika i nadwyżkę kosztów wynikającą z rozliczenia kosztów podgrzania wody do wysokości stawki opłaty zaliczkowej w budynkach mieszkalnych, o której mowa w ust.4,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokali,
 - 3) wskazania indywidualnych LEC lub podzielników kosztów c.o.
2. Podstawą ustalenia i rozliczenia opłat za dostawę ciepła dla przygotowania c.w.u. są:
 - 1) koszty stałe za moc zamówioną i usługi przesyłowe [zł/MW]
 - 2) koszty zmienne za energię cieplną i usługi przesyłowe [zł/GJ],
 - 3) opłaty na koszty stałe c.w.u. wnoszone przez użytkowników lokali,
 - 4) łączna ilość zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych.
3. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitych kosztów podgrzania wody danego budynku pomniejszonych o opłaty wniesione przez użytkowników lokali na koszty stałe c.w.u., do ilości zużytej c.w.u. - wg wskazań wodomierzy indywidualnych.
4. Jeżeli w danym budynku jednostkowy koszt podgrzania 1m³ wody o którym mowa w ust. 3 jest wyższy od stawki opłaty zaliczkowej, do rozliczenia z użytkownikami lokali przyjmuje się jednostkowy koszt podgrzania wody w wysokości stawki opłaty zaliczkowej. Nadwyżka kosztów wynikająca z rozliczenia zwiększa koszty centralnego ogrzewania danego budynku.
5. Wszystkie budynki mieszkalne i użytkowe w zasobach Spółdzielni posiadają zainstalowane w węzłach cieplnych liczniki energii ciepłej (LEC) umożliwiające łączny pomiar ilości ciepła (GJ) na potrzeby c.o. i c.w.u.
6. Wszystkie budynki mieszkalne w zasobach Spółdzielni posiadają zainstalowane w węzłach cieplnych podliczniki energii ciepłej (LEC) umożliwiające pomiar ilości ciepła (GJ) na potrzeby c.o.
7. Ilość ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej stanowi różnica wskazań licznika głównego (LEC) w węźle i podlicznika (LEC) rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.
8. 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.

§ 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 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
2. Montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania, z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust. 1, może nastąpić na pisemny wniosek wszystkich użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokali w danym budynku lub grupie budynków, wraz z pisemną deklaracją pokrycia kosztów z tym związanych, z zastrzeżeniem § 6, ust.4.
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. 6.
4. Podzielniki kosztów ogrzewania i indywidualne LEC stanowią własność użytkowników lokali wyposażonych w te urządzenia.
5. Spółdzielnia przeprowadza okresowe legalizacje urządzeń wymienionych w ust.4, których koszty ponoszą użytkownicy lokali.
6. Koszty zakupu i montażu indywidualnych LEC oraz podzielników kosztów ogrzewania, ich wymiana, legalizacja, odczyty oraz rozliczanie w całości obciążają użytkownika lokalu.
7. Montaż podzielników kosztów ogrzewania/indywidualnych LEC, odczyt, rozliczanie kosztów c.o. może być wykonywane przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
8. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach lokali mieszkalnych i użytkowych, z zastrzeżeniem pomieszczeń wymienionych w ust.9.
9. Podzielników kosztów ogrzewania nie montuje się :
 - a) w pomieszczeniach łazienek, z wyjątkiem pawilonu przy ul.11 Listopada 21,
 - b) w pomieszczeniach wspólnych, tj. na klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych, w pralniach, w suszarniach, itp.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania w pomieszczeniach w których zamontowane są podzielniki, temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C,
 - b) racjonalnego ogrzewania pomieszczeń w lokalu, tzn. w szczególności nie powodującego zawilgocenia i zagrzybienia ścian, sufitów.
 - c) udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany urządzeń grzewczych, regulacyjnych i pomiarowych oraz w celu dokonania odczytów kontrolnych;
 - d) zapewnienia swobodnego dostępu do instalacji c.o. i c.w.u., w tym w szczególności do urządzeń grzewczych, w celu dokonania czynności określonych w pkt c),
 - e) eksploataowania urządzeń grzewczych regulacyjnych i pomiarowych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także dbanie o nie oraz niedopuszczenie do ich zniszczenia, w tym niedopuszczenie do uszkodzenia zamontowanych plomb,

- f) bieżącej kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych ciepła (podzielników/indywidualnych LEC) w użytkowanym lokalu. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego, zerwania plomb, awarii lub jakichkolwiek nieprawidłowości, należy ten fakt niezwłocznie zgłosić do właściwej Administracji Osiedla – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wyniki z tego powodu szkody,
 - g) poinformowania Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie używania lokali,
 - h) pokrycia kosztów dodatkowych i odpłatnych usług serwisowych w wysokości wynikającej z treści umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
11. W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym, 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, jednak nie później niż do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu doręczenia rozliczenia.
 12. W przypadku wysokiej niedopłaty, na prośbę użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę w ratach, nie dłużej jednak jak do końca następnego okresu rozliczeniowego.
 13. Nadpłaty z rozliczenia rocznego, zalicza się na poczet bieżących opłat za lokal. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być zwrócona na wskazany rachunek bankowy, z zastrzeżeniem ust.14.
 14. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszych należności.
 15. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, nadpłata lub niedopłata podlega rozliczeniu z użytkownikiem, któremu na dzień dokonania rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności .
 16. W przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego wyposażonego w podzielniki kosztów c.o. lub indywidualne LEC w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów c.o. dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj.:
 - a) z byłym najemcą – za okres od początku okresu rozliczeniowego do końca najmu - w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony na dzień przekazania lokalu,
 - b) z nowym najemcą – za okres od początku najmu do końca okresu rozliczeniowego – w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony na dzień przejęcia lokalu.

§ 6

Organizacja odczytów podzielników kosztów c.o. i indywidualnych liczników energii cieplnej

1. Odczyty drogą radiową dokonywane są przez firmę rozliczeniową w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych wskazanych w § 3 ust.5.
2. Odczyty urządzeń drogą radiową wykonywane są bez konieczności wchodzenia do lokali, czyli bez udziału użytkowników lokali oraz bez uprzedniego zawiadomienia użytkowników lokali o terminie ich przeprowadzania.
3. W przypadku wystąpienia trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu drogą radiową, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia pracownikom Spółdzielni lub przedstawicielom firmy rozliczeniowej, prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu ustalenia przyczyn awarii i jej usunięcia. Na tę okoliczność winien być spisany stosowny protokół serwisu, który zobowiązani są podpisać strony uczestniczące, przy czym w przypadku nieobecności użytkownika posiadającego

tytuł prawny do lokalu, uznaje się, że pełnoletnia osoba przebywająca w jego lokalu, jest upoważniona do podpisania w/w protokołu.

4. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie podzielników kosztów c.o., na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu dotychczas niewyposażonego w podzielniki kosztów c.o. (w budynku, w którym lokale są wyposażone w podzielniki kosztów c.o.), zawierającego deklarację dot. pokrycia kosztów z tym związanych, wynikających w szczególności z § 5 ust. 10 pkt h), począwszy od najbliższego okresu rozliczeniowego, rozpoczynającego się po dacie złożenia wniosku i montażu podzielników kosztów ogrzewania.
5. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej.

§ 7

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

1. Użytkownicy lokali w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub w indywidualne LEC wnoszą opłaty zaliczkowe na koszty co. wg stawek indywidualnych dla poszczególnych budynków, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Użytkownicy lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów lub w indywidualne LEC wnoszą opłaty zaliczkowe na koszty c.o. wg stawek indywidualnych dla poszczególnych lokalu ustalonych przez firmę rozliczeniową, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Do dnia wprowadzenia opłat zaliczkowych na koszty c.o. według stawek indywidualnych o których mowa w ust.2, użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe według stawek określonych w ust.1
4. Podstawą ustalenia stawek opłat zaliczkowych na koszty c.o. są planowane na dany okres rozliczeniowy koszty o których mowa w § 4, ust. 1, wyliczone w oparciu o zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego, aktualne i prognozowane ceny energii cieplnej i inne przyjęte założenia.
5. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego wystąpią nieprzewidziane zmiany warunków dostawy ciepła powodujące istotny wzrost wysokości planowanych kosztów (np. podwyżki cen ciepła), wysokość stawek opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 8

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania (c.o.)

1. Ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się odrębnie na każdy budynek lub grupę budynków (dwóch, trzech) objętych wspólnym węzłem cieplnym i obciążają wszystkich użytkowników lokali w tych budynkach.
2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach (mieszkalnych i użytkowych) niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o./indywidualne LEC dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. dokonywane jest według następującej zasady:
 - 1) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty zmienne dzielone w proporcji:
 - a) 60% - koszty zużycia, rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF i UF,
 - b) 40% - koszty wspólne, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach użytkowych wyposażonych w podzielniki

kosztów c.o. dokonywane jest według następującej zasady:

- 1) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty zmienne dzielone w proporcji:
 - a) 90% - koszty zużycia, rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF i UF,
 - b) 10% - koszty wspólne, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach (mieszkalnych i użytkowych) wyposażonych w indywidualne LEC dokonywane jest według następującej zasady:
- 1) koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,,
 - 2) koszty zmienne - dzielone na:
 - a) koszty zużycia - wynikające z sumy wskazań indywidualnych LEC wszystkich lokali w budynku - rozliczane proporcjonalnie do wskazań LEC w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych LAF,
 - b) koszty wspólne - wynikające z różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych w budynku – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania/indywidualnego LEC, dokonana zostanie jego wymiana, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Wyniki ekspertyzy wykazujące, że urządzenie jest sprawne technicznie, obligują użytkownika lokalu do pokrycia wszelkich kosztów związanych z jej wykonaniem, a w szczególności: kosztu wykonania ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania podzielnika/Indywidualnego LEC.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o., bez uzyskanej wcześniej pisemnej zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej, za którą uważa się w szczególności:
- a) montaż dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejnikowych oraz ich zmiana,
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika,
 - e) zrzut wody z instalacji c.o.,
 - f) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, przez który należy rozumieć w szczególności zerwanie plomby montażowej,
 - g) zmianę miejsca zamocowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - h) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania/indywidualnego LEC.
8. Koszty przywrócenia instalacji c.o. do stanu pierwotnego, po samowolnej ingerencji o której mowa w ust.7, obciążają użytkownika lokalu.
9. W przypadku dokonania przez użytkownika zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników a koszty poniesione z tego tytułu obciążą użytkownika lokalu.
10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust. 12 niniejszy Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych, tj. w sposób określony w § 9 niniejszego Regulaminu.

Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania

1. Rozliczenie metodą odszkodowawczą będzie stosowane dla lokalu, którego użytkownik dopuścił się nielegalnego poboru energii cieplnej o której mowa w § 8, ust.7, a także dla lokalu którego użytkownik:
 - 1) odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielnika kosztów w pojedynczym pomieszczeniu,
 - 3) zrezygnował z indywidualnego rozliczenia c.o. na podstawie podzielników kosztów,
 - 4) odmówił/nie udostępnił podzielników kosztów w celu sprawdzenia poprawności ich działania i wykonania odczytu manualnego mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania,
 - 5) uszkodził plombę podzielnika kosztów,
 - 6) dokonał ingerencji w budowę podzielnika kosztów mającej na celu zafałszowanie jego wskazań.
2. Ustala się, iż w wyżej wymienionych przypadkach od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) koszty stałe - ustala się na zasadach określonych w § 8 ust.3 niniejszego Regulaminu,
 - 2) koszty zmienne ustala się wg zasad:
 - a) koszty wspólne - ustala się na zasadach określonych w § 8 ust.3 niniejszego Regulaminu,
 - b) koszty zużycia zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu o którym mowa w § 12, ust.5.
3. Niezależnie od kosztów zmiennych, użytkownik ponosi dodatkowe koszty (wynikające z treści umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową) związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
4. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników/indywidualnego LEC (zdarzenie potwierdzone przez firmę rozliczeniową) lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników/indywidualnego LEC nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) koszty stałe - ustala się na zasadach określonych w § 8 ust.3 niniejszego Regulaminu,
 - 2) koszty zmienne ustala się wg zasad:
 - a) koszty wspólne - ustala się na zasadach określonych w § 8 ust.3 niniejszego Regulaminu,
 - b) koszty zużycia - wg średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku, o którym mowa w § 12, ust.3, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej tego lokalu.
5. W lokalu, w którym nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika (zdarzenie potwierdzone przez firmę rozliczeniową) lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tego grzejnika, zostaną wyliczone wg średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku o którym mowa w § 12, ust.3 .
6. W lokalu, w którym stwierdzono zerowe zużycie ciepła na wszystkich podzielnikach/indywidualnym LEC, koszty zmienne zależne od zużycia ustala się na podstawie minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu, o którym mowa w § 12, ust.4.
7. Grzejniki, które zostały zdemontowane (po dacie montażu podzielników) za zgodą Spółdzielni – wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik

zostanie określone do momentu jego demontażu wg średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku, o którym mowa w § 12, ust.3.

8. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym, rozliczane będą wg wartości odczytów z podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu.
9. W przypadku rozliczeń dokonywanych w oparciu o odczyty indywidualnych LEC uszkodzonych/nieodczytanych, z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, ilość GJ ustalona będzie w oparciu o zużycie ciepła zarejestrowane w poprzednim okresie rozliczeniowym.
10. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową uzależnione są od ilości punktów pomiarowych (grzejników) i określone w cenniku usług serwisowych i odpłatnych, stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla tych lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.

§ 10

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

1. Montaż wodomierzy c.w.u. oraz ich odczyty wykonywane są przez firmę zewnętrzną na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią .
2. Rozliczanie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków.
3. Rozliczanie kosztów c.w.u. dokonywane jest w okresach kwartalnych roku kalendarzowego.

§ 11

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 indywidualne LEC jest ustalana w wysokości jednolitej dla tej grupy budynków.
3. Stawki opłaty stałej dla ciepłej wody użytkowej ustalane są indywidualnie dla każdego budynku w przeliczeniu na jeden lokal.
4. Wysokości stawek opłat określonych w ust.1-3 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 12

Minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wyposażonym w podzielniki kosztów c.o.

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o., dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego), wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu, zgodnie z § 8 *Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.*
2. Wyznaczenie kosztów maksymalnych i minimalnych zakupu ciepła dla poszczególnych lokali dokonywane jest przez firmę rozliczeniową i przedstawiane na drukach indywidualnych rozliczeń.
3. **Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku**, ustala się jako iloraz kosztów zmiennych zależnych od zużycia (wg wskazań podzielników kosztów/indywidualnych LEC) oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu. Wartość

średniego jednostkowego kosztu zmiennego ustala się w zł na 1 m² powierzchni użytkowej w danym budynku.

4. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku o którym mowa w ust.3.
5. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku o którym mowa w ust.3.
6. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

§ 13

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

1. 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*, Spółdzielnia zobowiązana jest dostarczyć raz w roku rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z zakresem informacji wymienionych w § 9 przedmiotowego Rozporządzenia.
2. Informacje o których mowa w pkt.1 Spółdzielnia dostarczy nieodpłatnie wszystkim użytkownikom wraz z rozliczeniem za energię cieplną zużytą na potrzeby c.o.

§ 14

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*, Spółdzielnia (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.

§ 15

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. W przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o., Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię firmy rozliczającej.
5. Reklamacja nie podlega rozpatrzeniu w przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytów podzielników kosztów c.o., w sytuacji braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową.
6. 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.
7. Reklamacji nie podlegają terminy wyznaczone na dokonanie odczytów podzielników kosztów ogrzewania.
8. 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 Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.10.2024r. Uchwałą nr 36/10/2024 i wchodzi w życie z dniem 01.11.2024 r. z zastrzeżeniem, że:

- *dla użytkowników lokali wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej, dla których okres rozliczeniowy rozpoczął się od 01.01.2024 r. i będzie trwał do 31.12.2024 r. – rozliczenie kosztów c.o. nastąpi na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/12/2022 z dnia 28.12.2022 r. wraz z późniejszymi zmianami (dla tych lokali rozliczanie kosztów c.o. na podstawie przyjętego niniejszą uchwałą Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywać się będzie od okresu rozliczeniowego, który rozpocznie się 01.01.2025 r.);*
- *dla użytkowników lokali w budynkach przy ulicy W. Reymonta 5 i 9, których okres rozliczeniowy rozpoczął się od 01.08.2024 r. będzie trwał do 31.08.2025 r., tj. 13 miesięcy;*
- *dla użytkowników lokali w budynkach przy ulicy Dzieci Polskich 7, 9, 12, 17, gen. J. Hallera 11 i 11A, których okres rozliczeniowy rozpoczął się od 01.10.2024 r. będzie trwał do 31.08.2025 r., tj. 11 miesięcy.*