



REGULAMIN
rozliczania energii cieplnej, kosztów dostawy ciepła i
ustalania zaliczkowej opłaty finansującej koszty do-
stawy ciepła w zasobach
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
2023

DZIAŁ I

ZAKRES STOSOWANIA REGULAMINU

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania zaliczkowej opłaty finansującej koszty dostawy ciepła dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę (Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową), niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

DZIAŁ II

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA REGULAMINU

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 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 2021r. poz. 2273),
3. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),

5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
14. Norma PN-EN 834-1999; 2013 – 12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

DZIAŁ III

OKREŚLENIE POJĘĆ UŻYTYCH W REGULAMINIE

- 1). Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2). Okres rozliczeniowy – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
- 3). Jednostka rozliczeniowa – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa

budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.

4). Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

5). 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. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

6). Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali. Współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych budynków zawiera załącznik nr 1.

7). Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja) ,metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika. Inwentaryzacja grzejników i współczynniki oceny dla grzejników zawiera załącznik nr 2.

8). Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia).

9). Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.

10). Minimalna temperatura w pomieszczeniach – temperatura nie niższa niż 16° C – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690)

11). Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),

12). Koszty zakupu ciepła – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

1.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłaty stałe wynikające z faktur):

- za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,

- za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,

- opłatę abonamentową,

- opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),

1.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłaty zmienne wynikające z faktur i odczytów z liczników zużycia energii cieplnej) i opłat za usługi przesyłowe według ilości zużytego ciepła w zł/GJ:

1.2.a opłaty zmienne niepodlegające regulacji przez użytkownika lokalu (mieszkaniec nie ma wpływu na możliwości regulowania zużycia ciepła); które stanowią 30 % opłat p.1.2 . Mieszkaniec nie ma wpływu na wielkość ciepła z tytułu elementów pojemności instalacji centralnego ogrzewania budynku: poziomów, pionów i gałęzek instalacji. Powyższe potwierdza inwentaryzacja instalacji i wyliczenia przeprowadzone przez służby techniczne OSM i jest wielkością stałą, którą obrazuje załącznik nr 3.

1.2 b opłaty zmienne podlegające regulacji przez użytkownika lokalu (mieszkaniec ma wpływ na możliwości regulowania zużycia ciepła); z tytułu regulacji temperatury w zakresie 16-20 stopni C, co stanowi 30% opłat p.1.2a. Pozostała ilość ciepła zawiera się w temperaturze do 16 stopni C i nie podlega regulacji ze względu na zawory termostatyczne utrzymujące temperaturę pomieszczeń minimum 16 stopni C.

2. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie gazowe zalicza się:

2.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

- opłata abonamentowa,

2.2. opłaty wynikające z dostawy i zużycia czynnika grzewczego (faktury dostawcy czynnika grzewczego – PGNiG),

2.2 a opłaty zmienne niepodlegające regulacji przez użytkownika lokalu (mieszkaniec nie ma wpływu na możliwości regulowania zużycia ciepła); które stanowią 30 % opłat p.2.2 . Mieszkaniec nie ma wpływu na wielkość ciepła z tytułu elementów pojemności instalacji centralnego ogrzewania budynku: poziomów, pionów i gałęzek instalacji. Powyższe potwierdza inwentaryzacja instalacji i wyliczenia przeprowadzone przez służby techniczne OSM i jest wielkością stałą, którą obrazuje załącznik nr 3.

2.2 b opłaty zmienne podlegające regulacji przez użytkownika lokalu (mieszkaniec ma wpływ na możliwości regulowania zużycia ciepła); z tytułu regulacji temperatury w zakresie 16-20 stopni C, co stanowi 30% opłat p.2.2a. Pozostała ilość ciepła zawiera się w temperaturze do 16 stopni C i nie podlega regulacji ze względu na zawory termostatyczne utrzymujące temperaturę pomieszczeń minimum 16 stopni C.

3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

13). Koszty ogrzewania 1 m² powierzchni – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania danego obiektu podzielona przez powierzchnię ogrzewaną danego obiektu.

14). Koszty podgrzania 1 m³ ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania 1 m³ wody wodociągowej wyliczona za okres niegrzewczy czerwiec - sierpień w oparciu o zużycie ciepła. Koszty przygotowania 1 m³ ciepłej wody użytkowej (Kj.c.w.u.) wylicza się wg wzoru:

$$Kj.c.w.u. = \frac{Kc.c.w. \times 4}{Gw}$$

gdzie:

Kc.c.w. – koszt pobranej energii cieplnej na nieruchomości na cele c.w. w III miesiącach niegrzewczych w danym węźle zgodnie z fakturą MPEC Sp. z o.o. i pozostałymi kosztami [zł]

Gw – ilość zużytej ciepłej wody rocznie na nieruchomości wg wskazań wodomierzy indywidualnych [m³]

15). Węzeł ciepły – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła lub kotłownię zasilaną np. gazem, olejem opałowym itp.)

16). Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

17). Koszty rozliczenia – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z za-wartą umową.

18). Kotłownia – pomieszczenie z zespołem urządzeń wytwarzających ciepło systemowe na potrzeby lokalne budynku lub grupy budynków.

19). Zarządca – właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami/budynkami.

20). Odszkodowanie – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

21). Rozliczanie zamienne – rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń – dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

22). Współczynnik pogodowy - współczynnik służący do przeliczania prognozowanego zużycia ciepła w zależności od ilości stopniodni w ostatnich 5 latach służący do ustalenia zaliczkowej opłaty za ciepło. Współczynnik pogodowy zawiera załącznik nr 4

23). Koszty obsługi i monitoringu węzłów – wykonywane przez MPEC czynności mające na celu zapewnienie prawidłowej pracy węzłów. W przypadku przejścia węzła przez OSM czynności te może wykonywać inna firma. W przypadku obsługi węzłów przez MPEC koszty obsługi i monitoringu ujęte są opłatach stałych i zmiennych za usługi przesyłowe, w przypadku firmy zewnętrznej koszty są oddzielną pozycją w rozliczeniu.

DZIAŁ IV

ELEMENTY INSTALACJI C.O. ORAZ C.W.U. ZWIĄZANE Z PODZIAŁEM KOSZTÓW CIEPŁA

1). Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
- d) innej armatury.

2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion

wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

3). Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w Regulaminie.

DZIAŁ V

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU

PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.

2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.

3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.

4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, wg harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 5 do niniejszego regulaminu.

5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie 10 tygodni od zakończenia odczytów rozliczanego budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła. Zakończenie odczytów nastąpi w ciągu 14 dni po okresie rozliczeniowym c.o.

6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej / papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.

8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.

9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym Regulaminie.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia

stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równo-znaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Przed udzieleniem zgody, zarządca konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona

zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy

rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:

- 1) na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
- 2) ryczałtowo, lub
- 3) szacowania z mocy grzejnika.

O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.

13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy. Zarządca informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.

14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

17. Koszty ponoszone przez OSM na montaż zaworów i podzielników w pralniach i suszarniach obciążają mieszkańców, korzystających z tych pomieszczeń.

18. Do czasu rozliczenia poniesionych nakładów z powyższego tytułu, użytkownicy pralni i suszarni będą obciążani proporcjonalnie zaliczkową opłatą w wysokości stawki budynkowej.

19. Różnica (nadpłata) pomiędzy zaliczkowymi opłatami, ustalonymi jak w pkt. 18, a rzeczywistymi kosztami c.o. wynikającymi z rozliczenia, przeznaczona będzie na spłatę nakładów finansowych poniesionych na montaż zaworów i podzielników w pralniach i suszarniach.

20. Po spłacie całości nakładów związanych z montażem zaworów i podzielników w pralniach i suszarniach, ich użytkownicy będą obciążani proporcjonalnie zaliczkową opłatą za c.o. obowiązującą w danym budynku.

21. W przypadku pisemnego wystąpienia użytkownika pralni lub suszarni o zmianę sposobu użytkowania i rezygnację z ogrzewania tego pomieszczenia, dopływ ciepła do grzejników zostanie zamknięty i zostaną założone plomby. Istniejące zawory i podzielniki nie zostaną zdemontowane, a użytkownik po-mieszczania zobowiązany będzie do spłaty kosztów zaworów i podzielników (jednorazowo lub w rocznych ratach). Na pisemny wniosek użytkownika zostanie przywrócony stan pierwotny.

22. W przypadku wymiany podzielników kosztów ogrzewania w całym budynku (począwszy od lutego 2017 r.) odstępujemy od opomiarowania łazienek.

DZIAŁ VI

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE

CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY

PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.

2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach z uwzględnieniem ciepłomierza głównego będącego własnością dostawcy ciepła. Jeżeli ciepłomierze na poszczególnych budynkach będące własnością OSM są uszkodzone lub nie posiadają ważnej legalizacji to koszty zakupu ciepła na potrzeby c.o. dzieli się na podstawie licznika głównego MPEC do ogrzewanej

powierzchni z uwzględnieniem strat zgodnie z załącznikiem nr 6 niniejszego Regulaminu.

3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody wg licznika głównego dostawcy ciepła.

DZIAŁ VII

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ

WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania 1 m³ ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach i zatwierdzoną stawkę podgrzania 1 m³ wody, dokonuje kwartalnie zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody Zarządca nieruchomości poprzez przemnożenie ilości zużytej wody przez ustalony koszt podgrzania 1 m³ wody.

2. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody do poszczególnych węzłów ciepłych i kotłowni następuje wg sumy kosztów od dostawcy ciepła za podgrzanie wody w 3 miesiącach niegrzewczych i 27% pozostałych kosztów węzła ciepłego lub kotłowni z wyłączeniem amortyzacji, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników za okres 4 ostatnich kwartałów. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody do poszczególnych węzłów ciepłych zawiera załącznik nr 7 i 7a, dla kotłowni załącznik nr 8 i 8a.

3. Zatwierdzenie kosztów podgrzania wody wg załączników nr 7, 7a, oraz 8, 8a dokonuje Rada Nadzorcza załącznikiem nr 7b, dla węzłów i załącznikiem nr 8b dla kotłowni gazowych.

4. Zasady dostarczania ciepłej wody użytkowej do lokali Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

a) przyjęte parametry:

w godzinach od 5.00 do 9.00 w granicach od +47 do +51oC;

w godzinach od 9.00 do 13.00 w granicach od +45 do +48oC;

w godzinach od 13.00 do 23.00 w granicach od +47 do +51oC;

w godzinach od 23.00 do 5.00 w granicach +45oC.

a) użytkownicy lokali zaopatrywani w ciepłą wodę z jednego węzła cieplnego mogą, w formie zbiorowego wniosku kierowanego do Zarządu Spółdzielni, ustalić inne od wyżej wyszczególnionych parametry ciepłej wody;

– z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników ciepłej wody, jej temperatura w żadnym momencie nie może przekraczać + 60oC;

– wniosek musi być podpisany przez co najmniej 50% + 1 osób posiadających prawo do lokali w budynkach zaopatrywanych w ciepłą wodę z danego węzła cieplnego.

b) dla użytkowników lokali, w budynkach, w których nastąpiła zmiana parametrów ciepłej wody, zaliczkowe opłaty będą ustalane według zasad określonych w Dziale IV ust. 1. pkt 1.2b niniejszego regulaminu i w związku z występowaniem w tych obiektach większych strat ciepła na wewnętrznej instalacji ciepłej wody podwyższone będą o następujące wskaźniki:

Okres doby z odmiennymi parametrami ciepłej wody	Temperatura ciepłej wody	Wskaźnik zwiększenia zaliczkowej opłaty
cała doba	+55 do +60oC	35%
w godz. od 9.00 do 13.00	+47 do +51oC	7%
w godz. od 5.00 do 9.00		
i w godz. od 13.00 do 23.00	+55 do +60oC	18%
w godz. od 23.00 do 5.00	+47 do +51oC	12%

w wypadku innych parametrów dostarczanej ciepłej wody niż przedstawione w powyższej tabeli, wskaźnik zwiększenia indywidualnej zaliczkowej opłaty za ciepłą wodę będzie indywidualnie określany decyzją Zarządu Spółdzielni dla użytkowników lokali zaopatrywanych w ciepłą wodę z danego węzła cieplnego.

5. W przypadku zmiany cen dokonanych przez dostawcę ciepła, gazu, energii elektrycznej, dokonuje się weryfikacji ustalonych stawek za ciepłą wodę użytkową (c.w.u.). Zmiana stawek następuje na podstawie decyzji

Rady Nadzorczej, podjętej po uprzednim przedłożeniu wniosku sporządzonego po przeprowadzeniu analizy technicznej oraz wyliczeniu aktualnego kosztu podgrzania wody.

DZIAŁ VIII

ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA

1. Roczne rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej uwzględnia koszty usługi rozliczeniowej, które określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
2. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
3. Rozliczenie kosztów ciepła odbywa się w oparciu o odczyt podzielników lub ciepłomierzy centralnego ogrzewania. Dokonuje tego firma rozliczeniowa po otrzymaniu od Spółdzielni niezbędnych danych uwzględnionych w załączniku nr 9 .
4. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody jest dokonywane na podstawie kosztów zestawionych w arkuszu, którego wzór zawiera Załącznik nr 7 i 7a niniejszego Regulaminu dla węzłów cieplnych i Załącznik nr 8 i 8a dla kotłowni gazowych.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody jest rozliczane z mieszkańcami co kwartał w oparciu o zużycie ciepłej wody zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, i zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą stawkami za 1m³ podgrzania wody.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 jest dokonywane zgodnie z załącznikami nr 10 dla węzłów indywidualnych, nr 11 dla węzłów grupowych i nr 12 dla kotłowni gazowych po pomniejszeniu kosztów z tytułu rozliczenia ciepłej wody.
7. Rozliczenia ciepła za okres od 01.01 do 31.12 zawarte w załącznikach nr 10 dla węzłów indywidualnych, nr 11 dla węzłów grupowych i nr 12 dla kotłowni gazowych po uwzględnieniu dokonanych zmian taryfy MPEC lub PGNiG stanowi bazę do ustalenia prognozowanych kosztów ciepła na następny rok w załącznikach nr 10a dla węzłów indywidualnych, 11a dla węzłów grupowych i 12a dla kotłowni gazowych. Rada Nadzorcza w oparciu o załączniki nr 10a dla węzłów indywidualnych, 11a dla węzłów

grupowych i 12a dla kotłowni gazowych po przeliczeniu kosztów zużycia ciepła na 1 m² i uwzględnieniu pogodowych współczynników zawartych w załączniku nr 4 zatwierdza zaliczkową opłatę za ciepło na następny rok zgodnie z załącznikiem nr 10b, 11b i 12b.

8. Lokale, w których zużycie c.w. jest mniejsze niż 0,5 m³ / mieszkanie miesięcznie ponoszą minimalną opłatę za podgrzanie wody w wysokości 60% wartości ciepła potrzebnego do ogrzania 1,15 m³ wody (średnie zużycie ciepłej wody na mieszkańca w zasobach) za mieszkanie miesięcznie.

9. W przypadku zmiany cen dokonanych przez dostawcę ciepła, gazu, energii elektrycznej, dokonuje się weryfikacji ustalonych stawek za centralne ogrzewanie (c.o.). Zmiana stawek następuje na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, podjętej po uprzednim przedłożeniu wniosku sporządzonego po przeprowadzeniu analizy technicznej oraz wyliczeniu aktualnego kosztu centralnego ogrzewania.

DZIAŁ IX

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW

OGRZEWANIA – ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów

ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia

odczytu manualnego,

- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,

- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej wg największej liczby jednostek lokalu opomiarowanego w danym budynku po zastosowaniu współczynników korygujących, w przeliczeniu na m² powierzchni ogrzewanej centralnie.

Jeżeli rozliczany nie wyrazi zgody na po-dany sposób rozliczenia, dopuszcza się wyliczenie odszkodowania przez audytora wskazanego przez Spółdzielnię, który dokona oszacowania wysokości odszkodowania na podstawie mocy grzewczej zainstalowanych w lokalu grzejników, z uwzględnieniem warunków atmosferycznych panujących w danym okresie grzewczym. Rozliczany pokryje koszty audytu.

1.3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg

średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu

1.4 Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe:

zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane przez firmę rozliczeniową wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.

Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła podlegających regulacji przez użytkownika w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła podlegającą regulacji w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w lokalu (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16oC i oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w lit. a lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. b. uwzględniający współczynniki wyrównawcze

Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w lokalu (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu i oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego w lit. a. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. B z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego.

Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Użytkownik lokalu za zużyte ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania tj. koszt zmienny centralnego ogrzewania przypadające na lokale w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu ponosi nie mniej, niż Minimalny koszt

1.5. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

1.6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) – firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.

DZIAŁ X

MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY

ZUŻYCIA CIEPŁA PODLEGAJĄCY REGULACJI

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w budynku podlegający regulacji przez użytkownika.

Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła podlegających regulacji przez użytkownika w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła podlegającą regulacji w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w lokalu (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16oC i oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w lit. a lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. b. uwzględniający współczynniki wyrównawcze

Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła podlegający regulacji w lokalu (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu i oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego w lit. a. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. B z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego.

Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Użytkownik lokalu za zużyte ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania tj. koszt zmienny centralnego ogrzewania przypadające na lokale w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu ponosi nie mniej, niż Minimalny koszt zmienny podlegający regulacji a nie więcej niż Maksymalny koszt zmienny podlegający regulacji.

DZIAŁ XI

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,

- b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy,
- c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
- d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
- e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
- f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
- g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.

6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.

7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.

8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza

wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników 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 w łazience;
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania
– przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

DZIAŁ XII

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

2. Wysokość indywidualnej zaliczki nie może być niższa niż zaliczka ustalona dla budynku.

DZIAŁ XIII

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła:
6.1 koszt zmienny na który ma wpływ mieszkaniec poprzez regulację zaworów.
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury,
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej – <https://www.ure.gov.pl/pl/konsumenci/poradnik-odbiorcy/4766,Poradnik-dla-Odbiorcow-Energii-i-Paliw-Gazowych.html>,

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali

w danym budynku, Zarządca udostępni na pisemny wniosek zainteresowanego.

*Powyższe punkty niniejszego regulaminu, będą realizowane po uzgodnieniu terminu z firmą rozliczającą ciepło.

DZIAŁ XIV

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY

(ROZCZNY)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz na kwartał, a rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet zaległości za lokal (w tym od-setek od zaległości czynszowych i innych zobowiązań), przyszłych

opłat czynszowych lub przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu. Zwrot nadpłaty osobie uprawnionej nastąpi, po potrąceniu ewentualnych należności bez odsetek z tytułu nadpłaty.

3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstałą niedopłatę należy uiścić przy bieżącej opłacie za użytkowanie lokalu. Od niewpłaconych w terminie niedopłat wynikających z rozliczenia będą naliczane odsetki maksymalne ustawowe.

DZIAŁ XV

REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 7 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy i otrzymania opinii firmy rozliczeniowej.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

DZIAŁ XVI

ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 7/23 z dnia 1 lutego 2023 r.

3. Zmiany do Regulaminu:

- Uchwała Rady Nadzorczej OSM nr 14/23 z dnia 29.03.2023 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej OSM nr 28/25 z dnia 26.06.2025 r.
- Uchwała Rady Nadzorczej OSM nr 19/26 z dnia 08.04.2026 r.