Uchwała Nr 92/2015

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast"
we Wrocławiu
z dnia 17.12.2015 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu Rozliczeń Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu.

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, na mocy § 69 ust. 2 i § 70 ust. 2a oraz § 105 ust.1 pkt 9 i pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu uchwala co następuje:

§ 1

W Regulaminie Rozliczeń Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" we Wrocławiu stanowiącym załącznik do uchwały 646/2012 Rady Nadzorczej z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasad ustalania opłat za lokale wprowadza się następujące zmiany:

1) § 6 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie:
   „5. W przypadku, gdy wg oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez użytkownika lokalu posiadającego do niego tytuł prawny wynika, że lokal jest niezamieszkały (użytkownik podaje „0" osób), przy ustalaniu opłat i do rozliczeń kosztów dla których jednostką rozliczeniową w Spółdzielni jest ilość osób przyjmuje się opłaty (zaliczki) w wysokości ustalonej jak za jedną osobę."

2) § 10a otrzymuje następujące brzmienie:
   „W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy na dostawę energii elektrycznej na potrzeby lokalu z zakładem energetycznym zasady ustalania opłat z tytułu poboru energii elektrycznej na potrzeby lokalu uzależnione są od możliwości określenia rzeczywistego poboru energii elektrycznej i tak:
   1) w przypadku możliwości określenia wielkości poboru na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej (nie rozliczanego przez dostawcę np. dla zespołu garaży) – roczny koszt poboru energii elektrycznej określany jest na podstawie wskazań tego licznika i obowiązujących stawek taryfowych dostawcy. Jeżeli w danym zespole lokali występują lokale opomiarowane za pomocą podliczników, które zamontowano za zgodą i aprobatą Spółdzielni – to od rocznych kosztów odejmowane są koszty wynikające z rocznego poboru z podliczników, a różnica rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali nieopomiarowanych (bez podliczników). Ostateczny wynik rozliczenia jest różnicą pomiędzy kosztem przypadającym na dany lokal a zaliczkami wpłaconymi w trakcie okresu rozliczeniowego.
   2) wskazania podliczników wewnątrz lokalu nie będą uwzględnianie po upływie ważności cechy legalizacyjnej licznika, a także w przypadku kiedy licznik nie został udostępniony do odczytu lub użytkownik lokalu nie przekazał odczytu na koniec okresu rozliczeniowego pomimo pisemnej informacji ze Spółdzielni o konieczności udostępnienia lokalu lub podania odczytu w ustalonym terminie. W takim przypadku lokal będzie rozliczony wraz z lokalami nieopomiarowanymi, a wynik rozliczenia nie będzie podlegał korekcie – nawet z uwagi na podanie stanu, ale po danym okresie rozliczeniowym. Stan podlicznika w następnym okresie będzie traktowany jako stan początkowy, ale pod warunkiem, że zostanie on spisany i potwierdzony przez pracownika Spółdzielni.
   3) na poczet rozliczenia kosztów energii elektrycznej na potrzeby lokalu ustalane są miesięczne zaliczki proporcjonalnie do powierzchni lokali (opomiarowanych i nieopomiarowanych). Zaliczki ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o rzeczywiste koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego i prognozowany wzrost kosztów zakupu energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym. Wysokość miesięcznych przedpłat (zaliczek) może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen, które nie zostały przewidziane w prognozie. Zaliczki te nie są uchwalane przez Radę Nadzorczą podobnie jak zaliczki na pokrycie kosztów innych mediów energetycznych.

4) przy braku możliwości określenia rzeczywistego poboru energii elektrycznej, a tym samym jej kosztu dla lokali ustalany jest miesięczny ryczałt odniesiony do powierzchni danego lokalu. Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni. Obciążenie wynikające z ustalonego ryczałtu nie podlega rozliczeniu, ale jest odejmowane od kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku. Wysokość ryczałtu może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu podanego w pkt. 3."

3) § 11 ust. 3 i ust. 4 otrzymuje następujące brzmienie:
„3. Ustalone przez Zarząd Spółdzielni miesięczne opłaty na poczet kosztów gazu traktuje się jako zaliczki. Zaliczki są zróżnicowane dla każdej z nieruchomości, w zależności od kosztów za rok poprzedni z uwzględnieniem zmiany cen gazu w roku kolejnym.
4. Wysokość miesięcznych przedpłat (zaliczek) może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen, które nie zostały przewidziane w prognozie."

4) § 14 ust. 2 i ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:
„2. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku (tzw. administracyjnej) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w danej nieruchomości z wyłączeniem garaży i miejsc postojowych, których koszt zużycia energii elektrycznej odejmowany jest od kosztu energii elektrycznej dostarczanej na potrzeby danej nieruchomości, a ponadto rozliczany jest odrębnie. Po zakończeniu roku kalendarzowego w każdej nieruchomości ustala się różnicę pomiędzy kosztami a wpływami, a powstałe na nieruchomości saldo podlega rozliczeniu. W uzasadnionych technicznie przypadkach (np. wspólne oświetlenie zewnętrzne, dodatkowe oświetlenie na dachu budynku), Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o pogrupowaniu kilku nieruchomości w celu ustalenia jednakowej opłaty i wspólnego rozliczenia kosztów energii elektrycznej."
3. Miesięczne opłaty na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej traktuje się jako zaliczki, których wysokość ustala Zarząd Spółdzielni. Zaliczki są zróżnicowane w zależności od nieruchomości z uwagi na rzeczywiste koszty poboru energii elektrycznej z poprzedniego okresu rozliczeniowego i prognozowaną zmianę cen w roku kolejnym. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany cen, które nie zostały przewidziane w prognozie lub ze względu na wystąpienie obciążenia za tzw. energię bierną."

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z wyjątkiem § 1 ust. 4, który wchodzi w życie z dniem 01.01.2016 r.

UZASADNIENIE

Zmiany sposobu ustalania wymiaru zaliczek (opłat) na pokrycie kosztów mediów, które są niezależne od Spółdzielni pozwoli na szybsze reagowanie przez Zarząd na zmiany kosztów wynikających ze zmiany cen lub występowania dodatkowych pozycji kosztowych (np. energii biernej), co wyeliminuje powstawanie znacznych niedopłat lub nadpłat. Przy takiej procedurze ustalania wysokości opłat za media - użytkownicy lokali muszą być powiadomieni co najmniej 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, a nie co najmniej na 3 miesiące naprzód.

Obecnych było	- 12 Członków Rady Nadzorczej
Za uchwałą głosowało	- 8 Członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	- 0 Członków Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Krysa

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast
Zygmunt Rajchemba