

Uchwała nr 55/VI/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielcy Samopomocowy
Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie
z dnia 4 września 2022 r.
w sprawie regulaminu rozliczania kosztów i opłat za ciepło

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielcy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie uchwała niniejszym Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano głosów 3, przeciw uchwale 0 głosów, wstrzymało się 0...

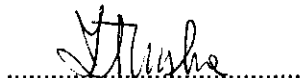
Magdalena Nasiłowska, przewodnicząca Rady Nadzorczej


.....

Ewa Rutkowska-Kuleta, członek RN


.....

Zofia Turska, członek RN


.....

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I OPŁAT ZA CIEPŁO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Spółdzielcy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych”
w Warszawie przy ul. Ksawerów 30

PODSTAWY PRAWNE:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995r.) z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
4. Przepisy wykonawcze do Ustaw.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielcy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych”.
6. 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 roku.
7. Porozumienie z dnia 22 października 2001 roku pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą o podziale kosztów za dostawę ciepła do budynku przy ul. Ksawerów 30

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielcy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych” w Warszawie przy ul. Ksawerów 30.

§ 2.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- dostawca - przedsiębiorstwo dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ,
- indywidualny odbiorca - osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu,
- licznik ciepła /wody- urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła/wody, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła/wody,
- zamówiona moc cieplna –parametr zawarty w umowie o dostawę ciepła,
- grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden podmiot (Wspólnota Mieszkaniowa 56,28% kosztów, Spółdzielnia Mieszkaniowa 43,72% kosztów wg faktur od dostawców),

- udział ciepła wykorzystywanego do ogrzania wody wynosi 30 % całkowitej ilości ciepła zakupionego u dostawcy. Pozostałe 70 % ciepła jest rozliczane jako koszt ogrzewania,
- koszty całkowite - składają się na nie: koszty zakupu ciepła, koszty utrzymania węzłów cieplnych, koszty rozliczenia,
- koszty zakupu - należność, którą Spółdzielnia jest zobowiązana zapłacić dostawcy ciepła,
- koszty utrzymania węzłów cieplnych - koszty obsługi, zakupu energii elektrycznej, amortyzacji,
- opłata stała - jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy ciepła bez względu na ilość faktycznego zużycia, w tym kosztów przesyłu,
- opłata zmienna - jest to opłata, którą Spółdzielnia płaci dostawcy ciepła za faktycznie zużyte ciepło i jego przesłanie, stanowi ona iloczyn ciepła dostarczonego, ustalony na podstawie odczytów liczników ciepła zainstalowanych w węzłach i ceny ciepła,
- PU - powierzchnia ogrzewana - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, dla której ustalona jest opłata (czynszowa) za użytkowanie lokalu,
- CO – centralne ogrzewanie,
- CW – ciepła woda.

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 3.

1. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania, jak też dla potrzeb podgrzania zimnej wody podlegające rozliczeniu, obejmują koszty zakupu ciepła u dostawcy wraz z dostawą do odbiorników w lokalach poprzez układy pomiarowo-rozliczeniowe.

§ 4.

Koszt zakupu ciepła składa się z:

a) opłaty zmiennej:

- za ilość zużytego ciepła (GJ) wg wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych,

- za usługi przesyłowe,

b) opłat stałych z tytułu CO i CW:

- za zamówione moce cieplne w MW zgodnie z dokumentacją techniczną i zapotrzebowaniem mocy budynku,

- za usługi przesyłowe.

§ 5.

Koszty eksploatacji instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody, związane bezpośrednio z systemem zaopatrzenia w ciepło i dostawy ciepłej wody do indywidualnych odbiorców, są wliczone do kosztów eksploatacji podstawowej zasobów Spółdzielni.

§ 6.

Rozliczenia kosztów, o których mowa w § 5 dokonuje firma rozliczeniowa w nieprzekraczalnym terminie do końca lutego każdego roku.

§ 7

1. Lokator korzystający z centralnego ogrzewania i ciepłej wody (CO i CW) obowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów zakupu ciepła i rozliczeń, równocześnie z opłatą czynszową za użytkowanie lokalu.

2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1 ustalana jest następująco:

a) w części dotyczącej zakupu ciepła w wysokości odpowiadającej średnio-miesięcznym kosztom z tego tytułu za ostatni okres rozliczeniowy i powiększonej o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen energii,

b) wysokość zaliczki o której mowa w pkt. 2, lit. a, ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie analiz kosztów poniesionych na dostawę energii w ubiegłych okresach grzewczych i prognozowanych podwyżek kosztów energii,

O zmianie wysokości zaliczki Zarząd powiadamia lokatorów z wyprzedzeniem co najmniej 1 miesiąca.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami wykonuje się w systemie opomiarowanym w oparciu o wskazania liczników ciepła mierzących ilość ciepła dostarczonego do instalacji c.o.

2. Brak odczytu z licznika nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Jako zużycie zastępcze będzie zaliczone średnie zużycie w danym lokalu za ostatnie 2 lata rozliczeniowe.

3. W systemie indywidualnego rozliczenia mogą być rozliczane lokale:

- w których podczas przeprowadzania odczytów nie dokonano skutecznego odczytu,
- w których stwierdzono uszkodzenie licznika z winy użytkownika,
- lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika w celu zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby licznika, zmianę miejsca zamontowania itp.),
- w których stwierdzono niedziałające liczniki

zgodnie z § 8 pkt. 2.

4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (np. korytarze, klatki schodowe). Są one doliczane do indywidualnego rozliczenia poszczególnych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 9.

1. Odczyty liczników dokonywane są przez firmę rozliczeniową raz w roku na dzień 31 grudnia w danym roku (w przedziale czasowym, np. od 27 grudnia do 10 stycznia).

W szczególnych przypadkach (np. sprzedaż lub wynajem mieszkania) na wniosek właściciela lokalu, odczyty liczników mogą być dokonywane w innym terminie.

2. Wydruki odczytów liczników służące do rozliczeń rocznych są przechowywane w Spółdzielni przez okres 5 lat od daty ich odczytu. Odczyty zawierają informacje na temat sposobu ich odczytu (radiowy czy bezpośredni, daty, ewentualnie uwagi o stanie liczników i plomb oraz podpisy uprawnionej osoby sporządzającej odczyty).

§ 10.

1. Terminowy odczyt liczników jest warunkiem koniecznym prawidłowego rozliczenia kosztów ciepła wg indywidualnego systemu rozliczeń. Za terminowość odczytów odpowiada Zarząd Spółdzielni.

2. W przypadku braku możliwości odczytu w wyznaczonych terminach, rozliczenie ciepła i wody dla opłat zmiennych wykonane będzie wg uśrednionego zużycia w danym lokalu za poprzedzające 2 lat rozliczeniowe.

3. Podstawową metodą odczytu liczników jest odczyt zdalny (drogą radiową). Zarząd zastrzega sobie możliwość odczytu bezpośredniego liczników. Raz w roku będzie dokonywana weryfikacja fizycznego stanu liczników i ich plomb. W takim przypadku użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić liczniki do weryfikacji.

§ 11.

1. Suma kosztów odniesiona do zaliczki na poczet ciepła i wody z uwzględnieniem kosztów rozliczeń stanowi nadpłatę bądź niedpłatę:

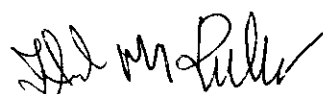
a) nadpłata powstała w wyniku rozliczenia roku zaliczona zostaje kolejno na pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych lokalu lub na pokrycie bieżącego czynszu, przez skorygowanie najbliższych opłat,

b) niedopłata winna być wyrównana przez użytkowników lokali przy uiszczeniu opłat czynszowych w następnym miesiącu lub najbliższych trzech miesiącach po otrzymaniu rozliczenia,

c) w wyjątkowych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może rozłożyć niedpłatę na raty.

2. Szczegółowe rozliczenie indywidualnych kosztów ciepła winno nastąpić w terminie 1 miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego i w formie wydruku rachunku dostarczone użytkownikom poszczególnych lokali.

3. Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia na adres Zarządu Spółdzielni, w tym pocztą elektroniczną na adres biuro@ksawerow30.pl. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni i w tym okresie nie będą naliczane odsetki za zwłokę.



IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY (CW)

§ 12.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody (CW) z indywidualnymi lokalami wykonuje się w oparciu o wskazania zainstalowanych wodomierzy do pomiaru ilości ciepłej wody zużytej w poszczególnych lokalach.

§ 13.

Koszty energii na potrzeby podgrzania zimnej (CW) wody w rozliczeniu z dostawcą ustala się w oparciu o iloczyn:

- zużycia wody wg wskazań wodomierza na przyłączach wodnych,
- wskaźnika zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania 1 m³ wody,
- ceny 1 GJ.

§ 14.

Rozliczenie indywidualne dla lokali ustala się w oparciu o iloczyn:

- zużycia według wskazania licznika indywidualnego,
- ilości energii zużytej do podgrzania 1 m³ wody, którą oblicza się dzieląc 30 % całkowitej ilości ciepła zakupionego od dostawcy (z uwzględnieniem § 2) przez sumę zużycia ciepłej wody w budynku Spółdzielni na podstawie odczytów z wodomierzy indywidualnych,
- ceny 1 GJ.

§ 15.

W przypadku lokali, w których podczas odczytu stwierdzone zostanie uszkodzenie wodomierza, nie zgłoszone wcześniej przez użytkownika, a także tam gdzie użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, nastąpi rozliczenie kosztów podgrzania wody w oparciu o stawkę ryczałtową ustaloną przez Zarząd Spółdzielni, ustaloną w oparciu o średnie zużycie z ostatnich 2 lat rozliczeniowych w danym lokalu.

V. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

§ 16.

Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu ogrzewania budynku Spółdzielni podejmuje Zarząd na podstawie temperatury zewnętrznej oraz prognozowanej pogody. Ogrzewanie uruchamia się również przez automatyczny system zamontowany w węźle cieplnym, gdy temperatura na zewnątrz spada poniżej 13 °C.

§ 17.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni o każdym przypadku uszkodzenia instalacji CO i CW wewnątrz lokalu.



2. Uszkodzenia liczników utrudniające bądź uniemożliwiające odczyt, są usuwane na koszt Spółdzielni a gdy są zawinione przez odbiorcę to na jego koszt.

3. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia dokonuje komisyjnego sprawdzenia, z udziałem przedstawiciela firmy rozliczeniowej; wnioski komisji są obowiązujące dla stron, od których przysługuje odwołanie do Zarządu.

§ 18.

1. Każda ingerencja użytkownika w instalację CO i CW wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, a w szczególności:

- a) powiększenie istniejących grzejników oraz ich zmiana,
- b) demontaż grzejników lub likwidacja,
- c) spuszczenie wody z instalacji CO,
- d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejników.

2. Uszkodzenie licznika, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów CO, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu.

3. Naruszenie postanowień pkt 1, 2 niniejszego paragrafu, spowoduje dochodzenie odszkodowania przez Spółdzielnię, do wysokości spowodowanej szkody.

§ 19.

Zmiana stawek za dostawy ciepłej i zimnej wody oraz za ogrzewanie, przez ich dostawców, będzie pociągać za sobą zmianę wysokości zaliczek dla poszczególnych lokali. O konieczności zmian stawek, terminach i wysokościach, Zarząd będzie informował lokatorów i firmę rozliczającą, przekazując stosowną Uchwałę Zarządu.

§ 20.

Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują od 1 września 2022r.

