

Uchwała nr 26/RN/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli
z dnia 20 września 2022 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 109 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

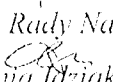
W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli dział V „Rozliczanie kosztów dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody” otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały. Załącznik stanowi integralną część uchwały.

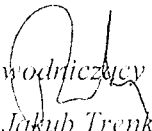
§ 2

Dla rozliczeń kosztów ciepła dla potrzeb ogrzewania okresu rozliczeniowego 01.10.2021r. – 30.09.2022r. stosuje się dotychczasowy regulamin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą z dniem 01.10.2022r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Stefania Idziak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jakub Trenkner

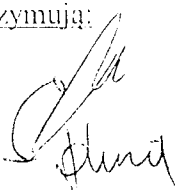
Otrzymują:

EZ.

FK

OT

a/a



Załącznik do uchwały 26/RN/2022

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY.

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez Spółdzielnię.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - nieruchomość – budynek lub grupa budynków zasilanych ze wspólnego wężła cieplnego, wyposażonych w odrębny układ pomiarowo rozliczeniowy,
 - współczynnik wyrównawczy – współczynnik stosowany do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych (za wyjątkiem lokali użytkowych zlokalizowanych w piwnicach budynków mieszkalnych, wolnostojących pawilonach handlowo-usługowych oraz lokali użytkowych stanowiących część lokalu mieszkalnego), uwzględniający ich położenie w bryle budynku,
 - jednostki szacowane – jednostki stosowane do rozliczenia kosztów ogrzewania, ustalone dla lokali, w których brak jest możliwości ustalenia odczytu z podzielników,
 - maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – maksymalny koszt ogrzewania lokalu wyliczony jako wartość 2,5 krotności średniej wartości wskazań/kosztu/m² dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię danego lokalu,
 - minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – minimalny koszt ogrzewania lokalu wyliczony jako wartość 0,5 wartości średniej wskazań/kosztu/m² dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię danego lokalu,
 - układ regulacyjno-pomiarowy – zespół urządzeń w budynku służący utrzymaniu odpowiedniej temperatury (zawory termostatyczne) w lokalu, nie niższej niż 16°C (celem zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali oraz uniknięcia przenikania ciepła między lokalami) i rozliczaniu ciepła w systemie indywidualnym (podzielniki).
3. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
Na koszty te składają się:
 - a) opłaty stałe obejmujące:
 - opłatę za moc zamówioną na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową,
 - opłatę przesyłową i opłatę abonamentową,
 - b) opłaty zmienne obejmujące:
 - opłatę za dostarczoną energię cieplną na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - opłatę przesyłową,
 - c) inne koszty obejmujące m.in. opłaty za nośnik ciepła.
4. Koszty gospodarki cieplnej podlegają podziałowi na koszty:
 - podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - centralnego ogrzewania.
5. Zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określone jest na podstawie wskazań liczników energii cieplnej w danej nieruchomości, o ile istnieje techniczna możliwość podziału energii na część dotyczącą centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
Wyliczenie zaliczki w celu pokrycia kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania c.w.u. obejmuje:
 - a) ustalenie kosztów stałych związanych z mocą zamówioną (MW) dla c.w.u. proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości,

- b) ustalenie zaliczkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła na potrzeby podgrzania c.w.u. danego lokalu wyliczonych według iloczynu wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w oparciu o odczyt wodomierzy mieszkaniowych za pierwsze półrocze danego roku oraz zużytą energię cieplną (GJ) dla podgrzania 1 m³ wody,
 - c) rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje w skali danego okresu rozliczeniowego, poprzez ich porównanie z kosztami,
 - d) zaliczki pobierane są w cyklu miesięcznym i mogą być korygowane w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany składnika kalkulacji, wysokość zaliczek podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
6. Ustalony zgodnie z punktem 5 koszt podgrzania wody rozlicza się następująco:
- a) koszty zmienne podgrzania ciepłej wody są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody. Koszty stałe podgrzania ciepłej wody są rozliczane według ilości lokali w nieruchomości,
 - b) jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub odczytu wskazań tych urządzeń, to dla tego lokalu ustala się decyzją Zarządu odszkodowanie - ryczałtowy koszt podgrzania wody przypadający na zamieszkałą osobę. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest, na żądanie Spółdzielni, podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach osób zamieszkałych.
7. Lokal mieszkalny i użytkowy posiadający jedno ujęcie ciepłej wody (punkt czerpalny) uważa się za lokal z dostawą ciepłej wody.
8. Obciążenia lokali za centralne ogrzewanie dokonuje się dwuetapowo:
- a) zaliczka na centralne ogrzewanie ustalana jest na podstawie ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu i stawki skalkulowanej na podstawie opłat stałych i przewidywanego zużycia GJ (opłaty zmiennej) oraz cen stosowanych przez dostawców. Ustalone zaliczki każdorazowo podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni,
 - b) zaliczki pobierane są w cyklu miesięcznym i mogą być korygowane w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany składnika kalkulacji,
 - c) rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje w skali danego okresu rozliczeniowego, poprzez ich porównanie z kosztami.
9. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania nieruchomości sporządzane jest:
- 1) przez Spółdzielnię:
 - a) w przypadku, gdy z uwagi na wady techniczne lub formalno-prawne np. podzielników, ciepłomierzy, brak jest możliwości dokonania rozliczenia na podstawie ich wskazań w całej nieruchomości. W tej sytuacji koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustalone zostaną w wyniku wyznaczenia kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości (powstałego poprzez podzielenie kosztów ogrzewania nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali w niej usytuowanych) – jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wyznaczonej w w/w sposób ceny ogrzania 1 m² p.u.,
 - b) w przypadku gdy instalacja cieplna jednopunktowo doprowadza ciepło do lokalu koszty ogrzewania ustala się z zastosowaniem ciepłomierzy. W takim przypadku koszty podstawowe obejmujące opłaty za moc zamówioną oraz koszty niepokryte zakupu energii rozliczane zostaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, koszty zmienne obejmujące wartość zakupu energii cieplnej rozliczane zostaną według wskazań ciepłomierzy.
 - 2) przez firmy rozliczeniowe, związane ze Spółdzielnią stosowną umową – w przypadku stosowania systemu rozliczeń na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła.

Koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustalone zostaną:

- a) na podstawie wskazań podzielników – dla lokali wyposażonych w te urządzenia,
- b) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła - dla lokali niewyposażonych w podzielniki,
- c) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – dla lokali, w których stwierdzono zerwanie plomby, manipulację podzielnikiem lub jego uszkodzenie,
- d) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – dla lokali, do których uniemożliwiono wejście w celu dokonania odczytów,
- e) z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, wyznaczonych celem zrekompensowania zwiększonych strat ciepła, występujących w związku z niekorzystnym położeniem lokali w bryle budynku. Współczynników wyrównawczych nie stosuje się dla lokali nieodczytanych, niewyposażonych w podzielniki lub innych rozliczanych szacunkowo,
- f) z uwzględnieniem maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokali, dla których koszt zmienny wyliczony na podstawie podzielników kosztów jest wyższy niż koszt maksymalny,
- g) z uwzględnieniem minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokali, dla których koszt zmienny wyliczony na podstawie podzielników kosztów jest niższy niż koszt minimalny.

10. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. oraz centralnego ogrzewania nastąpi co najmniej raz w roku, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

11. Koszty ogrzewania lokali, znajdujących się w nieruchomościach rozliczanych na podstawie podzielników kosztów dzieli się na:

- koszty podstawowe (stałe),
- koszty zużycia (zmienne).

- a) koszt podstawowy, obejmujący wartość zamówionej mocy cieplnej, przesyłu oraz opłaty za nośnik ciepła dla nieruchomości – rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- b) koszt zmienny obejmujący wartość zakupu energii cieplnej, przesyłu oraz opłaty za nośnik dla nieruchomości – rozliczany jest na poszczególne lokale w proporcji:
 - 50% - koszty obejmujące ogrzewanie części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp. oraz dostarczanie ciepła z nieopomiarowanych pionów grzewczych, przyłączy grzejnikowych, przewodów odpowietrzających i grzejników w łazienkach) – rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - 50% - koszty ogrzewania lokali, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ustalonych jednostek zużycia.

12. Przyjmuje się, że:

- 1) w celu zapewnienia możliwości skutecznego oddziaływania na energooszczędne, racjonalne zachowania odbiorców indywidualnych, ponoszenia przez nich opłat w wysokości odpowiadającej zużyciu ciepła przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w obowiązujących przepisach, poszczególne lokale powinny być wyposażone w układy regulacyjno - pomiarowe. Niedopuszczalne jest stosowanie w rozliczeniach różnych typów układów regulacyjno - pomiarowych w obrębie jednej nieruchomości,
- 2) ustala się następujące zasady powiadamiania lokatorów o np.: odczycie kontrolnym podzielników, ich montażu, odczycie, wymiany, wymagających udostępnienia lokalu:

- a) powiadomienie o pierwszym terminie kontroli, montażu, odczytu lub wymiany podzielników w całym budynku wywiesza się w gablotach informacyjnych lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych. W przypadku, gdy powiadomienie dotyczy pojedynczych lokali powiadomienie umieszcza się w skrzynce na listy danego lokalu,
 - b) w przypadku braku w pierwszym terminie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, domownika, bądź innej upoważnionej osoby – wyznacza się drugi termin wywieszając informację w gablotach informacyjnych lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych,
 - c) w przypadku nieobecności domowników w pierwszym i drugim terminie, w skrzynce na listy umieszcza się pisemną informację o braku udostępnienia lokalu, wraz z podaniem bezpośredniego kontaktu z odczytującym lub administracją osiedla, w celu ustalenia dodatkowego, odpłatnego terminu odczytu,
 - d) brak zgłoszenia uprawnia Spółdzielnię do traktowania takiego lokalu jako nieopomiarowanego i rozliczenia go zgodnie z zasadami obowiązującymi dla lokali nieopomiarowanych.
- 3) obliczeniowe jednostki zużycia stanowią sumę jednostek odczytanych z podzielników i skorygowanych o współczynniki korygujące oraz jednostek szacowanych,
 - 4) pomieszczenia łazienek, niezależnie od sposobu ich ogrzewania rozliczane są w kosztach podstawowych nieruchomości,
 - 5) współczynniki korygujące uwzględniają redukcję zużycia związaną z:
 - a) rodzajem i mocą grzejników w danym lokalu,
 - b) potrzebami cieplnymi danego lokalu, wynikającymi z jego usytuowania w budynku tzw. współczynniki wyrównawcze,
 - c) współczynników uwzględniających redukcję zużycia związaną z rodzajem i mocą grzejników nie stosuje się w przypadku podzielników elektronicznych posiadających tzw. „skalę produkt”, która odzwierciedla zużycie uwzględniające rodzaj i moc grzejników,
 - 6) w przypadku zrealizowania termomodernizacji danego budynku, zmianie ulegają współczynniki mieszkaniowe (wyrównawcze). Nowe wartości współczynnika dla danego lokalu, wyliczane są na podstawie jego aktualnego jednostkowego zapotrzebowania na ciepło,
 - 7) podzielniki elektroniczne mogą posiadać „skalę produkt”, która odzwierciedla zużycie uwzględniające rodzaj i moc grzejników,
 - 8) powierzchnię użytkową nieruchomości stanowi suma powierzchni użytkowych poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych,
 - 9) jeżeli przed uruchomieniem ogrzewania, użytkownik lokalu stwierdzi, że poziom cieczy w ampułce pomiarowej podzielnika wyparkowego przekroczył stan „0” (na skali podzielnika), ma prawo do złożenia reklamacji - pod warunkiem złożenia jej w formie pisemnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty uruchomienia ogrzewania,
 - 10) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia z tytułu pobranego ciepła strony dokonują we własnym zakresie. Zobowiązana do rozliczenia należności z całego okresu jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na sporządzenie rozliczenia dla kolejnych użytkowników pod warunkiem sporządzenia protokołu międzyodczytu lub pisemnego zgodnego oświadczenia stron, o przyjętym przez nie podziale kosztów. Koszty związane ze sporządzeniem międzyodczytu oraz dokonaniem rozliczenia na kolejnych użytkownikach poniesione zostaną przez tych użytkowników,

- 11) jeżeli nastąpiło uszkodzenie podzielnika, a użytkownik pisemnie powiadomił o tym fakcie Spółdzielnię lub jeśli uszkodzenie ujawniono podczas odczytu, urządzenie wymienia się na nowe w maksymalnym terminie 2 miesiące od dnia zgłoszenia. Wymiana dokonywana jest odpłatnie, a zużycie ciepła ustala się szacunkowo:
 - a) przy pierwszym zgłoszeniu lub przy pierwszym ujawnieniu podczas odczytu – na podstawie średniego zużycia w mieszkaniu odniesionego do mocy grzejnika, na którym został uszkodzony podzielnik,
 - b) przy kolejnych zgłoszeniach lub ujawnieniach podczas odczytu uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika - zużycie w lokalu oszacowane zostanie na podstawie najwyższego jednostkowego zużycia (wyrażonego w jed./m²), występującego w danej nieruchomości,
 - 12) niewyrażenie zgody na rozliczenie mieszkania wg wskazań podzielników, złożone przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w formie pisemnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od dokonania odczytów w mieszkaniu - skutkuje rozliczeniem takiego lokalu z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła,
 - 13) zdemontowanie grzejnika, bez pisemnej zgody Spółdzielni przez użytkownika lokalu, skutkować będzie rozliczeniem takiego lokalu z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła,
 - 14) wymiana grzejnika, na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, skutkować będzie poniesieniem przez użytkownika lokalu kosztów związanych z wymianą lub przemontowaniem podzielnika oraz kosztów związanych z koniecznością uzupełnienia wody w instalacji centralnego ogrzewania – wg stawek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni,
 - 15) zdemontowanie lub wymiana grzejnika, nie będzie miała wpływu na potrzeby cieplne danego mieszkania służące za podstawę do wyznaczenia mieszkaniowego współczynnika wyrównawczego,
 - 16) jeżeli sprawdzenie prawidłowości działania podzielnika, na wniosek użytkownika lokalu, wykaże sprawność urządzenia, to koszty z tym związane w całości ponosi wnioskodawca,
 - 17) maksymalny okres reklamacyjny wynosi 3 miesiące od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika lokalu lub osobę znajdującą się w tym lokalu.
13. Indywidualną kartę rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali przesyła się do ich użytkowników, z informacją określającą:
- 1) formę, termin, zwrot nadpłaty – zwrot nadpłaty realizowany jest przez użytkownika lokalu poprzez potrącenie z opłat za używanie lokalu począwszy od miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie,
 - 2) formę i termin wniesienia dopłaty - dopłaty wnoszone są przez użytkownika lokalu w całości w okresie 3 miesiące począwszy od miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może kwotę dopłaty rozłożyć na raty. Użytkownik lokalu mający zaległe zobowiązania wynikające z niewnoszenia opłat za używanie lokalu, będzie miał je potrącone z nadpłaty wykazanej w przesłanej karcie rozliczeniowej, potrącenie nie wymaga złożenia oświadczenia przez Spółdzielnię,
 - 3) formę wniesienia i termin składania reklamacji - wniesienie reklamacji do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu nie zwalnia z obowiązku wniesienia dopłaty.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z montażem i eksploatacją podzielników, np. wymianą plomb i kapilar (dla podzielników wyparkowych), ich odczytem i rozliczeniem lokalu (dla podzielników wyparkowych)

i elektronicznych). Koszty te ujęte są w indywidualnej karcie rozliczeń, pod pozycją „koszty rozliczenia”.

W przypadku nieobecności użytkownika lokalu podczas dwóch pierwszych terminów odczytów manualnych, o których powiadomiono w ogłoszeniach, koszt odczytu manualnego wykonanego w trzecim terminie użytkownik lokalu ponosi dodatkowo.

15. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, WC).
16. Podatek od towarów i usług od opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę naliczany jest dla wszystkich lokali w wysokości wynikającej z ustawy.

Uchwała nr 38/RN/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli
z dnia 20 grudnia 2022 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych

Rada Nadzorcza działając na podstawie:

- § 109 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni
- postanawia:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli dział V „Rozliczanie kosztów dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody” wprowadza następujące zmiany:

1. Ustęp 1 pkt. 12 otrzymuje brzmienie: „nicopomiarowanie lokalu lub niewyrażenie zgody na rozliczenie mieszkania wg wskazań podzielników, złożone przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w formie pisemnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od dokonania odczytów w mieszkaniu – skutkuje rozliczeniem takiego lokalu z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zakupu ciepła.”
2. Dodaje się pkt 4 w ustępie 13 o brzmieniu: “rozliczenie winno zawierać informacje, o których mowa w § 9 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.
3. Dodaje się ustęp 13¹ o brzmieniu: “Spółdzielnia, zgodnie z art. 45c ustawy prawo energetyczne, nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną, ~~chłodniczą~~ lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła ciepła w budynku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Stefania Idziak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jakub Trenkner

Otrzymują:

FK
EZ
OT
a/a