

Uchwała nr 27/2022

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze
z dnia 19 grudnia 2022 r.**

w sprawie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze.

Działając na podstawie § 50 ust.1 pkt 22 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

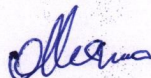
§ 2

Uchyła się regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze zatwierdzony uchwałą nr 24/2018 Rady Nadzorczej z dnia 26.11.2018 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od sezonu grzewczego 2023/2024.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Alicja Mazuro

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej



Zofia Janocha

RADCA PRAWNY

mgr Wojciech Cwiakala

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze.

Podstawa prawna:

- ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 2021r , poz.716., z późn. zmianami),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r.,poz. 2351 z późn. zmianami)
- 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. zmianami)
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999, nr 74, poz. 836 z późn. zmianami)
- ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U z 20021r. ,poz. 2068)
- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r., poz.1208)
- umowy w sprawie dostawy energii cieplnej zawarte przez Spółdzielnię z poszczególnymi dostawcami,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali(Dz.U z 2021r, poz.1740 z późn. zmianami)
- umowy rozliczeniowe zawarte przez Spółdzielnię z firmami świadczącymi usługi w zakresie odczytów, serwisu oraz indywidualnych rozliczeń,
- statut Spółdzielni.
- inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy niniejszego regulaminu

Regulamin uwzględnia zmiany zawarte w przepisach:

- ustawy Prawo Energetyczne (PE) wprowadzone ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021r., poz 868)
- rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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)

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
Regulamin stosuje się również do rozliczania lokali wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:
a/ **użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

- b/ **lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu
- c/ **nieruchomość** - organizacyjna jednostka rozliczeniowa stanowiąca budynek lub jego część, zasilana w ciepło poprzez wspólną instalację wewnętrzną z jednego węzła cieplnego, w którym zainstalowane są liczniki do pomiaru zużycia ciepła na cele ogrzewania (c.o.) i podgrzewania wody (c.w.u.)
- d/ **węzeł cieplny**- zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację centralnego ogrzewania w danej nieruchomości
- e/ **rozliczenie indywidualne nieruchomości** - podział rocznych kosztów zakupu ciepła do ogrzewania budynku i podgrzania wody na użytkowników poszczególnych lokali w danej nieruchomości, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- f/ **urządzenia odczytowe**- podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze ciepłej wody zainstalowane w lokalach
- g/ **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów, nie będące 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.
- h/ **koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczanych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfach, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- i/ **koszty ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- j/ **koszty podgrzewania wody**- suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzewania wody wodociągowej.
- k/ **koszty stałe (opłata stała)** - koszty obejmujące opłaty stałe wg taryf dostawców ciepła niezależne od ilości pobranego ciepła przez nieruchomość (głównie opłaty za moc zamówioną, opłaty przesyłowe)
- l/ **koszty wspólne** – koszty zmienne niezależne od wskazań urządzeń odczytowych związane z ogrzewaniem nieopomiarowanych części wspólnych w budynku (piony co., poziomy, gałazki, klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.), w przypadku podgrzewania wody - koszty związane z oddawaniem ciepła w instalacji obiegowej ciepłej wody (cyrkulacja)
- m/ **koszty zmienne (zużycia)** – koszty zależne od wskazań urządzeń zużycia ciepła, obejmujące opłaty zmienne wg taryf dostawców ciepła
- n/ **jednostki odczytowe** - różnica pomiędzy stanem początkowym a końcowym wskazanym przez podzielniki kosztów i wodomierze ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym.
- o/ **współczynnik UF** - współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego wydajności cieplnej i powierzchni grzewczej (wielkość, typ, materiał, metoda montażu)
- p/ **współczynnik wyrównawczy LAF** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku mający na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu ciepła poszczególnych lokali.
- r/ **obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynniki UF i LAF
- s/ **koszt maksymalny** – maksymalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów w lokalu, wyliczany jako wartość zużycia ciepła w danym lokalu wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- t/ **koszt minimalny** – minimalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów w lokalu, określony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż określone w przepisach ustawy Prawo budowlane.

§2

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła od dostawców ciepła na poszczególnych osiedlach na cele ogrzewania lokali (c.o.) i podgrzewania wody (c.w.u) z uwzględnieniem korekt z rozliczeń indywidualnych kosztów ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego i korekt z rozliczenia podatku VAT.
2. Koszty zakupu ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.
3. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w podziale na:
 - a/ **koszty stałe** zakupu ciepła (**opłaty stałe**) niezależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali (opłaty za moc zamówioną i inne opłaty stałe dla dostawcy ciepła) ;
 - b/ **koszty zmienne** zakupu ciepła, dzielone na:
 - **koszty wspólne** niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach;
 - **koszty zużycia** zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach

§3

1. Jednostką rozliczeniową do rozliczania **kosztów stałych i kosztów zmiennych wspólnych** niezależnych od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach jest :
 - a/ **dla kosztów centralnego ogrzewania c.o.** - 1 m² p.u. lokalu (powierzchni użytkowej lokalu przed przekształceniem lokalu w odrębną własność zgodnie z uchwałą zarządu)
 - b/ **dla kosztów podgrzewania wody c.w. u.** - 1 lokal
2. Rozliczenie kosztów zużycia c.o. dla lokalu dokonuje się na podstawie odczytów podzielników kosztów.
3. Rozliczenie kosztów zużycia c.w.u. dla lokali dokonuje się na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej wody, mierzących ilość podgrzanej wody wodociągowej zużytej w tych lokalach.
4. Dla lokali, w których nie można dokonać rozliczenia kosztów na podstawie urządzeń wymienionych w pkt. 2 i 3 stosuje się **rozliczenie zamienne**:
 - a/ dla celów ogrzewania lokali wg średniego zużycia ciepła w danym lokalu, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w lokalu- średnie zużycie w nieruchomości.
 - b/ dla podgrzania wody średniego kosztu podgrzania 1m³ wody obliczonego dla danej nieruchomości i średniego zużycia ciepłej wody ustalonego z trzech ostatnich odczytów wodomierza c.w.u. w danym lokalu.
5. Do celów rozliczeń indywidualnych dla każdego okresu rozliczeniowego zostanie ustalony przez Firmę rozliczeniową maksymalny i minimalny koszt zmienny, obliczony w oparciu o maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w poszczególnych nieruchomościach:
 - a/ **maksymalny koszt zmienny** zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, ustalony na podstawie wyliczenia wartości zużycia ciepła wynikającej z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
Koszt zmienny ogrzania lokalu zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania lokalu nie może przekroczyć w/w kosztu maksymalnego.
 - b/ **minimalny koszt zmienny** zależny od wskazań podzielników kosztów w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, ustalony jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż określone w przepisach Prawa budowlanego.

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia w przeliczeniu na 1m² powierzchni dla danego lokalu jest niższa niż 40% średniej ilości jednostek obliczeniowych na 1m² powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali w nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali, zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

§4

1. Koszty zakupu ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości w okresach rocznych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości. Wykaz rozliczanych nieruchomości stanowi Załącznik Nr 1.

a/ od 1 lipca br. do 30 czerwca następnego roku - dla nieruchomości zlokalizowanych w Jeleniej Górze;

b/ od 1 września br. do 31 sierpnia następnego roku - dla nieruchomości zlokalizowanych w Szklarskiej Porębie, Piechowicach.

2. Rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewania wody wykonywane są raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu może być wykonane szacunkowe rozliczenie międzyokresowe przez firmę rozliczeniową na koszt użytkownika.

§5

1. W przypadku, gdy faktyczne koszty poniesione na zakup energii cieplnej dostarczonej do mieszkań na cele c.o. i c.w.u. będą różne od przedpłat pobranych w ciągu roku za dostarczoną energię ciepłą na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, to powstała różnica podlega ostatecznemu rozliczeniu z użytkownikami mieszkań.
2. Termin dostarczenia indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla użytkowników lokali wynosi maksymalnie 2 miesiące od daty odczytu oraz otrzymania kompletu dokumentów niezbędnych do rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u.
3. Okres reklamacji dla użytkowników lokali wynosi 1 miesiąc od daty otrzymania rozliczenia.
4. Uzasadnione reklamacje będą uwzględniane w kosztach danej nieruchomości przy następnym rozliczeniu kosztów c.o. i c.w.u.
5. Należności wynikające z rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie za użytkowanie mieszkania.
6. Wynikającą z rozliczenia niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w terminie 2 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty płatne niezależnie od bieżącego czynszu maksymalnie do następnego okresu rozliczeniowego.

II. Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali.

§6

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych ponoszą całkowite koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia ciepła.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład powierzchni lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, kuchnia) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni domowych, korytarzy itp., których koszty ogrzewania uwzględnione są w kosztach zmiennych (wspólnych) niezależnych od wskazań urządzeń odczytowych.

3. Koszty zakupu ciepła na cele ogrzewania, pomniejszone o koszty lokali rozliczanych zamiennie, rozliczane są na użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z podziałem na:

a/ Koszty (opłaty) stałe zakupu ciepła - rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali

b/ Koszty zmienne rozliczane w proporcji:

50% jako koszty wspólne - rozliczane wg powierzchni lokali

50 % jako koszty zużycia - rozliczane wg odczytów podzielników kosztów

4. Rozliczenia kosztów zużycia dla lokali dokonuje się na podstawie odczytów wskazań radiowych podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach.

a/ przy określaniu ilości zużytego ciepła przypadającego na ogrzanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne UF- charakterystyczne dla danego typu i wielkości grzejnika oraz współczynniki LAF uwzględniające usytuowanie lokali w budynku.

b/ koszty zużycia ciepła obejmują również koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych, dla których obliczeniowa ilość jednostek zużycia w każdym okresie rozliczeniowym wyliczana jest szacunkowo, jako średnia arytmetyczna z odczytów wszystkich podzielników zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych zasilanych z danego węża cieplnego, z uwzględnieniem współczynników UF i LAF z poszczególnych lokali mieszkalnych

c/ zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne położenie lokali (LAF) określa Załącznik nr 2.

d/ systemy podziału kosztów wraz z przynależnymi do niego współczynnikami dla poszczególnych budynków są dobierane przez Wykonawcę obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni.

§7

1. Odczyty radiowe podzielników kosztów dokonywane będą przez serwis firmy rozliczającej ciepło w dwóch terminach po zakończeniu okresów rozliczeniowych wg stanu:

a) na dzień 30 czerwca każdego roku - dla nieruchomości zlokalizowanych w Jeleniej Górze.

b) na dzień 31 sierpnia każdego roku - dla nieruchomości zlokalizowanych w Szklarskiej Porębie i Piechowicach.

2. Poszczególne wartości zużycia w każdym mieszkaniu odczytywane są zdalnie za pomocą urządzenia bez konieczności wchodzenia do lokali, w których zamontowane są podzielniki kosztów.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zamontowania urządzeń, ich kontroli, naprawy lub wymiany.

4. W przypadku niezwłocznego zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia kosztów c.o. przyjmuje się średnie zużycie ciepła w danym lokalu, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w lokalu- średnie zużycie w nieruchomości.

5. W przypadku protokolarnego stwierdzenia manipulacji przy urządzeniach grzejnikowych, uszkodzenia plomby lub urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia kosztów c.o. przyjmuje się zużycie ciepła wg zużycia maksymalnego w danej nieruchomości.

6. Za sprawność urządzeń pomiarowych odpowiada Spółdzielnia, jednak w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia z winy użytkownika, naprawa lub wymiana urządzenia odbywa się na koszt użytkownika.

7. Lokale nieopomiarowane będą rozliczane wg kosztów maksymalnych w danej nieruchomości

8. **Koszt zmienny ogrzewania 1m² lokalu , zależny od wskazań podzielników nie może przekroczyć wysokości wynikającej z kosztu maksymalnego określonego dla danej nieruchomości.**
9. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu do montażu, kontroli lub odczytu podzielników w dwóch ustalonych terminach, lokal będzie rozliczony **wg maksymalnego kosztu zużycia ciepła, określonego dla danej nieruchomości.**
10. Jeżeli użytkownik zniszczył podzielnik kosztów ogrzewania lub plombę, koszty zależne od wskazań podzielników za ten lokal ustala się **wg zasad określonych w §3 pkt 5a/**. Użytkownik ponosi również koszty zniszczonego podzielnika, zamontowania nowego oraz inne koszty z tym związane.

§ 8

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z przejęciem wolnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego przez Spółdzielnię, należy dokonać dodatkowego odczytu podzielników w tym lokalu (międzyodczytu), na koszt użytkownika zdającego lokal. Rozliczenie kosztów c.o. sporządzane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego według podziału:
 - a/ koszty stałe i wspólne rozdziela się na użytkowników wg procentowego udziału dni,
 - b/ koszty zużycia według ilości odczytanych jednostek na podzielnikach.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego (umowa zamiany, darowizny lub sprzedaży-kupna) rozliczenie sporządzane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego na aktualnego użytkownika lokalu.
W tym celu użytkownik zwalnający lokal oraz nabywający prawo do lokalu składają w umowie notarialnej stosowne oświadczenie o sposobie dokonania wzajemnych rozliczeń wynikających z tytułu końcowego rozliczenia kosztów c.o. Spółdzielnia jest zobowiązana do wydania odpowiedniego zaświadczenia celem przedłożenia w Biurze Notarialnym.
Na pisemny wniosek użytkownika Spółdzielnia dokona międzyodczytu podzielników.
3. Po rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali użytkowych za dany sezon grzewczy Spółdzielnia wystawi dla każdego lokalu użytkowego fakturę korygującą - zbiorczą odnoszącą się do wszystkich faktur pierwotnych. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia rocznego podlega uregulowaniu w Spółdzielni w następującej formie:
 - a/ w przypadku niedopłaty - poprzez jednorazową wpłatę do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia wraz z fakturą korygującą,
 - b/ w przypadku nadpłaty - poprzez zarachowanie jej na poczet bieżących opłat za używanie lokalu.

III. Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła do podgrzewania wody.

§9

1. Ciepło zakupione na cele podgrzewania wody wodociągowej określane jest umownie jako ciepło dla potrzeb c.w.u.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła dla potrzeb c.w.u. rozlicza się na poszczególne nieruchomości wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej niezależnie od dostawców ciepła.
3. **Koszty zakupu ciepła na cele c.w.u.** rozliczane są na użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych z podziałem na:
 - a/ **koszty stałe (opłaty stałe)** - niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach (za moc zamówioną i inne opłaty - rozliczane w równych kwotach na każdy lokal
 - b/ koszty zmienne w proporcji:
 - **20% jako koszty wspólne** za gotowość dostawy c.w.u. związane z oddawaniem ciepła w instalacji obiegowej ciepłej wody - rozliczane w równych kwotach na każdy lokal
 - **80% jako koszty zużycia** - rozliczane wg odczytów wodomierzy ciepłej wody.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów ciepła dla potrzeb c.w.u. odbywa się wg następujących zasad:

- a/ ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody ustala się na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym.
- b/ podstawą rozliczeń ciepła na potrzeby c.w.u. w lokalu jest wodomierz ciepłej wody z ważną legalizacją.
- c/ odczyty wodomierzy c.w.u. dokonywane są w lokalach w systemie radiowym w cyklu 1 lub 2- miesięcznym, w terminach jak odczyty wodomierzy wody zimnej.
- d/ okresem rozliczeniowym indywidualnych kosztów ciepła dla potrzeb c.w.u. w jest 12 miesięcy, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy może być krótszy.
- e/ indywidualne rozliczenie kosztów c.w.u. będzie sporządzane przez firmę rozliczającą ciepło raz w roku w terminach ustalonych jak dla rocznego rozliczenia kosztów c.o.
- f/ po zamontowaniu wodomierzy ciepłej wody ustala się miesięczną opłatę zaliczkową dla każdego opomiarowanego lokalu za podgrzanie 2m^3 / lokal do czasu sporządzenia pierwszego rozliczenia kosztów c.w.u. Po tym okresie ustala się opłatę zaliczkową za podgrzanie wody na następny okres rozliczeniowy w oparciu o faktyczne zużycie ciepłej wody przez dany lokal.
- g/ w przypadku stwierdzenia awarii bądź uszkodzenia wodomierza ciepłej wody użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni.

W tym przypadku do rozliczenia kosztów podgrzania wody w danym lokalu stosuje się rozliczenie zamienne tj. według średniego kosztu podgrzania 1m^3 wody obliczonego dla

danego budynku i średniego zużycia ciepłej wody ustalonego z trzech ostatnich odczytów wodomierza c.w.u. w danym lokalu- dla podgrzania wody, a w przypadku trudności w ustaleniu średniego zużycia w lokalu- średnie zużycie w nieruchomości.

- h/ za naruszenie plomb lub wodomierza lub pobór c.w.u. bez wodomierza będą stosowane następujące sankcje:
 - do rozliczenia opłaty za c.w.u. przyjmuje się miesięczne zużycie w wysokości 5m^3 / osobę w lokalu (jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje stale żadna osoba, to lokal ten obciąża się średnimi kosztami dostawy c.w.u. w wysokości **0,5** kosztów podgrzania wody w przeliczeniu na 1osobę)
 - użytkownik lokalu ponosi koszty ponownego założenia i zaplombowania wodomierza;

IV. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody.

§11

Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe płatne miesięcznie w ciągu całego roku. Stawki opłat zaliczkowych będą ustalane na podstawie rachunku kosztów ogrzewania i podgrzewania wody poszczególnych nieruchomości wg następujących zasad:

1. Indywidualne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) lub ciepłej wody (c.w.u.) ustalane są w wysokości 1/12 kosztu dostawy ciepła dla danego lokalu.
2. Wysokość opłat zaliczkowych, o których mowa w pkt.1 powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u.
3. Dla celów ustalania opłat zaliczkowych dla c.o. i c.w.u.. wprowadza się pojęcie minimalnej opłaty zaliczkowej, która ustalana jest na podstawie kosztów ogrzania lokalu i podgrzania wody z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanej ceny ciepła.

4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu indywidualna zaliczka c.o. może być zmieniona, z tym że nowa zaliczka nie będzie niższa od minimalnej opłaty zaliczkowej ustalonej na podstawie średnich kosztów budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują istotne zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów c.o. i c.w.u. (np. podwyżka jednostkowych cen energii cieplnej u dostawców) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowych opłat c.o. i c.w.u. ustalonych dla użytkowników lokali.
6. Użytkownicy lokali, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych, wnoszą opłaty ryczałtowe na pokrycie kosztów c.o. i c.w.u.
7. Wysokość opłaty ryczałtowej pobieranej miesięcznie ustalana jest zamiennie wg kosztów maksymalnych
8. Użytkownicy lokali, posiadający własne źródło ciepła w budynku, wnoszą opłaty miesięczne ryczałtowe na pokrycie kosztów stałych i wspólnych zakupu ciepła dla danego budynku.

Wysokość opłaty pobieranej miesięcznie ustalana jest w tym przypadku wg średniego wskaźnika wyliczonego dla sumy kosztów zakupu ciepła niezależnych od wskazań urządzeń do rozliczania ciepła (opłata stała c.o. i koszty wspólne c.o.) w danej nieruchomości w następujący sposób:

OPŁATA RYCZAŁTOWA = $W_{st} \times P_{c.o.}$ [zł/miesiąc] gdzie:

W_{st} - średni wskaźnik kosztów zakupu ciepła niezależnych od wskazań podzielników (opłata stała i koszty wspólne) w danej nieruchomości za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażony w [zł/m²/miesiąc];

$P_{c.o.}$ - oznacza powierzchnię lokalu wyrażoną w [m²].

9. Rozliczenie roczne dokonywane będzie po zakończonym okresie rozliczeniowym według rzeczywistych kosztów c.o. całej nieruchomości.
Różnica opłat będzie regulowana wg zasad zawartych w § 5.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 12

1. Upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejścia do lokalu w każdej chwili w celu kontroli i odczytu stanu podzielników kosztów ciepła oraz wodomierza ciepłej wody.
2. Rozpoczęcie lub wstrzymanie dostaw ciepła odbywa się na podstawie decyzji Zarządu.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

Swiechocki

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
Jeleniej Górze

Olczak

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI

L.p.	Adres nieruchomości (węzeł)	Numer nieruchomości	Okres rozliczeniowy
	JELEŃIA GÓRA		
1.	Wita Stwosza 1-9	85-585-0142	01.07.XX- 30.06.XY
2.	Wita Stwosza 4	85-585-0038	01.07.XX- 30.06.XY
3.	Wita Stwosza 18	85-585-0149	01.07.XX- 30.06.XY
4.	Wita Stwosza 20 - węzeł I	85-585-0143	01.07.XX- 30.06.XY
5.	Wita Stwosza 20 - węzeł II	85-585-0144	01.07.XX- 30.06.XY
6.	Wita Stwosza 24	85-585-0150	01.07.XX- 30.06.XY
7.	Wita Stwosza 26	85-585-0151	01.07.XX- 30.06.XY
8.	Wita Stwosza 28 - węzeł I	85-585-0152	01.07.XX- 30.06.XY
9.	Wita Stwosza 28 - węzeł II	85-585-0153	01.07.XX- 30.06.XY
10.	Orla 10 - węzeł I	85-585-0145	01.07.XX- 30.06.XY
11.	Orla 10 - węzeł II	85-585-0146	01.07.XX- 30.06.XY
12.	Orla 12 - węzeł I	85-585-0147	01.07.XX- 30.06.XY
13.	Orla 12 - węzeł II	85-585-0148	01.07.XX- 30.06.XY
14.	Dwudziestolecia 10	85-585-0138	01.07.XX- 30.06.XY
15.	Dwudziestolecia 11	85-585-0139	01.07.XX- 30.06.XY
16.	Dwudziestolecia 12	85-585-0140	01.07.XX- 30.06.XY
17.	Dwudziestolecia 13	85-585-0141	01.07.XX- 30.06.XY
18.	G.Zapolskiej 3	85-585-0154	01.07.XX- 30.06.XY
19.	G.Zapolskiej 4	85-585-0155	01.07.XX- 30.06.XY
20.	Wita Stwosza 6 (Pawilon ORLIK)	85-585-0231	01.07.XX- 30.06.XY
	PIECHOWICE		
21.	Szkolna 1	85-585-040	01.09.XX-31.08.XY
22.	Szkolna 3	85-585-039	01.09.XX-31.08.XY
23.	Kryształowa 55A	85-585-041	01.09.XX-31.08.XY
	SZKLARSKA POREBA		
24.	1Maja 35A	85-585-0126	01.09.XX-31.08.XY
25.	1Maja 35B	85-585-0127	01.09.XX-31.08.XY
26.	1Maja 35D	85-585-0128	01.09.XX-31.08.XY
27.	1Maja 35E	85-585-0129	01.09.XX-31.08.XY
28.	1Maja 35F	85-585-0130	01.09.XX-31.08.XY
29.	1Maja 35G	85-585-0131	01.09.XX-31.08.XY
30.	Mała 1A	85-585-0132	01.09.XX-31.08.XY
31.	Mała 1B	85-585-0133	01.09.XX-31.08.XY
32.	Mała 1C	85-585-0134	01.09.XX-31.08.XY
33.	Mała 1D	85-585-0135	01.09.XX-31.08.XY
34.	Mała 1E	85-585-0136	01.09.XX-31.08.XY
35.	Mała 1F	85-585-0137	01.09.XX-31.08.XY

XX-rok bieżący
XY rok następny

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze
RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE UWZGLĘDNIAJĄCE POŁOŻENIE MIESZKANIA

Ustala się zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne położenie mieszkania (LAF). Zasady oparte zostały na zaleceniach Centralnego Ośrodka Badawczo, Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” i własnych doświadczeniach.

1. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących od 1.01.1983 r. stosuje się następujące współczynniki :

	narożne 1	środkowe 2	środkowe 3	narożne 4
Mieszk. pod stropodachem	0,8	0,9	0,9	0,8
Mieszk. na piętrze	0,9	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na piętrze	0,9	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na piętrze	0,9	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na parterze	0,8	0,9	0,9	0,8

2. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących przed 1.01.1983 r. stosuje się następujące współczynniki :

	narożne 1	środkowe 2	środkowe 3	narożne 4
Mieszk. pod stropodachem	0,7	0,8	0,8	0,7
Mieszk. na piętrze	0,8	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na piętrze	0,8	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na piętrze	0,8	1,0	1,0	0,9
Mieszk. na parterze	0,7	0,8	0,8	0,7

3. Uwagi dotyczące stosowania współczynników :

- wartości współczynników w najniższych wierszach obu tablic odnoszą się do mieszkań położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio nad gruntem (bez podpiwniczenia).
- jeżeli mieszkanie jest położone nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika powiększa się o 0,1.
- wartości współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszą się do mieszkań położonych pod stropodachem.

- jeżeli nad najwyższą kondygnacją w budynku znajduje się poddasze, to współczynnik redukcyjny powiększa się o 0,1 dla mieszkań położonym pod poddaszem.
- wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą mieszkań narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.
- jeżeli w mieszkaniu narożnym, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika można zmniejszyć o 0,1.
- jeżeli w budynku wszystkie mieszkania są narożne, należy stosować współczynniki z kolumn 1 i 4.
- dla mieszkań położonych przy dylatacjach współczynnik obniża się o 0,1.
- dla mieszkań położonych przy dylatacjach dobrze ocieplonych współczynnik obniża się o 0,05.
- po dociepleniu ścian szczytowych budynków sprzed 1.01.1983 r. współczynnik podwyższa się o 0,1.
- po dociepleniu stropów piwnicznych – współczynnik podwyższa się o 0,1.
- dla mieszkań, w których jeden pokój przylega całkowicie do ściany szczytowej (do nieocieplonego uskoku) – współczynnik obniża się o 0,05.

4. Dopuszcza się zmianę współczynników korygujących dla grupy lokali jednakowo usytuowanych w przypadku, gdy z analizy porównawczej rozliczeń ciepła wynika, że grupa tych lokali ponosi znacznie wyższe koszty, od pozostałych lokali. Podstawą zmiany współczynników korygujących jest analiza porównawcza, z zatwierdzonymi przez Zarząd wnioskami.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

[Signature]

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

[Signature]

[Signature]