

REGULAMIN

rozliczania energii cieplnej, kosztów dostawy ciepła i ustalania zaliczkowej opłaty finansującej koszty dostawy ciepła

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 ciepłej obejmują sumę:

1.1. opłat niezależnych od zużycia energii ciepłej (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 ciepłej (opłaty zmienne wynikające z faktur i odczytów z liczników zużycia energii ciepłej) 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 gałęzi 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 termostacyjne 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 ciepłej (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 gałęzi 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 termostacyjne 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 przygotowania 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 nie grzewczy czerwiec - sierpień w oparciu o zużycie ciepła pomniejszone o koszty c.o.

15). **Węzeł cieplny** – 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 pod-

stawie 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 zawartą 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 stopniocdni 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 przejęcia 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 pionowy wodny 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 końca okresu rozliczeniowego.
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 ciepłej.
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 równoznaczne 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 ciepłej. 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 pomieszczenia 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 CIEPŁEJ 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 ciepłej 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 pomnożenie ilości zużytej wody przez ustalony koszt podgrzania 1 m³ wody.
2. Ustalenie kosztu podgrzania 1 m³ wody do poszczególnych węzłów cieplnych i kotłowni następuje wg sumy kosztów od dostawcy ciepła za podgrzanie wody w 3 miesiącach niegrzewczych i 27% pozostałych kosztów węzła cieplnego 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 cieplnych zawiera załącznik nr 7 i 7a, dla kotłowni załącznik nr 8 i 8a.
2A. W przypadku realizacji procesów inwestycyjnych mających na celu obniżenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, których koszty podlegają rozliczeniu poprzez amortyzację, Zarząd Spółdzielni może ustalić stawkę za podgrzanie ciepłej wody użytkowej na poziomie wyższym niż wynikający z bieżących kosztów podgrzania o wartość amortyzacji. Różnica pomiędzy naliczoną stawką a rzeczywistym kosztem podgrzania wody przeznaczana jest na finansowanie kosztów inwestycji, w celu zapewnienia bardziej równomiernego rozłożenia kosztów pomiędzy centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz ograniczenia ryzyka wystąpienia niedopłat przy rocznym rozliczeniu kosztów ogrzewania.
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 +51°C;
 - w godzinach od 9.00 do 13.00 w granicach od +45 do +48°C;
 - w godzinach od 13.00 do 23.00 w granicach od +47 do +51°C;
 - w godzinach od 23.00 do 5.00 w granicach +45°C.
 - 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 + 60°C;
 - 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 +60°C	35%
w godz. od 9.00 do 13.00	+47 do +51°C	7%
w godz. od 5.00 do 9.00 i w godz. od 13.00 do 23.00	+55 do +60°C	18%
w godz. od 23.00 do 5.00	+47 do +51°C	12%

- c) 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 ciepłego.

DZIAŁ VIII ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii ciepłej, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach lub ciepłomierze centralnego ogrzewania, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
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 ciepłych 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.

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 podany 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.

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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 16°C 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
- d) 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 jed-

nostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. B z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego.

- e) Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.
- f) 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, wodomierzy,
 - 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, wodomierza, 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 wskazań wodomierza, 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 ciepłej. 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 ciepłej 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

1. 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 rozbiu 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 mieszkaniowiec 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 - WMZRSM,
 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.

2. Uzyskanie informacji o zużyciu ciepła:

2.1. Spółdzielnia na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego udostępni raz w miesiącu nieodpłatnie temu właścicielowi lub upoważnionej przez tego właściciela osobie informacje o zużyciu ciepła tj. informację o jego rzeczywistym zużyciu energii ciepłej, energii chłodniczej lub ciepłej wody użytkowej. Wniosek, o którym mowa powyżej powinien zawierać numer podzielnika, w tym dane na nim widoczne.

2.2. Użytkownik lokalu nie będący właścicielem lokalu mieszkalnego przed uzyskaniem od Spółdzielni informacji, o której mowa w ust.2.1.powyżej powinien przed-

stawić Spółdzielni upoważnienie od właściciela lokalu do użytkowania lokalu i uzyskiwaniu informacji o zużyciu lub w inny sposób uwiarygodnić fakt użytkowania lokalu.

2.3. Informacje o zużyciu ciepła Spółdzielnia udostępnia właścicielowi lokalu mieszkalnego lub upoważnionej przez właściciela osobie w formie przyjętej przez Spółdzielnię.

2.4. Udostępnione informacje nie mogą być podstawą do rozliczeń zużycia ciepła.

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 przekaze 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 odsetek 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 otrzymaniu 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 ciepłej 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 RN nr 14/23 z dnia 23.03.2023r., Uchwała RN nr 25/23 z dnia 26.04.2023r., Uchwała RN nr 28/25 z dnia 26.06.2025r., Uchwała RN nr 19/26 z dnia 10.04.2026r., Uchwała RN. nr 30/26 z dnia 24.06.2026r.

Spis załączników

LP	Nr w regulaminie	Opis załącznika
1	1	Współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych budynków (załącznik dostępny w siedzibie OSM)
2	2	Współczynnik oceny grzejników (załącznik dostępny w siedzibie OSM)
3	3	Inwentaryzacja instalacji c.o. i proporcja podziału energii ciepłej
4	4	Współczynnik pogodowy
5	5	Harmonogram odczytów
6	6	Zestawienie grupowych węzłów cieplnych ze stratami ciepła
7	7	Wyliczenie kosztu podgrzania 1 m ³ wody do poszczególnych węzłów cieplnych w bieżącym roku
8	7a	Wyliczenie kosztu podgrzania 1 m ³ wody do poszczególnych węzłów cieplnych w zeszłym roku
9	7b	Zatwierdzenie stawek podgrzania 1 m ³ wody dla węzłów cieplnych

Regulamin rozliczania energii ciepłej w zasobach OSM

10	7c	Wyliczenie kosztów podgrzania wody dla węzłów ciepłych
11	8	Wyliczenie kosztu podgrzania 1 m3 wody do kotłowni gazowych w bieżącym roku
12	8a	Wyliczenie kosztu podgrzania 1 m3 wody do kotłowni gazowych w zeszłym roku
13	8b	Zatwierdzenie stawek podgrzania 1 m3 wody dla kotłowni gazowych
14	8c	Wyliczenie kosztów podgrzania wody dla kotłowni gazowych
15	9	Rozliczenie wysyłane do firmy rozliczającej
16	10	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - węzły indywidualne
17	10a	Prognoza kosztów centralnego ogrzewania - węzły indywidualne
18	10b	Zatwierdzenie stawek zaliczkowych za c.o. - węzły indywidualne
19	10c	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - węzły indywidualne
20	11	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - węzły grupowe
21	11a	Prognoza kosztów centralnego ogrzewania - węzły grupowe
22	11b	Zatwierdzenie stawek zaliczkowych za c.o. - węzły grupowe
23	11c	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - węzły grupowe
24	12	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - kotłownie gazowe
25	12a	Prognoza kosztów centralnego ogrzewania -kotłownie gazowe
26	12b	Zatwierdzenie stawek zaliczkowych za c.o. - kotłownie gazowe
27	12c	Wykonanie kosztów centralnego ogrzewania za okres 01.01-31.12 - kotłownie gazowe

Załącznik nr 5 do „Regulaminu rozliczania energii ciepłej w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

HARMONOGRAM ODCZYTÓW

STYCZEŃ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Iwaskiewiczza	32, 34, 34A	1.02. – 31.01.
Gałczyńskiego	29, 31, 33, 35 + lok. użytk.; 37, 39 + lok. użytk.; 64	
Paderewskiego	4A	
LUTY		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	

Iwaskiewiczza	4, 6, 8	1.03. – 28.02.
Kopernika	14 + lok. użytk.; 15	
Emilii Plater	7	
MARZEC		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Borkowskiego	1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 + lok. użytk.	1.04. – 31.03.
Iwaskiewiczza	27, 29, 31	
KWIECIEŃ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Galczyńskiego	1 lok. użytk.; 3, 7, 9, 13, 15, 17	1.05. – 30.04.
Iwaskiewiczza	12 + lok. użytk.; 14; 16; 18, 20	
Kopernika	35A; 35B	
Mrongowiusza	4 + lok. użytk.; 7 + lok. użytk.	
Poprzeczna	12	
MAJ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Borkowskiego	25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	1.06. – 31.05.
Głowackiego	30, 32	
Korczaka	28	
CZERWIEC		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Iwaskiewiczza	24, 26, 26A, 28, 30, 36; 36A + lok. użytk.	1.07. – 30.06.
Barczewskiego	20, 22, 24, 26, 28 + lok. użytk.	
Narutowicza	23A; 23B; 23C; 23D; 23E	
Kościńskiego	14	
Grotha	19 lok. użytk.	
Tczewska	24	
Jagiellońska	45	
Sybiraków	2 lok. użytk.; 4	
LIPIEC		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Nowa Niepodległości	4, 5, 6	1.08. – 31.07.
Małckiego	3, 4	
Puszkina	13 + lok. użytk.; 15	
Smętka	15, 16, 28, 28A lok. użytk.; 29	
Trąby	1	
Żołnierska	11A; 11B; 11C lok. użytk.	
Grunwaldzka	15 + lok. użytk.	
SIERPIEŃ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Korczaka	2, 2A, 4, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	1.09. – 31.08.
Osińskiego	4, 6, 8, 15, 17, 19, 21A; lok. użytk.	
Lengowskiego	17 + lok. użytk. + 19 lok. użytk. + Osińskiego 15A lok. użytk.	

Warszawska	62, 66, 68 + lok. użytk.	
WRZESIEŃ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Jagiellończyka	8A, 8B, 8C	1.10. – 30.09.
Warszawska	63, 65, 67, 69	
Polna	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 + lok. użytk.; 18, 20	
Profesorska	15 lok. użytk.; 17, 18, 20	
Żołnierska	12A, 12B + lok. użytk.; 12C	
Smętka	5, 7, 9, 32	
Grunwaldzka	9A, 9B	
Żizki	8	
Iwaskiewiczza	22A; 22B + lok. Użytk.; 22C + lok. Użytk.	
PAŹDZIERNIK		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Iwaskiewiczza	21, 23, 24, 25, 38, 40, 42	1.11. – 31.10.
Osińskiego	7, 11	
Lengowskiego	8	
Profesorska	2, 5, 9, 11, 13	
Heweliusza	16, 18, 20, 24, 26	
Małeckiego	6	
Kasprzaka	4A + lok. Użytk.	
Jagielly	2 + lok. Użytk.; 4 + lok. Użytk.; 2A lok. Użytk.	
Poprzeczna	14	
LISTOPAD		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Barczewskiego	16; 14 lok. Użytk.; 18	1.12. – 30.11.
Korczaka	1 lok. Użytk.; 3, 5, 7, 9	
Wojska Polskiego	45	
Radiowa	29	
Rataja	50, 52, 54, 56, 58 + lok. Użytk.	
Sienkiewiczza	13 + lok. Użytk.; 14/16	
Zielona	8/10/12	
Zientary-Malewskiej	27/29	
GRUDZIEŃ		
Adres		12-miesięczny okres rozliczeniowy
ulica	nr domu	
Lengowskiego	10, 12, 14, 16	1.01. – 31.12.
Jeziorna	1 + lok. Użytk.; 3, 5	
Poranna	8, 8A, 8B, 8C	
Kwiatowa – Dywity	14, 16, 18	

Jagiellońska	58C	
Leśna	2	
Żurawia	24A, 24B	

Załącznik nr 6 do „Regulaminu rozliczania energii ciepłej w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

ZESTAWIENIE GRUPOWYCH WĘZŁÓW CIEPLNYCH ZE STRATAMI CIEPŁA

ZESTAWIENIE GRUPOWYCH WĘZŁÓW CIEPLNYCH ZE STRATAMI CIEPŁA NA BUDYNKACH MAKS. 5%

LP	Adres węzła	Adres budynku węzła	straty
1.	Iwaszkiewicza 42	Iwaszkiewicza 21	5%
		Iwaszkiewicza 23	5%
		Iwaszkiewicza 25	5%
		Iwaszkiewicza 38	5%
		Iwaszkiewicza 40	0%
		Iwaszkiewicza 42	0%

ZESTAWIENIE GRUPOWYCH WĘZŁÓW CIEPLNYCH ZE STRATAMI CIEPŁA NA BUDYNKACH MAKS. 2%

LP	Adres węzła	Adres budynku węzła	straty
1.	Barczewskiego 16		
		Barczewskiego 16	0%
		Barczewskiego 18	2%
		Korczaka 3	2%
		Korczaka 1 /l.użyt/	2%
		Barczewskiego 12 lok.użyt.	2%
		Barczewskiego 14 lok.użyt.	2%
2.	Korczaka 7	Korczaka 5	0%
		Korczaka 7	0%
		Korczaka 9	2%
3.	Iwaszkiewicza 34		
		Iwaszkiewicza 32	2%
		Iwaszkiewicza 34	0%
		Iwaszkiewicza 34A	0%

4.	Gałczyńskiego 31		
		Gałczyńskiego 31	0%
		Gałczyńskiego 33	2%
		Gałczyńskiego 35	2%
		Gałczyńskiego 35 lok.użyt.	2%
		Gałczyńskiego 64	2%
5.	Korczaka 28		
		Korczaka 28	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 25	2%
6.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 29		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 27	2%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 29	0%
7.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 33		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 31	2%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 33	0%
8.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 37		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 35	2%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 37	0%
9.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 41		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 39	2%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 41	0%
10.	Iwaskiewiczza 26		
		Iwaskiewiczza 24	2%
		Iwaskiewiczza 26	2%
		Iwaskiewiczza 28	2%
		Iwaskiewiczza 30	2%
		Iwaskiewiczza 26A	0%
11.	Jagiellończyka 8B		
		Jagiellończyka 8A	2%
		Jagiellończyka 8B	0%
		Jagiellończyka 8C	2%
12.	Korczaka 2		
		Korczaka 2	0%
		Korczaka 2A	0%
		Korczaka 2A lok. użytk.	
		Korczaka 4	2%
13.	Korczaka 12		
		Korczaka 8	2%
		Korczaka 12	0%
14.	Korczaka 14		
		Korczaka 14	0%
		Korczaka 16	2%
15	Korczaka 20		

		Korczaka 18	2%
		Korczaka 20	0%
16	Korczaka 24		
		Korczaka 22	2%
		Korczaka 24	0%
		Korczaka 26	2%
17.	Osińskiego 15		
		Osińskiego 15	0%
		Osińskiego 17	2%
18.	Polna 12		
		Polna 12	0%
		Polna 14	2%
		Polna 14lok.użyt	2%
19.	Polna 18		
		Polna16	2%
		Polna16/lok.użyt/	2%
		Polna 18	0%
20.	Barczewskiego 26		
		Barczewskiego 24	2%
		Barczewskiego 26	0%
		Barczewskiego 28	2%
		Barczewskiego 26a	2%
21.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 5		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 5	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 7	2%
22.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 9		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 9	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 11	2%
23.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 13		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 13	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 15	2%
24.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 17		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 17	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 19	2%
25.	Ks. Tadeusza Borkowskiego 21		
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 21	0%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 23	2%
		Ks. Tadeusza Borkowskiego 23	2%
26.	Iwaskiewiczza 29		
		Iwaskiewiczza 29	0%
		Iwaskiewiczza 31	2%

27.	Profesorska 9		
		Profesorska 9	0%
		Profesorska 11	2%
		Profesorska 13	2%
28.	Iwaszkiewicza 6		
		Iwaszkiewicza 4	2%
		Iwaszkiewicza 6	0%
		Iwaszkiewicza 8	2%
29.	Gałczyńskiego 3		
		Gałczyńskiego 1/lok.użyt./	2%
		Gałczyńskiego 1/lok.użyt./	2%
		Gałczyńskiego 3	0%
30.	Gałczyńskiego 7		
		Gałczyńskiego 7	0%
		Gałczyńskiego 9	2%
		Gałczyńskiego 13	2%
31.	Gałczyńskiego 17		
		Gałczyńskiego 15	0%
		Gałczyńskiego 17	0%
		Iwaszkiewicza 12	2%
		Iwaszkiewicza 12 lok.użyt.	2%
		Iwaszkiewicza 14	2%
		Iwaszkiewicza 16	2%
		Iwaszkiewicza 18	2%
		Iwaszkiewicza 20	2%
32.	Heweliusza 24		
		Heweliusza 16	2%
		Heweliusza 18	2%
		Heweliusza 20	2%
		Heweliusza 24	0%
		Heweliusza 26	2%
33.	Głowackiego 32		
		Głowackiego 30	1%
		Głowackiego 32	0%
34.	Kopernika 35A		
		Kopernika 35A	0%
		Kopernika 35B	2%
35	Kopernika 14		
		Kopernika 14	0%
		Kopernika 14 lok.użyt	0%

		Kopernika 15	2%
36.	Narutowicza 23D		
		Narutowicza 23D	0%
		Narutowicza 23E	2%
		Grotha 19/lok.użyt./	2%
37.	Nowa Niepodległości 4		
		Nowa Niepodległości 4	0%
		Nowa Niepodległości 5	2%
		Nowa Niepodległości 6	2%
38.	Rataja 54		
		Rataja 52	2%
		Rataja 54	0%
		Rataja 54 lok.użyt.	0%
		Rataja 56	2%
39.	Rataja 50		
		Rataja 50	0%
		Rataja 58lok.użyt.	2%
		Rataja 58	2%
40.	Sienkiewicza 14/16		
		Sienkiewicza 13	2%
		Sienkiewicza 13użytk.	2%
		Sienkiewicza 14/16	0%
41.	Grunwaldzka 15		
		Grunwaldzka 15	0%
		Grunwaldzka 15 lok.użyt. licz. nagrzewnice	0%
		Grunwaldzka 15 lok.użyt.	0%
		Grunwaldzka 15 lok.użyt.	0%
		Trąby 1	2%
42.	Smętka 28A		
		Smętka 16	2%
		Smętka 28	0%
		Smętka 28a	0%
43.	Smętka 29		
		Smętka 15	2%
		Smętka 29	0%
44.	Jagiellońska 45		
		Jagiellońska 45	0%
		Sybiraków 2 lok. Użytk.	2%

		ASTRA	2%
45.	Grunwaldzka 9B		
		Smętka 5	2%
		Smętka 7	2%
		Smętka 9	2%
		Smętka 32	2%
		Grunwaldzka 9A	2%
		Grunwaldzka 9B	2%

ZESTAWIENIE GRUPOWYCH WĘZŁÓW CIEPLNYCH ZE STRATAMI CIEPŁA NA BUDYNKACH MAKS. 0%

LP	Adres węzła	Adres budynku węzła	straty
1.	Gałczyńskiego 37		
		Gałczyńskiego 37	0%
		Gałczyńskiego 39	0%
		Gałczyńskiego 39 lok.użyt.	0%
2.	Iwaskiewiczza 36A		
		Iwaskiewiczza 36	0%
		Iwaskiewiczza 36A	0%
		Iwaskiewiczza 36Alok.użyt	0%
3.	Osińskiego 19		
		Osińskiego 19	0%
		Osińskiego 21A lok.użyt.	0%
		Osińskiego 21A lok.użyt.	0%
4.	Lengowskiego 17		
		Lengowskiego 17	0%
		Lengowskiego 17	0%
		Lengowskiego 19 lok.użyt.	0%
		Osińskiego 15a lok.użyt.	0%
5.	Profesorska 2		
		Profesorska 2	0%
		Profesorska 5	0%
6.	Lengowskiego 14		
		Lengowskiego 10	0%
		Lengowskiego 12	0%
		Lengowskiego 14	0%
		Lengowskiego 16	0%
7.	Puszkina 13		
		Puszkina 13+15	0%
		Puszkina 13 lok.użyt.	0%
8.	Jagiełły 2A		

	Jagięły 2	0%
	Jagięły2 lok.użyt.	0%
	Jagięły 4	0%
	Jagięły 4 lok.użyt.	0%
	Jagięły 4 lok.użyt.	0%
	Jagięły 2a lok.użyt.	0%