

Spółdzielnia Mieszkaniowa
CENTRUM
05-400 Otwock, ul. Staszica 27
NIP 532-13-04-597 R-001391801
tel 788-49-71

I. PODSTAWY NORMATYWNE

Umowa sprzedaży ciepła z dnia 01.08.20001r. z OZEC Otwock.
Umowa sprzedaży ciepła z dnia 18.05.1999r.z Mazowieckim Okregowym Zakładem Gazownictwa w Warszawie.
Uchwały Rady Nadzorczej Sp-ni Mieszk. "Centrum" w Otwocku dotyczące rozliczania kosztów energii cieplnej oraz serwisu rozliczeniowego z firmami specjalistycznymi.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Definicje:

1. Indywidualny odbiorca-użytkownik, który posiada tytuł prawny do lokalu
2. Węzeł cieplny-połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
3. Grupowy węzeł cieplny- węzeł cieplny z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
4. Obiekt- budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
5. Budynek opodzielnikowany to obiekt, w którym w lokalach na grzejnikach nie ma podzielników kosztów ,a mogą być zamontowane zawory termoregulacyjne.
7. Nieruchomość- to budynek ,grupa budynków lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym /lub grupą urządzeń pomiarowych/.
8. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest pow. wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia ,przedpokoje, łazienki, WC, strych adoptowany na mieszkanie .
Do pow. użyt. lokalu mieszk. Zalicza się : powierzchnię zajętą przez meble obudowane.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów , loggi , antresol i piwnic.
9. Do pow. lokalu użytkowego zalicza się: pow. wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem: antresol, balkonów ,loggi.
Do pow. użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
Pow.lokalu zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytko-

wnikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

10. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi/np. mansardach, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm. to do pow. użytkowej lokalu wlicza się 50% pow.

tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast pow. pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm. Zalicza się w 100 %.

11. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN-ISO 9836 oraz Zarządzeniem Nr. 13 Prezesa GUS /Dz.U. GUS nr.6 z 2.04.90r./ Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych /przedpokój, wc, itp./ ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, antresoli oraz poddaszy nieogrzewanych. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię centralnie ogrzewaną uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

12. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując:

a/opłata stała za dostarczone ciepło - pobierana przez 12 m-cyw roku - wg. m² w budynku bez własnej kotłowni,

b/opłata zmienna za dostarczone ciepło pobierana przez 7 m-cy okresu grzewczego - rozlicza się wg. zasad określonych przez Zarząd i Radę Nadzorczą w budynkach bez własnej kotłowni,

c/w przypadku gdy w piwnicy lub strychu tj. pomieszczeniach przynależnych zostaje założony dodatkowy grzejnik z podzielnikiem - powierzchnię tych pomieszczeń uważa się za centralnie ogrzewaną i wlicza się do rozliczenia.

13. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych w budynkach nie posiadających własnej kotłowni.

14. Koszt stały jest to koszt wyliczony na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją, ustalony w umowie z dostawcą ciepła.

15. Koszt zmienny jest to koszt zużycia energii cieplnej wg. liczników.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O ZAINSTALOWANE PODZIELNIKI KOSZTÓW C.O.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali - kosztów ciepła na cele c.o. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.

2. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość. Podziału na nieruchomość dokonuje Zarząd.

3. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.

4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania /korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, łazienki itp./

5. Okres rozliczeniowy w poszczególnych nieruchomościach ustalany jest przez Zarząd Spółdzielni.

6. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. ustala się koszty c.o. w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg. wskazań

urządzeń pomiarowych.

7. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne. Specjalistyczna firma rozliczeniowa w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej przygotowuje współczynniki redukcyjne obliczone na podstawie projektowych strat ciepła poszczególnych pomieszczeń. Współczynniki te, zgodnie z obowiązującymi przepisami i w ramach nich dostosowane do stanu technicznego budynków są zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

8. Podział kosztów ciepła

Łączne koszty ogrzewania poszczególnych nieruchomości, która nie posiada własnej kotłowni są rozdzielone na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:

a / Część wspólna stanowiąca 30 % kosztów nieruchomości. Część wspólna odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:

- kosztów ogrzewania nieopomiarowanych /nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła /pomieszczeń wspólnego użytkownika / korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, łazienki itp./
- kosztów ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c. o.

b/ Część indywidualna stanowiąca 70% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.

c/ Koszty opłat stałych za zamówioną moc i opłaty stałej przesyłowej dotyczącej centralnego ogrzewania ponosi każdy lokal przez cały rok zgodnie z m² powierzchni użytkowej.

9. Łączne koszty ogrzewania nieruchomości, która posiada własną kotłownię są rozdzielane na poszczególnych użytkowników w następujący sposób:

a/ część wspólna stanowiąca 15 % kosztów ogrzewania powierzchni nieopomiarowanych wspólnego użytkownika tj. klatki schodowe oraz opłat przesyłowych, abonamentowych za gaz, opłat za eksploatację i dozór techniczny kotłowni, którą dzielimy w/g zajmowanej powierzchni lokalu.

b. część indywidualna stanowiąca 85 % kosztów zużytego ogrzewania wg. wskazań zamontowanych podzielników ciepła w każdym lokalu pomniejszonych lub powiększonych wartością współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.

10. Zaliczki na poczet kosztów c.o. to:

1. Podstawą ustalenia zaliczki na c. o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lub trzech lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła dla wszystkich budynków opomiarowanych, co stanowi koszt ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej.

2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Rada Nadzorcza i może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej, wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach opomiarowanych.

3. Podstawą ustalenia zaliczki za c. o. użytkownikom, którzy nie udostępniili lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, lub nie udostępniili lokalu w celu odczytu podzielników a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w podzielniki jest miesięczny koszt ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej planowany na dany rok wyliczony na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lub trzech lat rozliczeniowych oraz prognozowanej wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę dla wszystkich budynków opodzielnikowanych powiększonych współczynnikiem 1,25.

11. Montaż i odczyty w/g podzielników kosztów ogrzewania.

1. Budynki, w których wszystkie lokale są wyposażone w podzielniki kosztów c.o. uważa się za opomiarowane. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :

a. Udostępnienia lokalu w celu:

- zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania ,
- dokonywania odczytów, wymiany kapilar, epruwetek i plombowania podzielników
- konserwacji ,naprawy lub wymiany urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

b. Powiadomienia administracji Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielnika.

2. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego terminu odczytu w nieruchomości.

3. Koszt podzielnika i jego montaż pokrywa użytkownik lokalu.

4. Opłata za zainstalowanie podzielników kosztów c. o. uiszczona zostanie przez użytkownika po rocznym okresie eksploatacji od chwili ich zamontowania i po otrzymaniu rozliczenia za pobraną energię ciepłą z firmy rozliczeniowej.

5. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.

6. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz pozostawienie nieuszkodzonych i zaplombowanych podzielników.

7. Na czas odczytów podzielniki muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do podzielników przez usunięcie obudowy grzejników ,mebli zastawiających w/w urządzenia ,itp.

8. Odczyty podzielników odbywać się będą w miesiącach VI do IX każdego roku.

O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez informację wywieszoną na tablicy ogłoszeń z 7-10 dniowym wyprzedzeniem.

9. Po dwóch kolejno wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin nie później jednak niż 14 dni po zakończeniu odczytów w danej nieruchomości . Za odczyt w 3-cim terminie członek opłaci koszt odczytu ustalony pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

10. Serwis odczytowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:

- a/ sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
- b/ dokonanie odczytu wskazań podzielników,
- c/ wymiana kapilar lub epruwetek na nowe z przełożeniem kapilar lub epruwetek za bieżący okres rozliczeniowy,
- d/ ponowne zaplombowanie podzielników,
- e/ sporządzenie protokołu odczytów i po podpisaniu pozostawienie kopii użytkownikowi,
- f/ kontrola typu i wymiarów grzejnika jego zgodność z inwentaryzacją.

11. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu w ciągu 7 dni od daty odczytu.

12. Rozliczenia kosztów c.o.

a/ Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku - użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 3-ch m-cy

od zakończenia odczytów w całej nieruchomości. Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie ma zamontowanych podzielników a /budynek/ nieruchomość jest wyposażona w te urządzenia z zachowaniem zapisu punktu / j /

b/ Koszty odczytu podzielników ponosi użytkownik w zależności od ich ilości -jako odrębna pozycja w rozliczeniu danego sezonu grzewczego.

c / W przypadku ,gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę

przedp³at /zaliczek/ wniesionych w danym okresie rozliczeniowym u³ytownik lokalu zobowi¹zany jest do uzupe³nienia niedop³aty w ci¹gu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia lub w innym terminie ustalonym przez Zarz¹d Sp³dzielni.

d/ Nadp³aty powsta³e w wyniku rozliczenia za zgod¹ u³ytownika mog¹ by¹æ zaliczane na poczet przysz³ych nale³noœci czynszowych, lub przekazane na wskazane przez u³ytownika konto w ci¹gu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia - je³eli wszystkie zaliczki na c.o. zosta³y wp³acone.

e/ W przypadku zw³oki we wniesieniu op³at-Sp³dzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokoœci ustawowej za ka³dy dzieñ zw³oki.

f/ Cz³onkom Sp-ni nie s³u³ly roszczenie o odsetki w przypadku wyst¹pienia nadp³aty wynikaj¹cej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie. Jednocześnie Sp-nia nie b³dzie nalicza^æ odsetek z tytu³u niedop³aty jaka wynik³a z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie.

g/ W przypadku zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika w jednym z pomieszczeñ lokalu i niezgłoszenia tego faktu do Zarz¹du, pomieszczenie to zostanie rozliczone wg. œredniego zu³ycia energii cieplnej rycza³tem w danej nieruchomoœci zwi³êszonym wsp³czynnikiem 1,40 jak dla lokalu bez podzielników. W przypadkach uzasadnionych Zarz¹ad mo³ze zastosowa^æ ni³szy wsp³czynnik.

h/ W lokalach na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezale³nych od u³ytownika /np. brak technicznych mo³liwoœci monta³u lub obiektywny brak dost³pu do grzejnika / ustala si³e koszt ogrzewania dla tych grzejników w wysokoœci wynikaj¹cej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej wg. œredniego zu³ycia energii cieplnej w danym budynku.

i/ Podstaw¹ ustalenia op³aty za c.o. u³ytownikom, którzy nie udost³pnili lokalu w celu zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, lub nie udost³pnili lokalu w celu odczytu podzielników, a w budynku tym pozosta³e lokale s¹ wyposa³one w podzielniki zostanie przypisany koszt energii cieplnej wynikaj¹cy ze œredniego zu³ycia na m² powi³êszony wsp³czynnikiem zwi³êszaj¹cym 1,40.

do aniu
pro majuj

2 2014 2015 P3

13. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

a/ W przypadku, gdy u³ytownik samowolnie bez porozumienia i zgody Sp-ni przerobi³ instalacj³e grzewcz¹ /np. zwi³êszaj¹c wielkoœæ lub moc grzejników/, u³ytownik zostanie obci¹zony dodatkow¹ op³at¹ za ciep³o wynosz¹c¹ 50% wartoœci jego op³at zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym, któr¹ nale³ly wp³aciæ w ci¹gu 30 dni od daty otrzymania pisma.

b/ W przypadku zmiany najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego u³ytownika do dyspozycji Sp-ni, jego zmiany lub zbycia - wszelkie skutki rozliczeñ przejmuje nast³epca w formie pisemnego oœwiadczenia przy przejmowaniu lokalu.

c/ W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Sp-ni¹ zmian w instalacji c.o. /np. zmiana lub likwidacja grzejników/ zstan¹ dokonane stosowne mi³dzoczyty i ewentualne przemontowanie podzielnika na inny grzejnik przez firm³e rozliczeniow¹, a koszty pokryje u³ytownik tego lokalu.

d/ Za zwi³êszon¹ iloœæ grzejników w stosunku do powierzchni w nieopomiarowanych ³azienkach b³dzie stosowany wsp³czynnik koryguj¹cy.

14. Rozliczenie ciep³ej wody u³ytkowej

Rozliczenie ciep³ej wody u³ytkowej odbywa si³e w okresach jednego lub dwóch miesi³cy. Stawka za podgrzewanie 1m³ wody ustalana jest okresowo przez Rad³e Nadzorc¹ w Oparciu o analizy kosztów poniesionych na op³aty za gaz i konserwacj³e kot³owni cz³onek wnosi op³aty: - lokale u³ytkowe na podstawie faktur,
- lokale mieszkalne - w/g pism okre³laj¹cych ilo³??- zu³ytej wody ciep³ej.
Koszt m³ ciep³ej wody stanowi cena 1m³ zimnej wody + koszt podgrzania 1m³ wody.

15. Reklamacje

a/ Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczania należy składać na piśmie w siedzibie Sp-ni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 8 tygodni, w związku z tym przedłuża się termin rozliczenia do czasu załatwienia reklamacji.

B/ W przypadkach uzasadnionych Rada i Zarząd mają prawo w oparciu o Art.6 pkt.3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000r. po ustaleniu terminu z użytkownikiem dokonać kontroli urządzeń ogrzewania wewnątrz lokalu.

dotyczy Art 6" ust. 3 pkt

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego Regulaminu- właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Sp-ni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CENTRUM".

05-400 Otwock ul. Staszica 27
RADA NADZORCZA

Michał Wład
Krzysztof Stawka

UCHWAŁA Nr1...../2017

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 4/06 z dnia 16 marca 2006 r. „Regulamin Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku”

Na podstawie § 62 ust. 11 Statutu uchwała się, co następuje:

§1

W uchwale Rady Nadzorczej nr 4/06 z dnia 16 marca 2006 r., zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2014 z dnia 30 września 2014 r. w „Regulaminie Rozliczania Kosztów Centralnego Ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku” wprowadza się następujące zmiany:

1) Dział I otrzymuje tytuł i brzmienie:

„I. Podstawy prawne:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa o własności lokali.
4. Ustawa Prawo energetyczne.
5. Ustawa Prawo budowlane.
6. Rozporządzenia wykonawcze do ustaw wymienionych w pkt 4 i 5..
7. Statut.
8. Umowy na dostawę energii cieplnej z OZEC.
9. Umowy z firmą rozliczeniową.” ,

2) W Dziale II po pkt 15 dodaje się pkt 16 o następującej treści:

„16. Koszty zakupu ciepła, rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez lokatorów/użytkowników, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

- a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
- b) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.”,

3) W Dziale III:

- w pkt 12 wykreśla się ppkt g/,

- w pkt 12 ppkt i/ otrzymuje brzmienie:

„i/ Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu w celu zamontowania podzielników ciepła lub dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów, albo nie udostępni lokalu w celu odczytu pomiarów zużycia ciepła Zarząd Spółdzielni może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania,
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania liczonych w:
 - a) m^3 kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
 - b) m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu. „,

§2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marzenna Pieniak

Marzenna Pieniak

Wiedery R.J.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przemysław Krogulec

Przemysław Krogulec