

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Ostrowską Spółdzielnię Mieszkaniową, (Zarządcę), która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą – Ostrowskim Zakładem Ciepłowniczym S.A. a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach;

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 .r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. 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.),
8. 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.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Statut Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obowiązujące w Spółdzielni Regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy Statutu i Regulaminów Zarządcy.

Rozdział I. OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
2. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu, w którym pobierane były zaliczkowe stawki na pokrycie kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody wodociągowej,
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności,
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF] 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 zachowań użytkowników lokali,

6. **Współczynnik [UF]** – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834,
7. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF,
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF,
9. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
10. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem (pkt. [8] wstępu) temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C, w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali dla każdego użytkownika,
11. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - 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 każdego budynku przy czym obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
13. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
14. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej,
15. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
16. **Układ pomiarowy – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło,
17. **Zarządca** – Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako podmiot gospodarczy zarządzający nieruchomościami i budynkami których niniejszy Regulamin dotyczy.

Rozdział II. **PODZIELNIKI KOSZTÓW - ZASADY OGÓLNE**

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczającą działającą na zlecenie Zarządcy.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku w zarządzanych przez Zarządcę nieruchomościach.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, których wykaz jest załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia Zarządcy lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - b) zapewnienia Zarządcy swobodnego dostępu do grzejników, na jego żądanie,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych oraz wodomierzy) lub naruszeniu plomb,
 - e) uzyskania pisemnej zgody od Zarządcy na wymianę grzejnika i wykonywanie innych prac na instalacji centralnego ogrzewania,
 - f) wykonania wszelkich niezbędnych prac na instalacji centralnego ogrzewania wyłącznie poza sezonem grzewczym i po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządcy.

8. Odczyty są dokonywane 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. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku wystąpienia trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia Zarządcy niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, (awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali).
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika konieczny wówczas odczyt manualny podlega dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem usług firmy rozliczającej działającej na zlecenie Zarządcy.
12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego sporządzany jest protokół rozliczeniowy dotyczący tej okoliczności. Rozliczenie lokalu po sprzedaży w tym zakresie należy do obowiązków zbywającego.
15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży - o ile sporządzony jest protokół rozliczeniowy na tę okoliczność. Koszty takiego odczytu obciążają zbywającego i nabywcę solidarnie.
16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o nieprzeciętnie niskim lub nieprzeciętnie wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują osoby uprawnione przez Zarządcę.

Rozdział III. **WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY - ZASADY OGÓLNE**

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczającą działającą na zlecenie Zarządcy.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdego budynku w każdej nieruchomości zarządzanej przez Zarządcę.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych których wykaz jest załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej.
6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane powinny być w obrębie pomieszczeń lokalu, którego pomiar dotyczy.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia Zarządcy lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - b) zapewnienia Zarządcy swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody na jego żądanie,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku wystąpienia trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia Zarządcy niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, (dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody).
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt wzrokowy podlega wówczas dodatkowej opłacie

- zgodnej z cennikiem usług firmy rozliczającej działającej na zlecenie Zarządcy.
12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego sporządzany jest protokół rozliczeniowy dotyczący tej okoliczności. Rozliczenie lokalu po sprzedaży z Zarządcą (Ostrowską Spółdzielnią Mieszkaniową jest obowiązkiem zbywającego.
 14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży. Koszty odczytu pośredniego obciążają zbywającego i nabywcę solidarnie.
 15. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o ponad normatywnie niskim lub ponad normatywnie wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują osoby uprawnione przez Zarządcę.
 16. Obowiązkiem dysponenta lokalu jest umiejscowienie wodomierzy w taki sposób, aby była możliwość ich wzrokowego odczytu i swobodnej wymiany. W przypadku kiedy przedstawiciel firmy rozliczającej lub Zarządca stwierdzi brak możliwości swobodnej wymiany wodomierza to w następnym miesiącu od stwierdzenia tego faktu, rozliczenie ciepłej wody dokonywane jest wg takich samych zasad, jak dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy (Rozdział X niniejszego Regulaminu).
 17. Informacja o wymianie wodomierzy jest wywieszana na tablicy ogłoszeń danego budynku. Jeśli termin wymiany nie odpowiada użytkownikowi lokalu to jego obowiązkiem jest skontaktowanie się z wykonawcą prac w celu umówienia indywidualnego terminu wymiany. W razie niedokonania koniecznej wymiany wodomierzy z przyczyn leżących po stronie dysponenta lokalu, rocznego rozliczenia podgrzania wody dokonuje się wg zasad takich jak dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy.(Rozdział X niniejszego Regulaminu).
 18. Powyższą zasadę stosuje się również do opisanych powyżej okoliczności jednakże w zastosowaniu do wodomierzy wody zimnej.
 19. Przy rozliczeniu rocznym dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarządcę norm zużycia wody, przy przyjęciu zasady, że przypisane takiemu lokalowi zużycie ciepłej wody wyliczane jest na podstawie zużycia ciepłej wody w analogicznym lokalu danego budynku, z uwzględnieniem ilości osób zamieszkujących dany lokal, zwiększone o 100 %.

Rozdział IV. **KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła, czyli OZC SA.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała) czyli opłaty za:
 - a) zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłatę abonamentową,
 - ☞^① opłatę za nośnik ciepła w przypadku napełniania lub uzupełniania dodatkowego instalacji odbiorczych,
 - 2.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna) czyli opłaty za:
 - a) zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b) usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się
 - 3.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała), czyli:
 - a) koszt czynnika grzewczego stały,
 - b) koszty bieżącej obsługi serwisowej,
 - c) koszty napraw i remontów kotłowni.
 - 3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna), czyli:
 - a) koszt czynnika grzewczego zmienny,
 - b) koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - c) koszt wody na uzupełnienie zładu.

4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie są zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Zarządca wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe z tego tytułu koszty obciążają ten budynek z zachowaniem zasad rozliczania nieruchomości przyjętych u Zarządcy.

Rozdział V. **PODZIAŁ ŻUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużyta ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.

Rozdział VI. **ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o odczyty wodomierzy ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczająca zgodnie z:
 - a) umową zawartą z Zarządcą,
 - b) niniejszym Regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
 - 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - a) **80 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.
 - b) **20 % koszty cyrkulacji**, dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku.
3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą ponoszą użytkownicy,
4. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy Zarządcy z firmą rozliczającą.

Rozdział VII. **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - a) umową zawartą z Zarządcą,
 - b) niniejszym Regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:

- 2.1. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.
- 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
- 2.2.1. w budynku bez ogrzewanych klatek schodowych (załącznik adresowy poniżej):
- 70% koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - 30% koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, są to koszty przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. grzejniki w suszarniach, pralniach), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Osiedle Śródmieście	Osiedle Wschód
Ogrodowa 2-4 Ogrodowa 12-14-16-18 Sienkiewicza 12	Jankowskiego 3 Mikołajczyka 4 Strzelecka 44 Strzelecka 66 Strzelecka 68 Strzelecka 70

- 2.2.2. w budynku z ogrzewanymi klatkami schodowymi (załącznik adresowy poniżej):
- 60% koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - 40 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali są to koszty na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. grzejniki w suszarniach, pralniach, na klatkach schodowych), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Osiedla Śródmieście	Osiedle Północ	Osiedla Wschód
Armii Krajowej 10 Armii Krajowej 8 Gimnazjalna 4 Kopernika 2, 2a Kopernika 3 – 5 – 7 Kopernika 4 – 8 Kopernika 9 – 11 – 13 Kościuszki 9a Młodzieżowa 5 Młodzieżowa 7 Partyzancka 15 Piastowska 13 – 15 Piastowska 22 Piastowska 24 Piastowska 26 Prosta 20 Prosta 22 Prosta 24 Sienkiewicza 15 Staszica 8 Towarowa 10 Towarowa 12 Towarowa 14 Towarowa 6 Towarowa 8 Wigury 10a	Aleje Słowackiego 10 Bąka 10 Bąka 3 Bąka 6 Bąka 8 Dembińskiego 18 Długosza 1 Długosza 2 Długosza 3 Długosza 4 Długosza 5 Długosza 8 Iwazkiewicza 4 Iwazkiewicza 6 Kasprowicza 26 Konopnickiej 10 Konopnickiej 12 Konopnickiej 14 Konopnickiej 16 Konopnickiej 2 Konopnickiej 4 Konopnickiej 6 Konopnickiej 8 Kraszewskiego 1 Kraszewskiego 2 Kraszewskiego 3	Chełmońskiego 1 Chełmońskiego 3 Jankowskiego 1 Komuny Paryskiej 1 Komuny Paryskiej 11 Komuny Paryskiej 12 Komuny Paryskiej 14 Komuny Paryskiej 2 Komuny Paryskiej 3 Komuny Paryskiej 39 Komuny Paryskiej 41 Komuny Paryskiej 6 Komuny Paryskiej 8 Komuny Paryskiej 9 Ledóchowskiego 44 Limanowskiego 44 Limanowskiego 46 Limanowskiego 48 Limanowskiego 50 Limanowskiego 52 Malczewskiego 2 Malczewskiego 3 Matejki 21 Matejki 22 Mertki 11 Mertki 7

Wigury 16 Wigury 18a Wolności 48 Wolności 50 Wrocławska 104 Wrocławska 106 Wrocławska 108 Wrocławska 110 Wrocławska 118 Wrocławska 120 Wrocławska 52 Wrocławska 54 Wrocławska 56 Wrocławska 58 Wrocławska 60 Wrocławska 62 Żwirki 15 Żwirki 29 Sobieskiego 1-3 Głogowska 2 – 4 – 6 Wolności 42	Kraszewskiego 4 Kraszewskiego 5 Królowej Jadwigi 46 Limanowskiego 42 Modrzewskiego 1 Modrzewskiego 2 Modrzewskiego 3 Newerlego 2 Newerlego 4 Prusa 1 Prusa 2 Prusa 3 Reja 2 Reja 4 Reja 6 Tuwima 1 Tuwima 3 Tuwima 5 Tuwima 7 Wojska Polskiego 22 Żeromskiego 2	Mertki 9 Metki 5 Paderewskiego 31 Paderewskiego 32 Paderewskiego 33 Paderewskiego 34 Paderewskiego 36 Paderewskiego 38 Paderewskiego 40 Śmigielskiego 19 Strażacka 12 Strzelecka 100 Strzelecka 62 Strzelecka 64 Strzelecka 72 Strzelecka 74 Strzelecka 76 Strzelecka 78 Strzelecka 86 Strzelecka 88 Strzelecka 90 Strzelecka 92 Strzelecka 96 Strzelecka 98 Śmigielskiego 1 Śmigielskiego 10 Śmigielskiego 11 Śmigielskiego 12 Śmigielskiego 13 Śmigielskiego 14 Śmigielskiego 16 Śmigielskiego 17 Śmigielskiego 18 Śmigielskiego 2 Śmigielskiego 3 Śmigielskiego 38 Śmigielskiego 4 Śmigielskiego 40 Śmigielskiego 40 Śmigielskiego 5 Śmigielskiego 6 Śmigielskiego 7 Śmigielskiego 8 Śmigielskiego 9
--	---	--

2.2.3. w budynku z ogrzewanymi klatkami schodowymi, bez opomiarowanych łazienek (załącznik adresowy poniżej):

- a) 50% koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
- b) 50 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, są to koszty na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania (grzejniki w suszarniach, pralniach, na klatkach schodowych, łazienkach) koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Osiedla Śródmieście	Osiedle Północ	Osiedle Wschód
Sienkiewicza 11, 11 A Sobieskiego 13, 15, 17a	60 Pułku Piechoty 21 Konopnickiej 18	Komuny Paryskiej 15 Komuny Paryskiej 17

Żwirki 1	Królowej Jadwigi 4	Komuny Paryskiej 19 Komuny Paryskiej 23 Komuny Paryskiej 25 Komuny Paryskiej 27 Komuny Paryskiej 29 Komuny Paryskiej 31 Komuny Paryskiej 35 Komuny Paryskiej 37
----------	--------------------	--

- 2.2.4. w budynku z ogrzewanymi klatkami schodowymi, bez opomiarowanych łazienek i kuchni (załącznik adresowy poniżej):
- 40% koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - 60 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, są to koszty stałe wspólne na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. grzejniki w suszarniach, pralniach, na klatkach schodowych, łazienkach i kuchniach), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Osiedle Północ
60 Pułku Piechoty 1-3 60 Pułku Piechoty 5-7 Królowej Jadwigi 6

- W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze i przeliczeniowe (LAF – współczynnik wyrównawczy, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku oraz UF – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej).
- Oprócz współczynników powyższych będzie uwzględniany współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu wyliczany jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania przypadającej na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania przypadającej na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
- Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
- Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych jego pomieszczeń.
- Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe - wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
- Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach,
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - na grzejnikach usytuowanych w lokalach zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne.
- Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą ponoszą użytkownicy.
- W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy Zarządcy z firmą rozliczającą.
- Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego Regulaminu.

Rozdział VIII. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. odmówił bądź nie udostępnił lokalu do zamontowania w nim podzielników kosztów ogrzewania Zarządca lub działający na jego zlecenie dokonujący odczytów wylicza koszty zużytego w tym lokalu ciepła wg maksymalnego zużycia w innym analogicznym lokalu w tym budynku, powiększone o 100 %,
 - 1.2. odmówił bądź nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – koszty wylicza się wg maksymalnego zużycia ciepła w tym lokalu powiększonego o 100 %.
2. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 2.1. uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia w sposób przyjęty u Zarządcy (OSM) np. poprzez pisemną informację wywieszoną na klatkach schodowych o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu wzrokowego,
 - 2.2. uszkodził plombę lub podzielnik,
 - 2.3. dokonał ingerencji w podzielnik na grzejnikach znajdujących się w danym lokalu, od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie składające się z części obejmujących: koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustalone na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem oraz koszty zmienne wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z niniejszym Regulaminem.
3. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik odmówił dostępu, bądź nie udostępnił lokalu do zamontowania zaworów grzejnikowych wraz z termostatami gwarantujących minimalną temperaturę (16 C° w pomieszczeniach mieszkalnych zgodnie z aktualnymi przepisami) koszty wylicza się wg maksymalnego zużycia w analogicznym lokalu w danym budynku.
4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w analogicznym lokalu w danym budynku na m².
5. W razie awarii pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w danym lokalu.
6. Grzejniki zdemontowane za zgodą Zarządcy zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy rozliczane będą wg maksymalnego zużycia w analogicznym pomieszczeniu tego samego budynku.
8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczająca dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników na koszt użytkownika lokalu.
9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział IX. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych budynkach:

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest wyższa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej dla całego budynku w przeliczeniu na dany lokal - dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalną tych jednostek.

2. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w aktualnie obowiązujących przepisach.

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanego budynku, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

Rozdział X. **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Przy rozliczeniu rocznym:
 - 1.1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ciepłej wody ustala się koszt zużytej ciepłej wody na podstawie ustalonych przez Zarządcę norm zużycia ciepłej wody przy przyjęciu najwyższego rocznego zużycia ciepłej wody w tym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o 100%, chyba, że w poprzednim okresie rozliczeniowym przyjęto już maksymalne zużycie ciepłej wody w tym lokalu bez opomiarowania – w takim wypadku zużycie ciepłej wody będzie przeniesione z ostatniego okresu odczytu.
 - 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane tak jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik takiego lokalu poniesie koszty ewentualnej naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
 - 1.3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg ustalonych miesięcznych zaliczek.
 - 1.4. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone wg ustalonych miesięcznych zaliczek.
2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej możliwie szybkiego usunięcia. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt wzrokowy podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem usług firmy rozliczającej.
3. Brak wyrażenia zgody na założenie modułu do odczytu zdalnego powoduje, że przy rozliczeniu rocznym doliczana jest opłata za odczyt wzrokowy dokonany przez osobę upoważnioną przez Zarządcę zgodna z cennikiem usług firmy rozliczającej. Odczyt wzrokowy dokonany przez użytkownika lokalu nie będzie brany pod uwagę do rozliczenia rocznego.

Rozdział XI. **KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Zarządca ma prawo do kontroli przestrzegania przepisów niniejszego Regulaminu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu Zarządcy lub osobom przez niego upoważnionym w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy, modułów radiowych,
 - c) wykonania odczytu wzrokowego
(w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu),
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy,
 - e) sprawdzenia zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia oraz zabezpieczenia przed innymi czynnikami wypaczającymi 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 nielegalnego poboru wody i innych niejasności związanych z tym poborem.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
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 wody ciepłej jak i zimnej (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby oraz każdego innego naruszenia bądź zniszczenia urządzenia pomiarowego pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Zarządca usunie nieodpłatnie.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza albo innego urządzenia pomiarowego, z przyczyn zależnych od użytkownika, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka w oczywisty sposób objęta jest gwarancją producenta i powinna być usunięta przez niego w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
 7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Zarządca powoła celowy zespół techniczny, którego zadaniem będzie zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków rozwiązujących problem.
 8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, lub innego urządzenia pomiarowego 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.
 9. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody na zasadach wynikających z niniejszego Regulaminu i innych przepisów obowiązujących u Zarządcy.
 10. Każda samowolna ingerencja użytkownika w podzielnik i wodomierz oraz instalację c.o. (bez zgody Zarządcy), stanowi rażące naruszenie uprawnień i obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru wody oraz energii cieplnej.
Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmianę,
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika,
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania (w tym zerwanie mechaniczne plomby montażowej),
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania,
 - j) każdą nieuprawnioną ingerencję w urządzenie wodomierza.
 11. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w podzielniki i wodomierze lub instalację c.o. obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XII. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CIEPŁA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość zaliczek dla każdego budynku na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są wg zasady, iż podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu takie jak np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne. Korekta opłat zaliczkowych może nastąpić w ciągu okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią istotne zmiany w wysokości kosztów.
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych może być zróżnicowana dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych (budynków).
4. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządca zaliczki o której mowa w pkt.2), niniejszego rozdziału jednocześnie składa zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XIV pkt.3.2 niniejszego Regulaminu oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział XIII. ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania Zarządca dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenie kosztów ciepła wraz z poniższym zakresem informacji:

1. dla budynku:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) powierzchnia lub kubatura budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
 - d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - e) koszty stałe zakupu ciepła,
 - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - h) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali, z tym samym okresem poprzedniego roku,
 - i) porównanie średniego kosztu podgrzania wody w budynku na 1m² powierzchni lokali, z tym samym okresem poprzedniego roku.
 - j) informacja dotycząca źródeł informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej.
2. dla lokalu:
 - a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, skorygowane przez współczynniki wyrównawcze i przeliczeniowe,
 - c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet zakupu ciepła,
 - f) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - g) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w budynku w formie tabelarycznej,
 - h) porównanie zużycia ciepłej wody w m³ lokalu do zużycia ciepłej wody w m³ w budynku w formie tabelarycznej,
 - i) porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² z okresem analogicznym poprzedniego roku,
 - j) porównanie kosztów podgrzania wody/m³ z okresem analogicznym poprzedniego roku.

Stosowane współczynniki wyrównawcze i przeliczeniowe dla poszczególnych lokali w danym budynku Zarządca może udostępnić na swojej stronie internetowej.

Rozdział XIV. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody i rozliczenie kosztów ogrzewania następuje raz w roku, w tym samym czasie.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego Zarządca przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu zawierające rozliczenie w/w kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat bieżących za lokal lub na życzenie użytkownika przekazana na wskazany przez niego rachunek bankowy. W sytuacji istnienia na rachunku lokalu niedopłat lub zaległości w opłatach na rzecz Zarządcy, przedmiotowa nadpłata zostaje zaliczona na poczet tych niedopłat lub zaległości,
 - 3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – niedopłata podlega obowiązkowi jednorazowego uiszczenia w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono użytkownikowi rozliczenie.
 - 3.3. doręczenie rozliczenia następuje w sposób ogólnie przyjęty u Zarządcy.
 - 3.4. rozliczenie odbywa się w kwotach nominalnych (bez odsetek).
4. Użytkownik może wnieść pisemną reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi (m. in. w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej) w terminie do 3 miesięcy od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.

W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie Zarządca zawiadomi pisemnie użytkownika o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

5. Odmowy reklamacji:
 - 5.1. Reklamacji nie podlegają skutki nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową (zdalną).
 - 5.2. Reklamacji nie podlegają zasady zawarte w niniejszym Regulaminie,
 - 5.3. Reklamacji nie podlegają skutki nie udostępnienia przez użytkownika lokalu dla wzrokowego dokonania odczytów podzielników kosztów (w przypadku braku możliwości dokonania odczytu drogą radiową). Reklamacji nie podlegają również skutki zachowań użytkownika opisane w Rozdziale IX, X i XI oraz XII niniejszego Regulaminu.
 - 5.4. Nie przyjęcie rozliczenia przez użytkownika nie stanowi podstawy do reklamacji.
 - 5.5. Ewentualne pisma i wnioski w indywidualnych przypadkach losowych będą rozpatrywane odrębnie przez Zarządcę.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 01/12/2022 z dnia 06 grudnia 2022 roku.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023 roku i ma zastosowanie do rozliczeń dla nowych okresów rozliczeniowych rozpoczynających się w 2023 roku.

Dotychczasowy Regulamin rozliczeń energii cieplnej ma zastosowanie do rozliczeń dla aktualnie trwających i kończących się w 2023 roku okresów rozliczeniowych, a po tym okresie zostaje zastąpiony niniejszym Regulaminem.

Załącznik nr 1 - Okresy rozliczeniowe kosztów energii ciepłej i podgrzania wody

Miesiąc	Okres rozliczeniowy	Ulice - węzły
Styczeń	01.02. rok poprzedni do 31.01. rok bieżący	Armii Krajowej 10 Armii Krajowej 8 Jankowskiego 1 Konopnickiej 14 Matejki 22 Mertki 5 Mertki 7 Staszica 8 Wigury 10A Wigury 16 Wrocławska 104 Wrocławska 110 Wrocławska 54 Wrocławska 56 Wrocławska 62
Luty	01.03. rok poprzedni do 28.02. rok bieżący	Kraszewskiego 1 Kraszewskiego 2 Kraszewskiego 3 Kraszewskiego 4 Kraszewskiego 5 Modrzewskiego 1 Modrzewskiego 2 Modrzewskiego 3 Newerlego 2 Newerlego 4 Paderewskiego 38 Paderewskiego 40 Strzelecka 100 Strzelecka 86 Strzelecka 88 Strzelecka 90 Strzelecka 92 Strzelecka 96 Strzelecka 98
Marzec	01.04. rok poprzedni do 31.03. rok bieżący	Długosza 8 Komuny Paryskiej 39 Komuny Paryskiej 41 Konopnickiej 10 Konopnickiej 4 Partyzancka 28 Sienkiewicza 19 Strzelecka 62 Strzelecka 64 Strzelecka 66 Strzelecka 68 Strzelecka 70 Śmigielskiego 38 Śmigielskiego 40 Wrocławska 108
Kwiecień	01.05. rok poprzedni do 30.04. rok bieżący	Bąka 6 Bąka 8 Jankowskiego 3 Komuny Paryskiej 1 Komuny Paryskiej 2 Komuny Paryskiej 3 Komuny Paryskiej 6 Konopnickiej 2

		Królowej Jadwigi 46 Ledóchowskiego 44 Sienkiewicza 11, 11A Strzelecka 44 Śmigielskiego 17 Śmigielskiego 19 Towarowa 10 Towarowa 12 Towarowa 14 Towarowa 8 Tuwima 1
Maj	01.06. rok poprzedni do 31.05. rok bieżący	Głogowska 2-4-6 Konopnickiej 12 Konopnickiej 16 Konopnickiej 18 Konopnickiej 8 Kopernika 2, 2A Kopernika 4-8 Kościuszki 9A Malczewskiego 2 Partyzancka 15 Sienkiewicza 15 Sobieskiego 1-3 Sobieskiego 13-17A Strzelecka 78 Wrocławska 118 Wrocławska 60
Czerwiec	01.07. rok poprzedni do 30.06. rok bieżący	Chełmońskiego 1 Chełmońskiego 3 Limanowskiego 42 Limanowskiego 44 Limanowskiego 46 Limanowskiego 48 Limanowskiego 50 Limanowskiego 52 Matejki 21 Mertki 11 Mertki 9 Mikołajczyka 4 Ogrodowa 12-14-16-18 Sportowa 1, Sieroszewice Śmigielskiego 2 Wolności 42 Wolności 48 Wolności 7
Lipiec	01.08. rok poprzedni do 31.07. rok bieżący	Piastowska 22 Piastowska 24 Piastowska 26 Prosta 20 Prosta 22 Prosta 24 Śmigielskiego 11 Śmigielskiego 13 Śmigielskiego 14 Śmigielskiego 16 Śmigielskiego 18 Śmigielskiego 5 Śmigielskiego 7 Śmigielskiego 9 Żwirki 29
Sierpień	01.09. rok poprzedni do 31.08. rok bieżący	Bąka 10

		<p>Kasprowicza 26 Komuny Paryskiej 14 Konopnickiej 6 Strażacka 12 Śmigielskiego 10 Śmigielskiego 12 Śmigielskiego 8 Towarowa 6 Wojska Polskiego 22 Żwirki 15</p>
Wrzesień	01.10. rok poprzedni do 30.09. rok bieżący	<p>Bąka 3 Kopernika 3-5-7 Kopernika 9-11-13 Ogrodowa 2-4 Paderewskiego 32 Paderewskiego 34 Paderewskiego 36 Piaśtowska 13-15 Reja 2 Reja 4 Reja 6 Sienkiewicza 12 Wigury 18A Wolności 50 Wrocławska 52 Wrocławska 58 Żeromskiego 2 Żwirki 1</p>
Październik	01.11. rok poprzedni do 31.10. rok bieżący	<p>60 Pułku Piechoty 1-3 60 Pułku Piechoty 21 60 Pułku Piechoty 5-7 Aleje Słowackiego 10 Dembińskiego 18 Gimnazjalna 4 Królowej Jadwigi 4 Królowej Jadwigi 6 Śmigielskiego 4 Śmigielskiego 6 Tuwima 3 Tuwima 5 Tuwima 7 Wrocławska 120</p>
Listopad	01.12. rok poprzedni do 30.11. rok bieżący	<p>Długosza 1 Długosza 2 Długosza 3 Długosza 4 Długosza 5 Iwazkiewicza 4 Iwazkiewicza 6 Komuny Paryskiej 15 Komuny Paryskiej 17 Komuny Paryskiej 19 Komuny Paryskiej 23 Komuny Paryskiej 25 Komuny Paryskiej 27 Komuny Paryskiej 29 Komuny Paryskiej 31 Komuny Paryskiej 35 Komuny Paryskiej 37 Prusa 1 Prusa 2 Prusa 3</p>

Grudzień	01.01. rok poprzedni do 31.12. rok bieżący	Komuny Paryskiej 11 Komuny Paryskiej 12 Komuny Paryskiej 8 Komuny Paryskiej 9 Malczewskiego 3 Młodzieżowa 5 Młodzieżowa 7 Paderewskiego 31 Paderewskiego 33 Strzelecka 72 Strzelecka 74 Strzelecka 76 Śmigielskiego 1 Śmigielskiego 3 Wrocławska 106
----------	--	--

Uwaga:

Odczyt podzielników elektronicznych następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.