

Rozdział XIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2013 r. poz. 1069 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 29, z późniejszymi zmianami),
5. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym”.
6. Polska Norma PN EN 835 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy bez zasilania elektrycznego działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego”.
7. Kodeks cywilny.
8. Statut Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Definicje:

1. **ciepło** - energia cieplna zawarta w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach,
2. **przedsiębiorstwo energetyczne** – przedmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi,
3. **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
4. **ciepłomierz** – układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności za dostarczone ciepło,
5. **lokal indywidualny** – lokal mieszkalny lub użytkowy,
6. **odbiorca indywidualny** – członek Spółdzielni posiadający: lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel wyodrębnionego lokalu, wyodrębniony właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu, inny użytkownik lokalu w tym bez tytułu prawnego,
7. **pomieszczenia wspólnego użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych (suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, klatki schodowe itp.),

8. **powierzchnia grzewcza** – ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych,
9. **podzielnik kosztów** – przyrząd do rejestrowania oddawanego ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczania wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej,
10. **nieruchomość rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku lub zespołach budynków, których zaopatrzenie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
11. **koszt wspólny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczone do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady ponoszone z tytułu; stałych składników opłat taryfowych dla przedsiębiorstw energetycznych, ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania, ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem przewodów centralnego ogrzewania, strat wynikających z doprowadzenia ciepłej wody do lokali,
12. **koszt indywidualny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczone do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady z tytułu ogrzewania lokali indywidualnych za pośrednictwem zamontowanych w nich grzejników oraz punktów czerpalnych ciepłej wody,
13. **zaliczka za centralne ogrzewanie**- wyrażona w zł za m² miesięczna opłata wnoszona przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali indywidualnych,
14. **zaliczka na podgrzanie wody** - wyrażona w zł za m³ miesięczna opłata wnoszona przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.w., wynikająca z wysokości planowanych kosztów wytworzenia ciepłej wody,
15. **koszt podgrzania wody wodociągowej** – wyrażony w zł za m³ koszt ciepła zużywanego na potrzeby podgrzania wody wodociągowej,
- 16 **ryczałt za podgrzanie wody wodociągowej** – wyrażony w zł za osobę w miesiącu wysokość opłaty ustalonej z góry, wynikająca z iloczynu wysokości kosztu podgrzania wody wodociągowej oraz ilości zużycia ciepłej wody określonej dla każdej osoby zamieszkałej w lokalu indywidualnym,
17. **okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres zaliczkami za ciepło od odbiorców indywidualnych,
18. **rozliczenie nieruchomości** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń,
19. **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów za podgrzanie wody wodociągowej i centralne ogrzewanie pomiędzy odbiorców indywidualnych, dokonywanych na podstawie:
- zużycia ciepłej wody,
 - wysokości udziałów indywidualnych wyliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania i powierzchni lokali,
 - powierzchni lokalu.

§ 3

Koszty za ciepło w nieruchomości.

Na koszt za ciepło w nieruchomości składają się obciążenia wynikające z faktur;

1. przedsiębiorstwa energetycznego dostarczającego energię cieplną do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, wystawionych w oparciu o zawarte umowy i wskazania ciepłomierzy,

2. przedsiębiorstwa dokonującego zakupu paliwa stałego i świadczącego usługę w zakresie obsługi i bieżącego utrzymania kotłowni.

§ 4

Podstawy wykonania rozliczeń indywidualnych.

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - 1.1. powierzchnie grzewcze lokali,
 - 1.2. wskazania przyrządów do podziału kosztów,
 - 1.3. ilości osób zamieszkałych w lokalach.
2. Przyrządami służącymi do podziału kosztów są:
 - 2.1. wodomierze ciepłej wody,
 - 2.2. podzielniki kosztów ogrzewania.
3. Wymagany zakres przygotowania nieruchomości rozliczeniowej do prowadzenia rozliczeń w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania:
 - 3.1. powyżej 50 % lokali w budynkach mieszkalnych.
4. Wymagany zakres wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania:
 - 4.1. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku w obrębie lokali, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w grzejniki umożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych.
 - 4.2. wszystkie grzejniki zlokalizowane w budynku, w obrębie lokali za wyjątkiem kuchni i łazienek, w budynkach, w których zastosowano oszczędnościowe rozwiązania techniczne uniemożliwiające zamontowanie zaworów termoregulacyjnych i spełnienie tym samym równych warunków dla wszystkich lokali w budynku,
 - 4.3. w przypadku wystąpienia braku możliwości zamontowania zaworu termoregulacyjnego dopuszcza się brak montażu podzielnika kosztów na grzejniku. Ilość zużycia jednostek dla takiego grzejnika określa najwyższe wskazanie podzielnika kosztów zarejestrowane w analogicznym pomieszczeniu w tej nieruchomości. W analogiczny sposób określane jest zużycie dla pojedynczych grzejników bez zamontowanych podzielników kosztów w lokalu, z innych powodów niezależnych od Spółdzielni.
5. Lokal indywidualny uważa się za opomiarowany:
 - 5.1. w zakresie kosztów podgrzewania wody wodociągowej – po zamontowaniu na przyłączy lokalowym wodomierza na ciepłą wodę,
 - 5.2. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania – po zamontowaniu na grzejnikach w lokalu podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z pkt. 4,
6. Lokal indywidualny uważa się za nieopomiarowany w przypadku gdy:
 - 6.1. w zakresie kosztów podgrzewania wody wodociągowej – nie zamontowano wodomierzy na ciepłą wodę lub nie dokonano w obowiązującym terminie legalizacji zamontowanych wodomierzy,
 - 6.2. w zakresie kosztów centralnego ogrzewania:
 - 6.2.1. na grzejnikach lub na niektórych grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania,
 - 6.2.2. w lokalu zamontowano inny niż obowiązujący w jednostce rozliczeniowej typ podzielnika kosztów,
 - 6.2.3. w przypadku wyposażenia grzejników w podzielniki kosztów odczytywanych drogą radiową stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorca indywidualny, pomimo wezwań nie udostępnił lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielnika.
 - 6.2.4. nie można dokonać odczytu podzielnika z powodu jego uszkodzenia, naruszenia plomby lub innych przyczyn leżących po stronie odbiorcy,

- 6.2.5. odbiorca nie udostępni wodomierzy, podzielników kosztów lub dokona ingerencji w te urządzenia,
- 6.2.6. z przyczyn leżących po stronie indywidualnego odbiorcy, nie zostały wymienione po rozliczonym okresie, ampułki pomiarowe w podzielnikach kosztów typu exemper.
- 6.2.7. dokona ingerencji w instalację centralnego ogrzewania,
- 6.2.8. nie dokonano odczytu w dwóch terminach z winy odbiorcy.

§ 5

Wymagania i koszty funkcjonowania systemu rozliczeniowego

1. Przyrządy pomiarowe do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów prawa.
2. Rozliczeń kosztów na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej dokonuje się w oparciu o zainstalowany wodomierz na ciepłą wodę, spełniający wymagania PN-ISO 4061-1.
3. Rozliczeń kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach dokonuje się w oparciu o zainstalowany podzielnik kosztów ogrzewania, którego zakres stosowania, zasada działania, parametry techniczne, miejsce mocowania na grzejniku są zgodne z;
 - 3.1. Polska Norma PN EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy z zasilaniem elektrycznym”.
 - 3.2. Polska Norma PN EN 835 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki, przyrządy bez zasilania elektrycznego działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego”.
4. Koszty zakupu i montażu przyrządów wymienionych w pkt. 2 i 3 pokrywają odbiorcy indywidualni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w pkt. 2 i 3 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowane firmy pokrywają odbiorcy indywidualni za wyjątkiem zdarzeń objętych gwarancją.
6. Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia zleca ekspertyzę podzielnika (podzielników). W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, użytkownik pokrywa w całości koszty związane z wykonaniem ekspertyzy według cennika usługodawcy.

§ 6

Opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody wodociągowej.

1. Koszt podgrzania wody wodociągowej wyraża się w zł / m³ wyliczany w oparciu o:
 - 1.1. ceny i stawki za zmienne składniki opłat dla ciepła zawarte w obowiązujących taryfach dla ciepła,
 - 1.2. nakłady energii cieplnej w ilości 0,300 GJ / m³ wyliczone zgodnie ze wzorem:
$$Q_{cw} = (C_w \times G_w \times \Delta t) \times w_1$$
Gdzie:
 - C_w – ciężar właściwy wody w temperaturze 10 °C 996,6 kg / m³
 - G_w – ciepło właściwe wody 4 187 J / kg
 - Δt – T_c (temperatura ciepłej wody 55 °C) – T_z (temperatura zimnej wody 10 °C)
 - w₁ – współczynnik 1,6 z tytułu utrzymania normatywnej temperatury w instalacji budynkowej.
2. Wysokość kosztu podgrzania wody wodociągowej może ulegać zmianie w trakcie okresów rozliczeniowych obowiązujących w Spółdzielni na skutek wprowadzenia przez dostawców energii cieplnej nowych taryf,

3. Odbiorcy indywidualni zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłaty na pokrycie kosztów za ciepło zużyte do podgrzania wody następująco:

3.1. lokale wyposażone w wodomierze wnoszą opłaty zaliczkowe wyliczone w oparciu o wysokość kosztu ustalonego zgodnie z pkt. 1 oraz przewidywane zużycie ciepłej wody,

3.2. lokale nie wyposażone w wodomierze wnoszą opłaty ryczałtowe: miesięcznie 3,5 m³ na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu.

§ 7

Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania

Opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania są pobierane w ciągu 12 miesięcy w formie zaliczek a ostatecznie rozliczane po zakończeniu terminów o których mowa w załączniku nr 1 do regulaminu.

1. wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie wyraża się w zł / m² / za miesiąc i wylicza:

1.1. w przypadku zakupu ciepła, na podstawie planowanych do poniesienia kosztów, wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej,

1.2. w przypadku wytwarzania ciepła we własnej kotłowni na podstawie planowanych do poniesienia kosztów, wyliczonych w oparciu o ceny paliwa oraz planowanych kosztach obsługi i utrzymania kotłowni.

2. Wysokości zaliczek mogą ulegać zmianie na skutek wprowadzenia przez dostawców energii cieplnej nowych taryf, zmianie ceny węgla, kosztów obsługi lub odnotowania wyższego niż planowano poziomu zużycia.

3. Odbiorcy indywidualni z nieruchomości rozliczeniowych, w których obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc zaliczki na pokrycie za ciepło następująco:

3.1. lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą zaliczki wyliczone w oparciu o wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 oraz powierzchnię grzewczą lokalu indywidualnego,

3.2. lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą zaliczki wyliczone w oparciu o;

3.2.1. koszt stały mocy zamówionej według cen dostawcy oraz powierzchni grzewczej lokalu indywidualnego,

3.2.2. koszt zmienny wyliczony dla ilości ciepła dostarczonego do lokalu indywidualnego przyjmując 0,4 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

3.2.3. zaliczki, po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej stanowią odszkodowanie, które pokrywa koszt energii cieplnej dla danej nieruchomości rozliczeniowej.

4. Odbiorcy indywidualni w nieruchomościach, w których nie obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów za ciepło, wyliczone w oparciu o wysokość zaliczki ustalonej zgodnie z pkt. 1 oraz powierzchnią grzewczą lokalu indywidualnego.

4.1. W przypadku nieruchomości nieopomiarowanej – iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania na m² powierzchni nieruchomości rozliczeniowej i powierzchni lokalu.

§ 8

Okresy rozliczeniowe

1. Dla rozliczenia kosztów za ciepło na potrzeby podgrzania wody wodociągowej:
 - 1.1. jeden raz za okres 12 miesięcy, wraz z terminie ustalonym indywidualnie dla poszczególnych węzłów,
2. Dla rozliczenia kosztów za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania:
 - 2.1. za okres 12 miesięcy w terminach w terminach ustalonych indywidualnie dla poszczególnych węzłów,
3. W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulegać zmianie (zmiana źródła ciepła, systemu rozliczeń indywidualnych, wypowiedzenia umowy ze specjalistyczną firmą rozliczeniową itp.).

§ 9

Odczyty

1. Odczyt wskazań wodomierzy indywidualnych na ciepłą wodę i odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest za okres 12 miesięcy w terminach ustalonych indywidualnie dla poszczególnych węzłów. / załącznik nr 1 do regulaminu/
2. O terminie mającego nastąpić odczytu podzielników mieszkańcy powiadamiani są:
 - 2.1. pisemnie na druku faktury czynszowej w miesiącu poprzedzającym koniec okresu rozliczeniowego,
 - 2.2. wywieszenie na klatce schodowej z wyprzedzeniem tygodniowym, ogłoszenia z informacją o dniu i godzinie odczytu podstawowego.
3. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej zgodnie z zaplanowanym i ogłoszonym terminem dla danego węzła.
4. Podczas dokonywania odczytu podzielników kosztów wymagana jest obecność pełnoletniego użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej do podpisania protokołu odczytu. Domniemywa się, że osoba pełnoletnia udostępniająca lokal użytkownika, takie upoważnienie posiada.
 - 4.1. Nieuzasadniona odmowa potwierdzenia odczytów skutkuje przyjęciem do rozliczenia wartości zapisanych przez osobę odczytującą.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w terminie podstawowym, przedstawiciel firmy dokonującej odczytu pozostawia informację o ustalonym terminie dodatkowym, z którym wiąże się dodatkowa opłata naliczona przez firmę rozliczającą.
6. Użytkownicy lokali obowiązani są umożliwić swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych itp.), w celu dokonania odczytu lub kontroli.
7. W przypadku uszkodzenia wodomierza ilość zużycia wody ciepłej ustala się zgodnie z treścią rozdziału V Regulaminu „rozliczanie kosztów zużycia wody, odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości i rozliczanie kosztów gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi”.
8. W budynkach wyposażonych w elektroniczne podzielniki radiowe odczytu dokonuje się drogą radiową.
9. W przypadku niemożliwości dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlacza podzielników.
10. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania oraz elementów zabezpieczających ich prawidłowe funkcjonowanie odbiorca indywidualny otrzymuje pisemne zawiadomienie o stwierdzeniu tych faktów, skutkach jakie z nich wynikają oraz o terminie, w którym komisja złożona z przedstawicieli firmy rozliczeniowej i Spółdzielni w obecności odbiorcy indywidualnego dokona weryfikacji i ustalenia przyczyn uszkodzenia.

11. W zależności od przyczyn które spowodowały uszkodzenie podzielników podstawą ustalenia kosztów dla lokalu indywidualnego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym będą:

11.1. dla przypadków wynikających z przyczyn zależnych od indywidualnego odbiorcy – koszt w wysokości obowiązującego odszkodowania w okresie rozliczeniowym,

11.2. dla przypadków wynikających z przyczyn niezależnych od indywidualnego odbiorcy – koszt wyliczony na podstawie średniego zużycia wg wskazań z lokali odczytanych (zużycie / m²) i powierzchni grzewczej lokalu.

12. Odbiorca indywidualny dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem ilości jednostek i przywróceniem urządzeń do sprawności z przyczyn od niego zależnych, zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.

13. Lokale, w których w trakcie wykonywania odczytu radiowego stwierdzono nieprawidłowe funkcjonowanie podzielników, a odbiorcy indywidualni nie udostępnili lokalu do przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z podzielników, zostaną rozliczeni do wysokości odszkodowania oraz uznane za lokale nieopomiarowane zobowiązane do wnoszenia w następnym okresie rozliczeniowym zaliczek zgodnie z § 7 pkt. 3 ppkt. 3.2.3,

14. Lokale w stosunku do których zachodzą podstawy do uznania za nieopomiarowane (§ 4.6.2.), będą obciążani odszkodowaniem wyliczonym zgodnie z (§ 7.3.2.).

Odszkodowanie stanowi przychód na pokrycie kosztów nieruchomości rozliczeniowej.

§ 10

Zmiana zasad rozliczeń dla lokalu indywidualnego

1. Zmiana zasad rozliczania lokalu indywidualnego, za wyjątkiem przypadków wynikających ze zmiany jego właściciela, następuje wraz z początkiem nowego okresu rozliczeniowego.

2. W przypadkach losowych (udokumentowanych przez odbiorcę indywidualnego) Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin zamontowania podzielników i włączenia lokalu w opomiarowany system rozliczeń indywidualnych.

§ 11

Rozliczenia

1. Rozliczenia kosztów za ciepło prowadzi się w podziale na nieruchomości rozliczeniowe.

Nieruchomość rozliczeniową mogą stanowić:

1.1. budynek wyposażony w jeden węzeł cieplny lub kotłownię,

1.2. zespół kilku budynków wyposażony w jeden wspólny węzeł cieplny.

2. Nieruchomość rozliczeniową tworzą wszystkie zlokalizowane w niej użytkowane lokale indywidualne.

3. Rozliczenie kosztów za ciepło zużyte na potrzeby podgrzania wody wodociągowej dokonuje:

3.1. firma rozliczeniowa w nieruchomościach, w których lokale indywidualne wyposażone są w przyrządy służące podziałowi kosztów,

3.2. Spółdzielnia, w nieruchomościach w których lokale indywidualne nie są wyposażone są w przyrządy służące podziałowi kosztów,

4. Rozliczenie kosztów za centralne ogrzewanie dokonuje:

4.1. firma rozliczeniowa, na podstawie zawartych umów, w nieruchomościach, w których lokale indywidualne wyposażone są w przyrządy służące podziałowi kosztów,

4.2. Spółdzielnia, w nieruchomościach w których lokale indywidualne nie są wyposażone są w przyrządy służące podziałowi kosztów,

5. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokalu w bryle budynku.
 - 5.1. Współczynniki wyrównawcze niekorzystnego położenia (LAF), w bryle budynku, dla lokali mieszkalnych, rozliczanych według wskazań podzielników kosztów, ustalone zostały według wytycznych Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Jako niekorzystnie położone uważa się lokale mieszkalne położone pod nie ogrzanyymi poddaszami lub stropodachami, nad nie ogrzanyymi piwnicami, prześwitami, przejazdami a także zajmujące położenie narożne.
 - 5.2. Współczynniki stosuje się dla całego lokalu mieszkalnego, nie tylko do jego niekorzystnie położonej części.
 - 5.3. Współczynniki wyrównawcze LAF przyjmują warunki graniczne:
 - 5.3.1. od 0,6 do 1,0 dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła przez przegrody budowlane, obowiązujących przed 01.01.001983 r.,
 - 5.3.2. od 0,7 do 1,0 dla budynków odpowiadających wymaganiom norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła przez przegrody budowlane, obowiązujących po 01.01.001983 r.,
 - 5.3.3. od 0,7 do 1,0 dla budynków po wykonaniu termomodernizacji ścian zewnętrznych i stropodachów.
6. Koszty firm rozliczeniowych stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są indywidualnemu odbiorcy proporcjonalnie do liczby punktów (urządzeń) pomiarowych. Punktem (urządzeniem) pomiarowym jest: podzielnik kosztów, wodomierz, szacowane jednostki zużycia dla grzejnika lub lokalu.,
7. Reklamacje – podstawy – terminy i forma składania:
 - 7.1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu,
 - 7.2. Reklamacje należy składać na piśmie w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
 - 7.3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
 - 7.4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
 - 7.5. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, odbiorca indywidualny otrzymuje na konto finansowe lokalu zwrot różnicy wynikającej z dokonanej korekty.

§ 12

Zmiany odbiorcy indywidualnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

1. W przypadku zbycia odrębnej własności lokalu lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, strony (zbywający oraz nabywający) dokonują wyboru sposobu rozliczenia, podpisując oświadczenie załącznik nr 2 do regulaminu:
 - 1.1. dokonanie międzyodczytu (usługa odpłatna, koszty obciążają zbywającego)
 - 1.2. nabywca mieszkania przejmuje zobowiązanie lub należność wynikającą z rozliczenia
2. W przypadku wyboru rozliczenia według ppkt. 1.1.:

- 2.1. w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania przedstawiciel firmy rozliczającej dokonuje odczytów na dzień dokonywanej zmiany,
- 2.2. po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządza się odrębne rozliczenia na poszczególnych odbiorców indywidualnych zgodnie z okresami jego zajmowania i ilością jednostek ustaloną w oparciu o wskazania podzielników.
- 2.3. koszty wykonania rozliczenia ponoszą odbiorcy indywidualni (zbywający i nabywający)

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13

Składniki obciążeń za zakup i dostarczanie ciepła.

1. Na koszty dostawy ciepła z Ostrowskiego Zakładu Ciepłego S.A. do budynków Spółdzielni składa się suma obciążeń z tytułu:
 - 1.1. **opłaty za ciepło**, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła [w GJ] według obowiązującej taryfy
 - 1.2. **opłaty zmiennej za usługi przesyłowe**, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła {w GJ} ustalony na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe [w zł / GJ] według obowiązującej taryfy.
 - 1.3. **opłaty stałej za usługi przesyłowe**, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe [w zł / MW / rok] według obowiązującej taryfy,
 - 1.4. **opłaty za zamówioną moc cieplną**, która stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł / MW / rok] według obowiązującej taryfy,
2. Koszty okresu rozliczeniowego, danego węzła, korygowane są o wartości uznanych przez Zarząd Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 14

Podziały

1. Dla celów dokonania rozliczeń indywidualnych, poniesione w nieruchomości rozliczeniowej koszty za ciepło podlegają podziałowi na:
 - 2.1. koszty podgrzania wody
 - 2.2. koszty centralnego ogrzewania
 - 1.2.1. koszty wspólne
 - 1.2.2. koszty indywidualne
2. Na koszty podgrzania wody składają się:
 - 2.1. w przypadku wyposażenia węzła ciepłego w odrębny licznik poboru energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej koszt stanowi suma zafakturowanych należności za energię z okresu rozliczeniowego,
 - 2.2. w przypadku wyposażenia węzła ciepłego w jeden licznik poboru energii cieplnej, zarówno do ogrzewania lokali jak i do podgrzania wody wodociągowej, 40 % kosztów zmiennych zakupu energii, nie więcej niż iloczyn 0,3 GJ i sumy zużycia z lokali indywidualnych danej nieruchomości.
3. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów:

3.1. Koszty dostawy energii cieplnej zgodnie z taryfą stosowaną przez dostawcę rozdziela się na:

3.1.1. koszty stałe – 40 % kosztów zakupu, które dotyczą opłaty za moc zamówioną i pokrycie kosztów energii pionów oraz pomieszczeń wspólnej użyteczności. Podstawą rozliczenia tych kosztów jest m² powierzchni grzewczej lokali.

3.1.2. koszty zmienne – 60 % kosztów zakupu energii z okresu rozliczeniowego. Podstawę rozliczenia tych kosztów stanowi ilość odczytanych jednostek przeliczonych przez współczynniki korygujące stosowane przez firmę rozliczającą.

3.2. W budynkach: Królowej Jadwigi 6, 60 Pułku Piechoty 1-3 i 5-7, w których grzejniki centralnego ogrzewania w łazienkach i kuchniach nie zostały wyposażone w urządzenia pomiarowe, koszty dostawy energii cieplnej zgodnie z taryfą stosowaną przez dostawcę rozdziela się na:

3.2.1. koszty stałe – 50 % kosztów zakupu, które dotyczą opłaty za moc zamówioną i pokrycie kosztów energii pionów oraz pomieszczeń wspólnej użyteczności. Podstawą rozliczenia tych kosztów jest m² powierzchni grzewczej lokali.

3.2.2. koszty zmienne – 50 % kosztów zakupu energii z okresu rozliczeniowego. Podstawę rozliczenia tych kosztów stanowi ilość odczytanych jednostek przeliczonych przez współczynniki korygujące stosowane przez firmę rozliczającą.

4. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale indywidualne nie są wyposażone w podzielniki kosztów:

4.1. Koszty dostawy energii cieplnej zgodnie z taryfą stosowaną przez dostawcę rozdziela się na:

4.1.1. koszty stałe – 40 % kosztów zakupu, które dotyczą opłaty za moc zamówioną i pokrycie kosztów energii pionów oraz pomieszczeń wspólnej użyteczności. Podstawą rozliczenia tych kosztów jest m² powierzchni grzewczej lokali.

4.1.2. koszty zmienne – 60 % kosztów zakupu energii z okresu rozliczeniowego. Podstawą rozliczenia tych kosztów jest m² powierzchni grzewczej lokali.

5. W przypadku grupowego węzła cieplnego i dodatkowego wyposażenia każdego budynku, tworzącego dany węzeł, w oddzielny licznik energii cieplnej zużywanej do ogrzewania lokali, rozliczanie odbywa się w oparciu o wskazania tych liczników. Straty przesyłowe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej budynków tworzących węzeł.

6. Do kosztów wspólnych lokali zalicza się:

6.1. opłatę pobieraną za moc zamówioną dla danej nieruchomości rozliczeniowej,

6.2. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości rozliczeniowej tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów, pionów centralnego ogrzewania i cyrkulacji ciepłej wody.

6.3. Koszty zmienne ogrzewania mieszkań wyższe od odszkodowania ustalonego według § 7 ppkt. 3.2. nie pokryte zaliczkami ich użytkowników.

7. W budynkach o różnorodnym usytuowaniu grzejników w łazienkach oraz wielu ich typów podczas pierwotnej instalacji, nie montuje się podzielników kosztów na grzejnikach łazienkowych. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni mieszkania w kosztach stałych.

Na żądanie większości mieszkańców nieruchomości (powyżej 50 %), w przypadkach technicznie uzasadnionych, podzielniki kosztów mogą być montowane również na grzejnikach łazienkowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni o uszkodzeniach oraz zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących do indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom jak demontaż grzejników, demontaż lub przemieszczanie podzielników i wodomierzy.
3. Wszelkie prace związane ze zmianą lub demontażem urządzeń grzewczych mogą odbywać się wyłącznie za wiedzą i zgodą Zarządu Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, poza sezonem grzewczym, chyba że konieczność taka podyktowana jest sytuacją awaryjną,
4. Grzejniki zdemontowane za zgodą Zarządu Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej będą rozliczane według wskazań z dnia demontażu. W przypadku samowolnego wykonania demontażu według maksymalnego odczytu w analogicznym pomieszczeniu w tej nieruchomości.
 - 4.1. Przy likwidacji grzejnika (za zgodą Zarządu O.S.M.) lub przejścia na rozliczanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane, pozostałe do spłacenia raty za zakup podzielnika regulowane są jednorazowo przy najbliższym rozliczeniu kosztów zakupu energii cieplnej.
5. Indywidualny użytkownik zobowiązany jest powiadomić firmę rozliczeniową o dokonanych zmianach w instalacji grzewczej, która dokona przemontowania podzielnika kosztów i sporządzi międzyodczyt. Koszty w / w czynności ponosi użytkownik.
6. Rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej przedstawiane są indywidualnym użytkownikom:
 - 6.1. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania do dwóch miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym,
 - 6.2. lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania do końca kwietnia roku następnego po zakończonym roku kalendarzowym.
7. Rozliczenie poniesionych kosztów i pobranych w okresie rozliczeniowym zaliczek odbywa się w nominale (bez odsetek).
8. Zaleca się przestrzeganie zasad racjonalnego gospodarowania ciepłem ujętych w załączniku nr 3.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie będą stosowane przepisy Statutu i innych regulaminów wewnętrznych Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 17

Traci moc rozdział XIII „Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody” Regulaminu Rozliczania kosztów g.z.m. i ustalania opłat za używanie lokali Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 14.11.2008 roku (tekst jednolity na dzień 21.12.2009 r.).

§ 18

Regulamin - (wraz z załącznikami stanowiącymi jego integralną część) - wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 października 2016 .