

Spółdzielnia Mieszkaniowa

48-100 GŁUBCZYCE
ul. Kręta 10
tel: (77) 471-00-35

Spółdzielnia Mieszkaniowa
48-100 Głubczyce, ul. Kręta 10
tel./fax (077) 471 00 35 - 45
Regon 000488088, NIP 748-000-20-42

REGULAMIN ROZLICZENIA
KOSZTÓW ZUŻYCIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej

w Głubczycach, ul. Kręta 10

Obowiązuje od okresu grzewczego 2022/2023.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 67/2022, z dnia 23.09.2022 r.

Tekst jednolity zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/2022 r.

z dnia 23.09.2022 r.

§ 1

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania określone w niniejszym Regulaminie są bezwzględnie obowiązujące wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych korzystających ze źródeł ciepła dostarczanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Głubczycach, co jest równoznaczne z nie rozpatrywaniem o indywidualne, inne rozliczanie kosztów zużycia ciepła.

§ 2

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na zespoły budynków zasilanych przez źródła ciepła, jakimi są wymiennikownie lub kotłownie, węzeł cieplny lub budynki korzystające z jednego urządzenia pomiarowego na zasadach określonych w poniższym regulaminie.

§ 3

Indywidualne rozliczanie kosztów c.o. następuje, gdy budynek spełnia wymogi techniczne t.j. w węźle cieplnym jest zainstalowany licznik pomiaru energii cieplnej, instalacja wewnętrzna jest wyregulowana, grzejniki c.o. w mieszkaniach posiadają zawory termoregulacyjne z nastawą minimalną $+16^{\circ}\text{C}$ lub są wyposażone w moduły temperatury z nastawą minimalną $+16^{\circ}\text{C}$ i podzielniki kosztów ciepła.

§ 4

Podział kosztów c.o. wynikający z § 2 następować będzie na podstawie odczytów z podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach.

§ 5

Zakup i montaż podzielników kosztów oraz usługi rozliczeniowe centralnego ogrzewania odbywają się na koszt użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Regulamin odnosi się do zasobów mieszkaniowych oraz innych lokali opomiarowanych w zakresie powyżej 75% zasobu.

§ 6

1. Dla obiektów opomiarowanych okres rozliczeniowy trwa od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Odczyty wskazań podzielników kosztów będą dokonywane w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie kosztów c.o. nastąpi do 30 maja roku następnego.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak jak 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, lub za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej w ratach, nie później jednak jak do końca roku.

5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłaszane pisemnie do administratora w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacja nie może mieć skutku wykonania nowych rozliczeń.

§ 7

1. Na poczet kosztów rocznego zużycia energii cieplnej użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać przedpłaty w terminach określonych statutem w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest koszt c.o. poniesiony przez użytkownika za ostatni okres rozliczeniowy powiększony o 20 % i rozłożona w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
3. Wysokość wpłacanej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, między innymi z uwagi na zmianę ceny dostarczonej energii cieplnej, przewidywanym wzrostem składników wpływających na zmianę tej ceny lub nastąpieniem tej zmiany, na bazie poprzedniego okresu grzewczego /korekta może nastąpić zarówno w przypadku wzrostu jak i spadku cen wspomnianych wyżej składników/.
4. Dopuszcza się wnoszenie przez lokatorów dobrowolnej, dodatkowej przedpłaty na c.o.
Nadwyżka wynikająca z rozliczenia stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikowi lokalu poprzez zmniejszenie jego zobowiązania za centralne ogrzewanie. Jeżeli wysokość zaliczki, o której mowa w ust. 2 § 8 w wyniku końcowego rozliczenia kosztów zużycia centralnego ogrzewania, dokonanego po zakończonym okresie rozliczeniowym powoduje zmianę wysokości przedpłaty, wówczas użytkownicy lokali mogą składać w terminie do 31 sierpnia danego roku indywidualne wnioski do Zarządu Spółdzielni o obniżenie, zwiększenie lub pozostawienie w dotychczasowej wysokości wpłaconych zaliczek. Po upływie wskazanego wyżej terminu wnioski nie będą rozpatrywane.
5. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

§ 8

1. Użytkownik zobowiązany jest:
 - a/ udostępnić lokal w celu odczytania wskazań podzielników kosztów przez Spółdzielnię lub firmę dokonującą odczytów.
 - b/ zagwarantować warunki do prawidłowego działania podzielników kosztów w/g instrukcji użytkownika.
 - c/ informować niezwłocznie pracowników Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników kosztów.
 - d/ dopuścić pracowników Spółdzielni lub inne osoby upoważnione do okresowej kontroli stanu podzielników kosztów, stanu plomb i modułów temperatury.

e/niezwłocznie informować pracowników Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji c.o.

§ 9

1. W przypadku zwolnienia lokalu, zmiany lokatora i zamiany lokali odczyty o których mowa w ustępie 1, dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w § 10 oraz w § 11 niniejszego regulaminu.
2. Odczyt podzielników ciepła odbędzie się drogą radiową bez obecności użytkownika lokalu. Obecność użytkownika lokalu niezbędna jest w przypadku wykonania kontrolnego odczytu manualnego lub serwisu.
3. W razie, gdy odczyt radiowy nie dojdzie do skutku, firma rozliczająca dokona odczytu manualnego. Koszty wynikające z tego odczytu obciążą użytkownika lokalu, jeśli odczyt radiowy nie doszedł do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika. W pozostałych przypadkach koszty poniesie firma rozliczająca.

§ 10

Postanowienia szczegółowe:

1. Osoba/y w trakcie wykonywania odczytu lub międzyodczytu, montażu i innych czynności serwisowych lub kontrolnych nie ma prawa pobierania jakichkolwiek opłat.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych przed ich zniszczeniem.
3. Koszty rozliczenia energii cieplnej do lokali obejmują także koszty poniesione na zakup energii cieplnej u dostawcy oraz koszty wykonania rozliczenia lub koszty poniesione na wytworzenie energii cieplnej w źródłach S.M. oraz koszty wykonania rozliczenia.
4. W przypadkach odmowy potwierdzenia przez użytkownika, odczytu i zgodności danych na kwicie odczytowym, odczytujący sporządza odpowiednią adnotację, a do rozliczeń przyjmowane są wskazania wpisane do kwitu odczytowego.
5. W przypadkach reklamacji wiarygodne są zapisy w pamięci podzielnika.
6. Koszty odczytu i dojazdu związane z pierwszym i drugim odczytem w kalkulowane są w koszty rozliczenia, natomiast każdy następny dojazd oraz odczyt lub międzyodczyt odbywa się na koszt użytkownika, zgodnie z cennikiem Firmy rozliczającej.
7. Każdy następny odczyt, o którym mowa w ust.6 może się odbyć na pisemny wniosek użytkownika w terminie nie dłuższym niż cztery tygodnie od daty pierwszych odczytów i stanowić będzie zlecenie indywidualne dla firmy odczytującej.
8. Nie dokonanie odczytu w terminie do czterech tygodni od daty podstawowego odczytu z powodu nie udostępnienia lokalu skutkować będzie rozliczeniem lokalu jako nie opomiarowanego.
9. W przypadku zmiany w zasiedleniu lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wszelkimi skutkami finansowymi związanymi z zobowiązaniami z tytułu centralnego

ogrzewania (nadpłatami, niedopłatami) wobec Spółdzielni zostanie obciążony nabywający lokal.

10. Na pisemny wniosek zainteresowanych stron tj. zbywającego i nabywającego lokal, Spółdzielnia może przeprowadzić międzyodczyt podzielników kosztów centralnego ogrzewania, które mogą stanowić podstawę wyłącznie do wzajemnych, wewnętrznych rozliczeń między zbywającym a nabywającym lokal, z zastrzeżeniem ustępu 9.
11. W końcowym (rocznym) rozliczeniu należności dot. centralnego ogrzewania, wystawionym na nabywcę lokalu zgodnie z zapisem § 11 ust. 10, zostaną wyszczególnione rozliczenia wynikające z międzyodczytu podzielników.
12. Spółdzielnia Mieszkaniowa uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych w lokalu z uwzględnieniem odczytów wskazań podzielników ciepła na koniec okresu rozliczeniowego.

§ 11

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania.

1. Koszty ogrzewania podlegają rozliczeniu w/g podziału procentowego
 - koszty stałe 50%
 - koszty zmienne 50%
2. W lokalach nieopomiarowanych, nieodczytanych, lub w których stwierdzono uszkodzenie podzielnika i nie zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni, uszkodzenie plomb, ingerencję w elektronikę, brak zaworów termostatycznych z nastawą minimalną + 16°C niezależnie od ich ilości, Zarząd Spółdzielni ustala odszkodowanie w wysokości: średni koszt m² danego budynku zwiększony o 80 % pomnożony przez powierzchnię grzewczą lokalu. Przedpłata na okres następny będzie naliczana jak w § 8 ust. 2.
Koszty dodatkowej usługi rozliczeniowej za w/w lokale obciąża ich użytkowników.
3. W przypadku likwidacji punktu grzejnego użytkownik lokalu pokryje koszt podzielnika ciepła adekwatnie do końca okresu użytkowania.
4. Koszty usługi rozliczeniowej mieszkań opomiarowanych, nieopomiarowanych, koszty naprawy lub wymiany podzielnika z winy lokatora, oraz koszty dojazdu pokrywa lokator.
5. W przypadku zmiany użytkowników lokalu opomiarowanego i dokonania na wniosek zainteresowanych tzw. międzyodczytu, koszty ogrzewania obciąża użytkowników w/g kwitu międzyodczytowego, administrator podaje daty zmian lokatorów, oraz wysokości przedpłat dla każdego z użytkowników.
6. Koszty rozliczenia zmiany użytkowników obciąża każdego w równych proporcjach /w przypadku niemożliwości kontaktu z wcześniejszym lokatorem i stąd braku możliwości wyegzekwowania należności z tytułu rozliczenia energii cieplnej, należności te będą egzekwowane od aktualnego użytkownika, zwłaszcza w przypadku zmiany lokatora w wyniku sprzedaży lokalu własnościowego lub zmianą lokatora mieszkania lokatorskiego bez wiedzy administratora /.
7. Koszt ogrzewania łazienek i pomieszczeń w/g zasad nie opomiarowanych włączony będzie w koszty stałe.

8. Uszkodzenie podzielnika i nie zgłoszenie tego faktu do administratora, uszkodzenie plomby podzielnika, stwierdzenie ingerencji w elektronikę traktowane będzie jako zawinione przez lokatora. Należność za centralne ogrzewania naliczana będzie jak w ust. 2.
9. Raty dzierżawy obciążają użytkowników w/g liczby urządzeń.
10. Koszty za usługę rozliczeniową zostaną podzielone w/g liczby urządzeń - wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
11. Przedpłaty na aktualny okres rozliczeniowy podane będą kwotowo.
12. Wszelkie szczególne przypadki nie uwzględnione w niniejszych postanowieniach szczegółowych i zasadach rozliczania będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej indywidualnie w zależności od zaistniałych okoliczności zdarzenia, z zachowaniem wszelkich zasad współżycia społecznego.

§ 12

Zarząd może podjąć uchwałę o wprowadzeniu w danym budynku, od następnego okresu rozliczeniowego, zamiennego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, to jest od metra kwadratowego powierzchni ogrzewanej, w przypadku złożenia pisemnej rezygnacji z rozliczania według wskazań podzielników kosztów popartej przez 80% użytkowników lokali w tym budynku, przy czym w odniesieniu do jednego lokalu zostanie uwzględnione tylko jedno oświadczenie. Lokatorzy objęci zmianą systemu spłacają raty za podzielniki kosztów na takich samych warunkach jak pozostali lokatorzy. Podzielniki kosztów nie podlegają demontażowi w związku ze zmianą systemu rozliczania.

§ 13

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Przepisy Statutu Spółdzielni w Głubczycach - tekst jednolity z 25.10.2019 r.
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz 648 późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1208 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. z 2022 r. poz.1385) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225)
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.).

8. Normy:

- P.N.- EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną;

- P.N.- EN 834:1999/Apl:2004. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.

Niniejszy regulamin w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2022r. i obowiązuje od okresu grzewczego 2022/2023.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głubczycach

Sprawdził:

Zatwierdził:


RADCA PRAWNY
Szymon Linek
OP-1441


Sekretarz
Rady Nadzorczej
Irena Sapa


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zbigniew Serwetnicki

U C H W A Ł A N R 67/2022

z dnia 23 września 2022 roku

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach
w sprawie: uchwalenia Regulaminu zasad rozliczania kosztów centralnego
ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach

Działając na podstawie § 51 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza

u c h w a ł a

§ 1

Regulamin zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.

§ 2.

Z dniem podjęcia Uchwały traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach Nr 41/2015 z dnia 24 września 2015 roku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obecnych było 6 Członków RN
Za Uchwałą głosowało 6 Członków RN
Przeciw głosowało 0 Członków RN

Otrzymują:

1. Księgowość
2. Samorząd

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głubczycach

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Irena Sapa

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zbigniew Szwetnicki