Uchwała Nr 9/2016

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast"
we Wrocławiu
z dnia 18.02.2016 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) § 9 ust. 2, pkt. 1) otrzymuje następujące brzmienie:
   „1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania, wody i energii elektrycznej ogólnego użytku, odprowadzania ścieków oraz zbiorowego odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych,"

2) dodaje się § 12a o następującym brzmieniu:
   „1. Koszty zbiorowego odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych wynikają z faktur wystawianych przez MPWiK na podstawie taryfy zatwierdzanej uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia, czyli są kosztami niezależnymi od Spółdzielni. Koszty te ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości jako odrębna pozycja kosztowa.
   2. Na poczet pokrycia kosztów odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustalane są miesięczne opłaty proporcjonalne do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości i nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu.
   3. Opłaty ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszt prognozowany w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wyniku z poprzedniego okresu (roku kalendarzowego). Wysokość miesięcznych opłat może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmiany taryfy, której wysokości nie przewidziano w prognozie."

3) § 2 ust. 19 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:
   „19) Opłata abonamentowa – miesięczna opłata w jednostkach opomiarowanych, wpłacana z góry do dnia 25 każdego miesiąca na poczet kosztu montażu (wymiany) podzielników kosztów lub ciepłomierzy. Wysokość opłaty uzależniona jest od ilości podzielników (ciepłomierzy), koniecznych do pełnego opomiarowania poboru energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania danego lokalu. W przypadku wprowadzenia opłaty abonamentowej jest ona naliczana niezależnie od formy własności lokalu."

4) § 4 ust. 10 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:
   „10. W przypadku niewprowadzenia opłaty abonamentowej za montaż (wymianę) ciepłomierzy oraz podzielników kosztów, a także za montaż (wymianę) grzejnikowych zaworów termostatycznych - użytkownik lokalu ponosi pełną odpłatności. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty w odniesieniu do wszystkich użytkowników lokali lub w odniesieniu do konkretnego lokalu, którego użytkownik złożył pisemny wniosek o rozłożenie płatności jednorazowej na raty."

5) § 5 ust. 4, 5 i 6 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„4. Koszty wymiany ciepłomierzy i podzielników pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali opomiarowanych w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni. Wysokość opłat jest iloczynem ilości ciepłomierzy lub podzielników niezbędnych do opomiarowania danego lokalu i ceny jednorazowej lub ratalnej.

5. Pozyskiwane środki pieniężne mogą stanowić oddzielną pozycję rozrachunkową lokalu lub pobierane są wraz z zaliczką na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

6. W przypadku lokali nieopomiarowanych z winy użytkowników, a znajdujących w jednostkach opomiarowanych, opłata nie będzie naliczana, ale za ewentualny montaż, użytkownik lokalu jednorazowo poniesie pełne koszty montażu ciepłomierza lub podzielników."

6) § 6 ust. 3 i 6 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„3. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, odrębnie dla każdego jednostki rozliczeniowej. W celu określenia kosztu centralnego ogrzewania od rocznych kosztów zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej, wynikających z faktur dostawcy, odejmowany jest koszy podgrzania wody. Koszty podgrzania wody użytkowej równe są naliczeniom rocznym, określonym na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody oraz ewentualnych ryczałtów w danej jednostce rozliczeniowej i jednostkowego kosztu podgrzewu wody."

„6. Rozliczenie rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych (węzłów cieplnych) dokonywane jest do dnia 30 kwietnia danego roku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedniego."

7) § 6 ust. 7 pkt. 2) załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„2) nieopomiarowanym - jeżeli w lokalach danej jednostki rozliczeniowej nie zamontowano podzielników kosztów z uwagi na wcześniejszą odmowę użytkowników.

8) § 7 ust. 4, 9 i 13 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„4. W przypadku ciepłomierzy oraz podzielników z odczytem radiowym nie są wyznaczane terminy odczytów, ponieważ ciepłomierze zamontowane są w miejscach dostępnych dla odczytujących, a przy odczycie podzielników radiowych nie jest wymagane udostępnienie lokalu. Ponadto z odczytu nie jest sporządzany protokół odczytowy."

„9. Użytkownik, który nie udostępnił lokalu do odczytu podzielników kosztów (wymienionych w ust. 5) w terminie podstawowym i dodatkowym będzie rozliczony zgodnie z zapisami w § 9 ."

„13. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację odnośnie wielkości odczytu w terminie 21 dni od dokonania odczytu bezpośredniego. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostaje przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła."

9) § 13 ust. 8, 9 i 10 załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego lub przed uzyskaniem rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy - nowy użytkownik przejmuje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu. Zasada ta ma również zastosowanie do rozliczenia pozostałych mediów (zimnej wody, gazu, energii elektrycznej) oraz dźwigów osobowych. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień przekazania rozliczenia przez Spółdzielnię. Dlatego wyniki rocznych rozliczeń bez jakiegokolwiek rozdziału na poprzedniego i nowego użytkownika lokalu księgowane są na koncie mieszkania.

9. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu zwalniający dany lokal wnioskuje o tzw. odczyt pośredni ciepłomierza lub podzielników kosztów (w trakcie trwania okresu rozliczeniowego), dopuszcza się taką możliwość, pod warunkiem:

1) złożenia pisemnego wniosku przez użytkownika zwalniającego lokal z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać rozliczenie kosztów c.o.,

2) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalniającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów przyjazdu przedstawiciela firmy rozliczeniowej i wykonania tzw. odczytu pośredniego, bez pośrednictwa Spółdzielni,
3) wykonania odczytu pośredniego z ciepłomierza lub podzielników w obecności użytkownika zwalniającego oraz przejmującego lokal. Protokół tzw. odczytu pośredniego podpisują obie strony.

W takiej sytuacji, użytkownik zwalniający lokal i nowy użytkownik powinni podpisać oświadczenie, które jest załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu (niniejszych zasad) i dołączyć kopię protokołu z odczytu pośredniego ciepłomierza lub podzielników, co jest warunkiem rozdziału kosztów centralnego ogrzewania pomiędzy zwalniającego i przejmującego lokal. Podobna zasada dotyczy rozdziału różnicy bilansowej na zimnej wodzie, gdzie podstawą jest dołączenie kopii odczytu wodomierzy. Rozdział kosztów jest jedynie informacją dla zwalniającego i przejmującego (sprzedającego i kupującego) lokal o wysokości ich wzajemnych zobowiązaniach, ale nie jest podstawą do jakiekolwiek zmiany (korekty) wyniku rozliczenia rocznego zaksięgowanego na koncie mieszkania.

10. W przypadku, gdy do Spółdzielni nie zostanie dostarczone oświadczenie, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, a ponadto zwalniający i przejmujący lokal nie uzgodnili zasad uregulowania wzajemnych zobowiązań wynikający z rocznego rozliczenia kosztów mediów i dźwigów (np. w akcie notarialnym) - Spółdzielnia nie dokona jakiegokolwiek rozdziału kosztów. Ponadto nie jest zobowiązana do jakiegokolwiek egzekwowała od zwalniającego (sprzedającego) lokal jakichkolwiek płatności, ponieważ w żadnym przypadku nie była stroną transakcji kupna-sprzedaży lokalu, a ponadto ewentualna niedopłata lub nadpłata wynikająca z rozliczeń okresowych nie jest długiem lub kwotą należną zbywającemu, gdyż po wydaniu lokalu jest to strata lub zysk nabywcy - jeżeli strony nie ustaliły inaczej."

10) zmianie ulega treść załącznika nr 1 do zasad rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

11) § 15 ust. 3), 4) i 6) załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:

„3) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany w instalacjach. Zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię – np. wymiana grzejników może być przeprowadzana wyłącznie poza sezonem grzewczym. Przy czym konserwacja i ewentualna wymiana zaworów z głowicami termostatycznymi należy do obowiązku użytkownika lokalu,"
„4) nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej ciepłomierzy i podzielników kosztów energii cieplnej,"
„6) niezwłocznego informowania Spółdzielni o fakcie uszkodzenia, zatrzymania pracy ciepłomierza (brak wskazania zużycia) lub braku pracy wyświetlacza elektronicznego podzielnika kosztów albo o wadliwym działaniu instalacji grzewczej,"

12) § 16 ust. 1), 2) i 3) załącznika nr 1 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:
„1) planowanie i dokonywanie okresowych wymian wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów,
2) organizowanie oraz przeprowadzanie planowych i kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,
3) kontrolowanie prawidłowości pracy ciepłomierzy i podzielników kosztów podczas wykonywania innych prac niż w/w,"

13) § 14 ust. 6 załącznika nr 2 do Regulaminu Rozliczeń Kosztów GZM otrzymuje następujące brzmienie:
„6. Granicą eksploatacji instalacji wodnej pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu jest zawór odcinający wewnętrzną instalację wodną lokalu od pionu ciepłej lub zimnej wody. Natomiast w przypadku instalacji kanalizacyjnej jest to miejsce wpięcia instalacji kanalizacyjnej lokalu do

pionu kanalizacyjnego. Przy czym ewentualna wymiana wyżej wymienionego zaworu należy do obowiązków Spółdzielni, ale pod warunkiem, że uszkodzenie zaworu nie nastąpiło z winy użytkownika lokalu"

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Powyższe zmiany mają za zadanie dostosowanie zapisów regulaminu ze względu na wystąpienie nowej pozycji kosztowej, związanej ze zbiorowym odprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych oraz ze względu na wymianę kapilarnych podzielników kosztów na podzielniki z odczytem radiowym.

Obecnych było	- 11 Członków Rady Nadzorczej
Za uchwałą głosowało	- 8 Członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	- 1 Członek Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Zbigniew Krysa

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM Piast
Zygmunt Rajchemba