

## **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W OSTROWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
2. 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 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022r. poz. 172 z późn.zm.).
8. Statut Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
9. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Wyjaśnienie używanych pojęć:

1. Jednostka rozliczeniowa – budynek, w którym instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden lub więcej układów pomiarowo – rozliczeniowych.
2. Lokal – każdy lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w zasobach Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
3. Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu wyodrębnionego, najemca lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
4. Powierzchnia ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki wraz z powierzchnią pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggi, tarasów, piwnic.

5. Współczynnik kubaturowy lokalu – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości).

## § 2

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez Ostrowiecką Spółdzielnię Mieszkaniową, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu montażu, wymiany, odczytu, kontroli wskazań urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy i podzielników kosztów.
3. Koszty zakupu, montażu, legalizacji lub wymiany wodomierzy i podzielników kosztów ponosi Spółdzielnia.
4. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## **III. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

### § 3

1. Całkowite koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody i ogrzewania lokali zasilanych z sieci ciepłowniczej poprzez układ pomiarowo – rozliczeniowy składają się z:
  - a) opłat stałych zależnych od zamówionej mocy cieplnej [MW], wynikających z faktur dostawcy ciepła,
  - b) opłat zmiennych stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na podstawie faktur za dostarczone ciepło, zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy [GJ] w układzie pomiarowym.
2. Koszty wytworzenia energii cieplnej we własnych źródłach (tj. kotłownie lokalne w budynkach w Łagowie i Nowej Słupi) składają się z :
  - kosztów zakupu opału i energii elektrycznej,
  - kosztów związanych z eksploatacją kotłowni uznanych za uzasadnione, tj. m.in. obsługa i konserwacja kotłowni, amortyzacja, opłaty środowiskowe.
3. Jednostką rozliczeniową dla rozliczenia kosztów energii cieplnej są układy pomiarowo – rozliczeniowe zlokalizowane w budynkach lub w węźle grupowym. Jeżeli układ pomiarowo – rozliczeniowy zasila grupę budynków Spółdzielnia wyposaża te budynki w ciepłomierze, które spełniają rolę podzielników kosztów.
4. Koszty energii cieplnej rozliczane są:

- a) dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
  - b) dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.
5. Opłaty na poczet kosztów ogrzewania i centralnej ciepłej wody ustalane są w oparciu o koszty zużycia ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym oraz prognozowane ceny energii cieplnej w roku planowanym i podlegają rozliczeniu.. Opłaty podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na lokalach użytkowych nie nalicza się opłat na poczet centralnej ciepłej wody.
  6. Opłaty na poczet kosztów ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych opłacane są miesięcznie w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, za miesiąc bieżący. W lokalach użytkowych termin wnoszenia opłat na poczet kosztów ogrzewania wynika z umowy najmu lokalu.
  7. Zmiana wysokości opłat może nastąpić w ciągu okresu rozliczeniowego jeżeli nastąpią zmiany w wysokości kosztów (np. z powodu wzrostu cen).
  8. W przypadku budowy własnego źródła ciepła przez wspólnotę ul. Prosta 12 w Kunowie rozliczenie za energię cieplną odbywać się będzie w oparciu o regulamin obowiązujący we Wspólnocie.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

##### **§ 4**

1. Okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania obejmuje 12 kolejnych miesięcy:
  - a) od 01.VII danego roku do 30.VI roku następnego – dotyczy budynków opomiarowanych w Ostrowcu Św.,
  - b) od 01.I do 31.XII – dotyczy budynków zasilanych z własnych kotłowni,
  - c) od 01.X danego roku do 30.IX roku następnego – dotyczy budynków w Kunowie.Zapisy powyższe nie dotyczą lokali użytkowych, okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania wynika z umowy najmu lokalu.
2. W budynkach, w których podzielniki kosztów są montowane po raz pierwszy, okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania obejmuje 18 miesięcy:
  - a) od 01.I do 30.VI – rozliczenie dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni,
  - b) od 01.VII do 30.VI następnego roku – rozliczenie dokonywane jest w oparciu o odczyty podzielników kosztów c.o.

Zapisy powyższe nie dotyczą lokali użytkowych, w których okresy rozliczenia wynikają z umowy najmu lokalu.

3. Opłaty za centralne ogrzewanie mogą być ustalane dla każdego budynku lub grupy budynków. Na wniosek użytkownika lokalu mogą być ustalone indywidualnie, przy czym w przypadku opłat indywidualnych dla lokalu, minimalna opłata za 1 m<sup>2</sup> nie może być niższa od średniego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego budynku, w zakończonym sezonie grzewczym.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynku w Nowej Słupi, zasilanym z kotłowni własnej, dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
5. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania rozliczenie wykonuje firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na dokonywanie rozliczeń, na podstawie przedstawionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła oraz opłat wniesionych przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.
6. Rozliczenie kosztów c.o. będzie przekazane użytkownikom lokali w ciągu dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na wszystkich grzejnikach znajdujących się w lokalu, oprócz grzejników w łazienkach, zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą.
8. Odczytów podzielników kosztów dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej.
9. O terminie dokonywania montażu/wymiany podzielników użytkownicy lokali zostaną zawiadomieni co najmniej z 5-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w celu dokonania montażu/wymiany podzielników, również w przypadku stwierdzonego braku kontaktu radiowego z podzielnikami.
11. Pracownicy firmy rozliczającej, na zlecenie Spółdzielni lub użytkownika lokalu, dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielnika i jego stanu technicznego – usługa jest płatna zgodnie z cennikiem usług dodatkowych firmy rozliczającej. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczającej zostaną odnotowane w karcie odczytu.
12. Po zakończeniu montażu/wymiany podzielników w terminie podstawowym, wyznaczony zostanie dodatkowy termin uzupełniający, o którym użytkownicy lokali powiadomieni zostaną przez ogłoszenie na klatkach schodowych z 5-dniowym wyprzedzeniem oraz umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

13. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych dwóch terminach, montaż/wymiana podzielników w terminie dodatkowym może być wykonany na wniosek i na koszt użytkownika lokalu (m.in. koszt dojazdu pracownika firmy rozliczającej, koszt odczytu, koszt montażu/wymiany).
14. Zobowiązuje się użytkowników lokali do utrzymywania w pomieszczeniach temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C. Jeśli średnia temperatura któregokolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów, będzie niższa od 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi i wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.
15. W lokalach, w których wysokość jest różna od wysokości większości lokali w tym budynku, przy obliczaniu kosztów stałych i wspólnych stosuje się współczynnik kubaturowy.

## § 5

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki, całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
  - I. Koszty stałe – w wysokości opłat stałych, według faktur dostawcy ciepła dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali,
  - II. Koszty zmienne – w wysokości opłat zmiennych, według faktur dostawcy ciepła dla danego budynku, wśród których rozliczamy:
    - a) koszty wspólne – w wysokości 40% opłat zmiennych, według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali. Koszty te odzwierciedlają straty ciepła na przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.,
    - b) koszty zmienne I – w wysokości 30% opłat zmiennych, według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I lokalu określonych na podstawie iloczynu powierzchni grzewczej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym. Koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez piony grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy),
    - c) koszty zmienne II – w wysokości 30% opłat zmiennych, według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie

do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku. Koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach.

Średnia temperatura wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ i moc grzejnika i wynika z systemu firmy rozliczeniowej.

Współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) uwzględniają położenie lokalu w bryle budynku. Obliczane są lub określone wg zasad zalecanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie.

2. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zamontowanie podzielników (lokal nieopomiarowany w jednostce rozliczeniowej opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), będzie obciążony kosztami obliczonymi według stawki ryczałtowej ustalonej w oparciu o średnie koszty ogrzewania w danym budynku.
3. W przypadku:
  - nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu/wymiany podzielników,
  - stwierdzenia zerwania plomby, uszkodzenia lub zdemontowania podzielnika,
  - jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania dokonanych bez zgody Spółdzielni, użytkownicy takich lokali zostaną obciążeni kosztami obliczonymi według zasad:
    - a) koszty stałe i wspólne jak dla lokali opomiarowanych,
    - b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych tych kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni danego lokalu i liczby jednostek rozliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania w danym budynku.

## § 6

1. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie lokalu stanowi sumę kosztów stałych, wspólnych, zmiennych I i zmiennych II.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty odczytu i rozliczenia podzielników kosztów zamontowanych w lokalu (a w przypadku lokali nieopomiarowanych koszt obsługi dwóch podzielników) oraz

koszty wykonania ewentualnych usług dodatkowych, zleconych przez Spółdzielnię lub bezpośrednio przez użytkownika danego lokalu zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej.

3. W razie uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów, użytkownik lokalu ponosi koszty jego wymiany.
4. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o., użytkownik lokalu zawiadamia o tym fakcie Spółdzielnię lub firmę rozliczającą oraz ponosi koszty związane z przemontowaniem podzielnika.
5. Koszty serwisu rozliczeniowego nie stanowią kosztów centralnego ogrzewania.
6. W budynkach, w których stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów c.o. na podstawie podzielników kosztów, dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennego systemu rozliczania w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej. System zamienny stosuje się w sytuacjach, gdy:
  - 75% użytkowników lokali w danym budynku wystąpi z wnioskiem o zamienne rozliczanie, lub
  - ilość lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów przekracza 75% wszystkich lokali w budynku.
7. Wniosek, o którym mowa w pkt 6 powinien być złożony w terminie 14 dni od dnia przedłożenia rozliczenia wg podzielników kosztów. Do kosztów zamiennego rozliczenia kosztów ogrzewania doliczane są poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.

## **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY**

### **§ 7**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu w zakresie zasad rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody.
2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty (ustalone w sposób określony w §3, pkt.1), które obejmują:
  - a) koszty stałe za moc zamówioną i usługę przesyłową,
  - b) koszty zmienne, na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań ciepłomierzy, zgodnie z obowiązującymi taryfami dostawcy ciepła.
3. Koszty zakupu energii cieplnej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozlicza się w części dotyczącej:
  - kosztów stałych – w przeliczeniu na ilość lokali w budynku,
  - kosztów zmiennych – według wskazań wodomierzy wody ciepłej w lokalach.
4. Zaliczki na przygotowanie ciepłej wody użytkowej ustala się według zasad opisanych w §7, pkt.3.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje w okresach kwartalnych i przekazywane jest:

- dla lokali mieszkalnych w terminie do 30 dnia po zakończeniu każdego kwartału, w budynku w Kunowie rozliczenie następuje raz w roku, a okres rozliczenia jest taki jak dla centralnego ogrzewania, tj. od 1.X danego roku, do 30.IX roku następnego.

- dla lokali użytkowych w terminie do 10 dnia po zakończeniu każdego kwartału,

6. W przypadku stwierdzenia:

- niesprawności technicznej wodomierza (powstałej z winy użytkownika lokalu),
- nieudostępnienia lokalu do odczytu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza,
- naruszenia plomb na wodomierzu ciepłej wody,
- nielegalnego poboru ciepłej wody,

do rozliczeń przyjęta zostanie ilość wody w wysokości 6 m<sup>3</sup>/m-c/osobę , a w przypadku lokali użytkowych średnia zużycia wody na podstawie odczytu z wodomierza z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.

7. W budynkach, w których piony instalacji ciepłej wody usytuowane są na klatkach schodowych i wyposażone są w zawory umożliwiające odcięcie dopływu ciepłej wody do mieszkania, w przypadku zaistnienia zaległości za mieszkanie w wysokości równej lub większej niż wymiar opłat za ostatnie 3 miesiące, Spółdzielnia może odciąć dopływ centralnej ciepłej wody do lokalu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd OSM.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej będzie dokonane na aktualnego użytkownika lokalu. W przypadku zmiany użytkownika wzajemne zobowiązania z tytułu nadpłaty lub niedopłaty, strony (poprzedni użytkownik – aktualny użytkownik) regulują między sobą. W lokalach użytkowych rozliczenie następuje zgodnie z zapisami umowy najmu lokalu w tym zakresie.
2. Reklamacje w sprawie rozliczeń kosztów ogrzewania oraz podgrzania wody użytkownicy lokali mogą wnosić na piśmie w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja powinna zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty ogrzewania następnego okresu rozliczeniowego danej jednostki rozliczeniowej.
4. Jeżeli użytkownik lokalu ma nadwyżkę opłat za ciepło, Spółdzielnia zwraca nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet bieżących opłat za lokal. Jeżeli



użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.

5. W przypadku regulowania opłat za lokal w formie stałego zlecenia z rachunku osobistego, Zarząd OSM może na wniosek użytkownika lokalu dokonać zwrotu nadpłaty za c.o. w formie gotówkowej, bądź przelewem na wskazane konto.
6. W przypadku niedopłaty za ciepło użytkownik lokalu winien uregulować kwotę niedopłaty do końca następnego miesiąca po dacie otrzymania rozliczenia. W lokalach użytkowych w terminie zapisanym w umowie najmu lokalu.
7. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.

*Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 18.05.2022 r. uchwałą Nr 31/2022 i obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2022/2023.*

*Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2015 z dnia 21.05.2015 r.*

ANEKS Nr 1  
do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania  
i podgrzania wody użytkowej w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

---

Niniejszym wprowadza się następujące zmiany do w/w Regulaminu:

§ 1

W § 5 skreśla się punkt 3, a punkt drugi otrzymuje brzmienie:

„ 2. W przypadku:

- nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu/wymiany podzielników,
- stwierdzenia zerwania plomby, uszkodzenia lub zdemontowania podzielnika,
- jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania dokonanych bez zgody Spółdzielni,
- nie wyrażenia przez użytkownika lokalu zgody na zamontowanie podzielników i zużywanie energii cieplnej do ogrzewania w sposób niekontrolowany (lokal nieopomiarowany w budynku opomiarowanym podzielnikami kosztów ogrzewania),

użytkownicy takich lokali zostaną obciążeni kosztami ogrzewania, wyliczonymi jak odszkodowanie, według zasad:

- a) koszty stałe i wspólne jak dla lokali opomiarowanych,
- b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych tych kosztów zmiennych. Jednostki rozliczeniowe wyliczane będą jako iloczyn powierzchni lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek rozliczeniowych, poszczególnych kosztów zmiennych, przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> w danym budynku. "

§ 2

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 3

Niniejszy Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2022/2023.

*Aneks uchwalony został przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 31.08.2022 r. uchwałą nr 50/2022 Prot. Nr 8/22.*

## ANEKS Nr 2

do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania  
i podgrzania wody użytkowej w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

---

Niniejszym wprowadza się następujące zmiany do w/w Regulaminu:

### § 1

1. W § 4 ust. 1 ppkt. a) słowa „budynków opomiarowanych w Ostrowcu Św.”, zastępuje się słowami „budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w Ostrowcu Św.”
2. W § 4 ust. 1 dodaje się ppkt d) o następującym brzmieniu:  
„d) od 01.I do 31.XII – dotyczy budynków niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania”
3. W § 4 ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.”

### § 2

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

### § 3

Niniejszy Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje od 01.01.2023 r.

*Aneks uchwalony został przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 26.04.2023 r. Uchwałą nr 35/2023, Prot. Nr 4/2023.*

### ANEKS Nr 3

#### do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

---

Niniejszym wprowadza się następujące zmiany do w/w Regulaminu:

#### § 1

1. W § 1 dodaje się ust. 6 o następującej treści:

„6. Powierzchnia obliczeniowa – powierzchnia ogrzewana lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy, uwzględniający różnicę wysokości lokali.”

2. § 5 otrzymuje nowe brzmienie:

#### „§ 5

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki, całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na:

III. Koszty stałe – w wysokości opłat stałych (określonych w §3 ust.1, lit. a), według faktur dostawcy ciepła dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokali,

IV. Koszty zmienne – w wysokości opłat zmiennych (określonych w §3 ust.1, lit. b), według faktur dostawcy ciepła dla danego budynku, wśród których rozliczamy:

d) koszty wspólne – w wysokości 35% opłat zmiennych (określonych w §3 ust.1, lit. b), według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokali. Koszty te odzwierciedlają straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.,

e) koszty zmienne I – w wysokości 45% opłat zmiennych (określonych w §3 ust.1, lit. b), według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I lokalu określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym. Koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez piony grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy),

f) koszty zmienne II – w wysokości 20% opłat zmiennych (określonych w §3 ust.1, lit. b), według faktur dostawcy ciepła, stanowiących koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i

współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku. Koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach.

Średnia temperatura wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

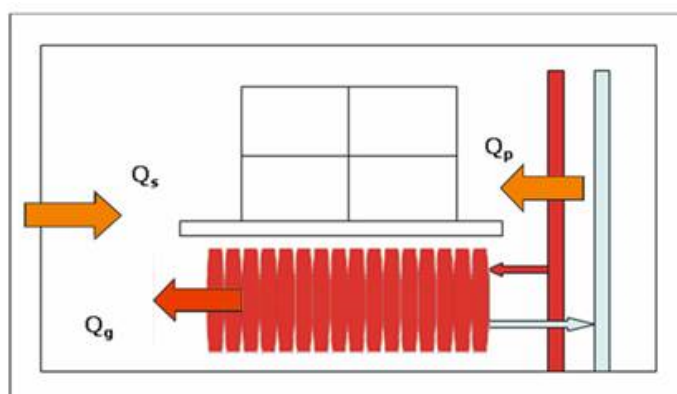
Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ i moc grzejnika i wynika z systemu firmy rozliczeniowej.

Współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) uwzględniają położenie lokalu w bryle budynku. Obliczane są lub określone wg zasad zalecanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie.

2. Jeśli po rozliczeniu kosztów ogrzewania maksymalny całkowity koszt ogrzania  $1 \text{ m}^2$  powierzchni jednego lokalu przekracza 2,5 krotnie minimalny całkowity koszt ogrzania  $1 \text{ m}^2$  innego lokalu w tym samym budynku to oznacza, że rzeczywiste udziały kosztów zmiennych I i II w danym okresie rozliczeniowym odbiegają od zakładanych w regulaminie.

### **Bilans najważniejszych źródeł ciepła w lokalu**

(na szkicu nie uwzględniono ciepła pochodzącego z nieopomiarowanych łazienek)



**CIEPŁO DO OGRZANIA**

≡

**$Q_s$  - ciepło ze ścian +  $Q_g$  - ciepło z grzejnika +  $Q_p$  - ciepło z pionów**

To znaczy, że w danym sezonie grzewczym więcej ciepła było dostarczane do lokali z innych najważniejszych źródeł ciepła takich jak ciepło przenikające z sąsiednich lokali poprzez ściany i stropy wewnętrzne  $Q_s$ , ciepło pozyskane z pionów grzewczych  $Q_p$  oraz ciepło dostarczone z nieopomiarowanych grzejników w łazienkach. W takim przypadku zużycie ciepła  $Q_g$  zarejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania na grzejnikach opomiarowanych było niższe niż zakładane w regulaminie. Aby urealnić rozliczenie kosztów ogrzewania danego okresu rozliczeniowego, firma rozliczająca zobowiązana jest w takiej sytuacji do ponownego rozliczenia kosztów tego budynku, zmniejszając udziału kosztów zmiennych II na rzecz udziału kosztów zmiennych I do takiej wartości, aby dysproporcja maksymalnych i minimalnych jednostkowych całkowitych kosztów ogrzewania [ $\text{zł}/\text{m}^2$ ] zmniejszyła się do poziomu 2,5.

3. W przypadku:

- nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu/wymiany podzielników,
- stwierdzenia zerwania plomby, uszkodzenia lub zdemontowania podzielnika,
- jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania dokonanych bez zgody Spółdzielni,
- nie wyrażenia przez użytkownika lokalu zgody na zamontowanie podzielników i zużywanie energii cieplnej do ogrzewania w sposób niekontrolowany (lokal nieopomiarowany w budynku opomiarowanym podzielnikami kosztów ogrzewania),

użytkownicy takich lokali zostaną obciążeni kosztami ogrzewania, wyliczonymi jak odszkodowanie, według zasad:

c) koszty stałe i wspólne jak dla lokali opomiarowanych,

d) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych tych kosztów zmiennych. Jednostki rozliczeniowe wyliczane będą jako iloczyn powierzchni lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek rozliczeniowych, poszczególnych kosztów zmiennych, przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> w danym budynku.”

3. W § 7 ust. 6 i 7 otrzymują nowe brzmienie:

„6. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztami podgrzania wody w wysokości naliczonych zaliczek, za dany okres rozliczeniowy.

7. W przypadku stwierdzenia:

- niesprawności technicznej wodomierza (powstałej z winy użytkownika lokalu),
- nieudostępnienia lokalu do wymiany legalizacyjnej wodomierza lub kontroli sprawności działania wodomierza,
- naruszenia plomb na wodomierzu ciepłej wody,
- nielegalnego poboru ciepłej wody,

do rozliczeń przyjęta zostanie ilość wody w wysokości 6 m<sup>3</sup>/m-c/osobę, a w przypadku lokali użytkowych średnia zużycia wody na podstawie odczytu z wodomierza z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.”

4. W § 7 dotychczasowy ust. 7 otrzymuje numerację 8, a jego treść nie ulega zmianie.

## § 2

Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

## § 3

Niniejszy Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia i obowiązuje w stosunku do zapisów §1 pkt. 1 i 2 od okresu rozliczeniowego 2023/2024, zapisów z §1 pkt. 3 i 4 od okresu rozliczeniowego IV kwartału 2023 r.

*Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 28.09.2023 r., uchwałą nr 69/2023 Prot. Nr 11/23.*