

R E G U L A M I N

ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHEMIK” W POLICACH

Tekst jednolity

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, które wchodzi w skład wyodrębnionych nieruchomości, a także położonych na innej nieruchomości o ile służą do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków położonych, w tej nieruchomości, określonego dalej „mieniem wspólnym”,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które nie wchodzi w skład wyodrębnionych nieruchomości, określonego dalej „mieniem Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania”.

§ 2. 1. Pod pojęciem „mienia wspólnego” rozumie się grunt oraz wszystkie części budynków lub grupy budynków i urządzenia stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez mieszkańców budynku lub grupy budynków w nieruchomości, a w szczególności:

- 1) części wspólne budynku, między innymi: fundamenty, mury, dach, strychy, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie, dźwigi, okna w klatkach schodowych, drzwi wejściowe do budynku, przewody wentylacyjne i kominowe, instalacje: centralnego ogrzewania z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe,
- 2) mała architektura, place zabaw i tereny zielone,

- 3) zatoki postojowe, chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - 4) oświetlenie terenów i ulic,
 - 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu, w powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków w danej nieruchomości, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 3. Pod pojęciem „**mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania**” rozumie się nieruchomości, stanowiące wydzielone funkcjonalnie tereny, które ze względu na swój charakter i funkcję nie są przeznaczone do przeniesienia na odrębną własność, są własnością Spółdzielni oraz służą prawidłowemu funkcjonowaniu nieruchomości danego osiedla administrowanego i zarządzanego przez Spółdzielnię, a także służące prowadzeniu przez Spółdzielnię własnej działalności gospodarczej administracyjnej.

§ 4. Pod pojęciem „**użytkownika lokalu**” rozumie się właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, członka spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę niebędącą członkiem spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu, najemcę i osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 5.1. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o „**nieruchomościach**”- rozumie się przez to nieruchomości, dla których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

2. Wykaz ponumerowanych nieruchomości, dla których Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Zmiany powierzchni użytkowych części wspólnych nieruchomości przejściowo wynajmowanych nie wymagają zmiany załącznika nr 1.

3. Podział terenów - gruntów Spółdzielni stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu. Zmiany powierzchni gruntów przeznaczonych tymczasowo na działalność gospodarczą nie wymagają zmiany załącznika nr 2.

4. Zestawienie budynków, budowli i urządzeń technicznych związanych z obsługą nieruchomości oraz budynków stanowiących mienie Spółdzielni, położonych na wyodrębnionej działce, stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu. Zmiany powierzchni użytkowych w związku z przejściowym ich wynajmowaniem nie wymagają zmiany załącznika nr 3.

5. Karty opisowe nieruchomości, o których mowa w ust. 2 oraz karty opisowe nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 3 stanowią załączniki od nr 4 do nr 52 do niniejszego Regulaminu. Uaktualnione na koniec każdego roku obrotowego karty opisowe przyjmują kolejno numerację od nr 4.1., 4.2., 4.3., itd. do numeru 52.1., 52.2., 52.3., itd. Karty opisowe podpisują: Kierownik Działu Administracji i Kierownik Działu Technicznego lub upoważnione osoby przez Zarząd. Wprowadzenie uaktualnionych kart opisowych nie wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 6. 1. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się następujące pozycje:

- 1) eksploatacja podstawowa,
- 2) fundusz remontowy – odpis podstawowy zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 5) instalacja i konserwacja domofonów,
- 6) konserwacja dźwigów osobowych,
- 7) gaz,
- 8) woda i ścieki,
- 9) energia cieplna (CO i CW),

10) *skreślony*

11) koszty utrzymania czystości i porządku na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,

12) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

13) odczyt wodomierzy.

2. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- 1) koszty konserwacji- usługi obce i materiały (w tym utrzymanie terenów zielonych i małej architektury, dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja),
- 2) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, ulic i placów,
- 3) koszty ubezpieczenia majątku, obsługę prawną i inne koszty niematerialne,
- 4) koszty zarządu, na które składają się koszty utrzymania biura Spółdzielni, płace administracji wraz z narzutami, odpisy na ZFSS i wpłaty na PFRON,
- 5) koszty ubytków wody i ścieków,
- 6) *skreślony*
- 7) koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych osiedlach,
- 8) różnicę między kosztami a przychodami finansowymi, z uwzględnieniem zasad określanych w Regulaminie Funduszu Remontowego traktującym o przeznaczeniu części przychodów finansowych na fundusz remontowy,
- 9) różnicę między pozostałymi kosztami, a przychodami operacyjnymi, z uwzględnieniem zasad określonych w Regulaminie Funduszu Remontowego, traktującym o przeznaczeniu części pozostałych dochodów operacyjnych na fundusz remontowy,
- 10) straty nadzwyczajne.

§ 7. 1. Czynniki najmu lokali mieszkalnych obejmuje:

- 1) koszty związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi i funkcjonowaniem biura Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) koszty konserwacji- usługi obce i materiały, (w tym koszty utrzymania terenów zielonych i małej architektury, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji),
 - b) koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, oraz ulic i placów,
 - c) koszty ubezpieczenia majątku, obsługę prawną i inne koszty niematerialne,
 - d) koszty zarządu, na które składają się koszty utrzymania biura Spółdzielni, płace administracji wraz z narzutami, odpisy na ZFSS i wpłaty na PFRON,
 - e) koszty ubytków wody i ścieków;
 - f) koszty utrzymania czystości i porządku na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
 - g) koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych osiedlach,
 - h) różnicę między kosztami a przychodami finansowymi, z uwzględnieniem zasad określonych w Regulaminie Funduszu Remontowego traktującym o przeznaczeniu części przychodów finansowych na fundusz remontowy,
 - i) różnicę między pozostałymi kosztami, a przychodami operacyjnymi, z uwzględnieniem zasad określonych w Regulaminie Funduszu Remontowego, traktującym o przeznaczeniu części pozostałych dochodów operacyjnych na fundusz remontowy,
 - j) straty nadzwyczajne;
- 2) zysk Spółdzielni,
- 3) koszty podatku od nieruchomości,

- 4) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 5) koszty przeprowadzonych remontów,
- 6) koszty konserwacji domofonów,
- 7) koszty konserwacji dźwigów osobowych.

2. Oprócz wymienionych kosztów w ust.1 najemcy ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania lokali:

- koszty zużycia gazu,
- koszty zużycia wody i ścieków,
- koszty zużycia energii cieplnej (CW i CO),
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- koszty odczytu wodomierzy.

3. Opłaty za czynsz najmu ustalane są w oparciu o wymienione w ust.1 koszty roku poprzedniego, z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji z roku poprzedniego oraz prognozy zmian cen w roku, na który są ustalane opłaty, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w opłacie miesięcznej.

§ 8.1. Członkowie oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Niezależnie od kosztów opisanych w ust. 1 osoby niebędące członkami Spółdzielni są zobowiązane pokrywać koszty czynności ponoszonych przez Spółdzielnię na ich wniosek, w szczególności koszty doręczeń na adres inny niż posiadany lokal w zasobach Spółdzielni.

§ 9. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

§ 10.1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie opłat.

2. Niezależnie od kosztów opisanych w ust.1 właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani pokrywać koszty czynności ponoszonych przez Spółdzielnię na ich wniosek, w szczególności koszty doręczeń na adres inny niż posiadany lokal w zasobach Spółdzielni.

§ 11.1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi za wyjątkiem kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, które rozlicza się za okres od 1 sierpnia do 31 lipca następnego roku.

2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest plan rzeczowo – finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz faktycznie poniesione koszty.

3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

4. W rozliczeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie uwzględnia się kosztów i przychodów związanych z własną działalnością gospodarczą. Zasady rozliczania kosztów i przychodów własnej działalności gospodarczej, określa Regulamin gospodarki finansowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 12. W zależności od rodzaju kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową do ustalenia wysokości opłat za lokal, może być:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego w m²,
- 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- 3) lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 5) udział w nieruchomości wspólnej.

§ 13.1. Podstawową jednostką do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest „m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg dokumentacji technicznej.

3. **Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, antresole itp., pomieszczenia służące mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajmowaną przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, piwnic, suszarni i zabudowanych korytarzy, chyba że stanowią one dodatkową powierzchnię użytkową danego lokalu.

4. **Powierzchnią lokalu użytkowego** jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem balkonów i logii. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię mebli wbudowanych lub obudowanych. Powierzchnie lokalu zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu są powierzchnią użytkową danego lokalu. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do danego lokalu.

5. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi danej kondygnacji z dokładnością do 0,01 m².

§ 14.1. Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat jednostką rozliczeń jest liczba osób w lokalu, to pod pojęciem „osoby zamieszkałej” rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie w nim zamieszkujące, nawet jeśli nie dopełniły obowiązku meldunkowego.

2. W przypadku, gdy osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu złożyła oświadczenie, że lokal jest niezamieszkały i wodomierze zimnej i ciepłej wody nie wskazują zużycia, wówczas opłaty zależne od liczby osób nalicza się przyjmując, że w lokalu tym zamieszkuje jedna osoba wg obowiązujących stawek w danej nieruchomości.

2¹. W przypadku, gdy ze złożonego oświadczenia przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu wynika, że brak jest osób zamieszkałych, a liczniki wodomierzy zimnej i ciepłej wody w tym lokalu będą wskazywały zużycie, wówczas łączne zużycie wody za dany okres rozliczeniowy zostanie podzielone przez przeciętną normę zużycia wody tj. 5,40 m³ na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym, (wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. Dz. U. Nr 8 poz. 70 z późn. zm.), co będzie stanowiło podstawę do naliczenia opłat zależnych od liczby osób.

3. Obowiązek zgłaszania zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu, która powinna poinformować Spółdzielnię w formie pisemnej o liczbie osób zamieszkałych w tym lokalu oraz na bieżąco informować o wszystkich zmianach dotyczących liczby osób zamieszkałych.

4. Na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu Zarząd może zwolnić tę osobę w całości lub w części od opłat, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba zamieszkała w lokalu.

§ 15.1. Przez „urządzenia pomiarowe”, które są stosowane w rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się w szczególności: wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej. Inną jednostką rozliczeniową jest elektroniczny podzielnik kosztów, który stanowi element systemu ogrzewania i służy do rozliczenia zużycia ciepła w danym węźle cieplnym (budynku).

2. Koszty za: zużycie wody i odprowadzenie ścieków, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, energię elektryczną w zasobach opomiarowanych ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 16. Jeżeli do rozliczenia określonych składników kosztów jednostką rozliczeniową jest „**udział w nieruchomości wspólnej**”, to udział ten określony jest w części ułamkiem zawartym w Uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GZM Z WYŁĄCZENIEM KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ I DOSTAWY WODY DO CELÓW BYTOWYCH

§ 17. 1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów są rozliczane na nieruchomości, z wyłączeniem kosztów dostawy wody do celów bytowych i energii cieplnej, które rozliczane są według zasad określonych w dziale IV i V Regulaminu.

2. Niezależnie od prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości, dla potrzeb rozliczeń podatkowych prowadzona jest odrębna ewidencja w podziale na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, parking, mienie nieruchomości itp.

3. Dokumentami stanowiącymi podstawę do obciążenia danej nieruchomości kosztami eksploatacji są własne i obce dowody, dokumentujące przebieg operacji gospodarczej.

4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wymienione w dziale I § 6 i § 7 rozlicza się wg określonych niżej zasad.

§ 18.1. Koszty eksploatacji podstawowej wymienione w dziale I § 6 ust.2 dla lokali mieszkalnych ustala się przez odjęcie od globalnych kosztów kwoty kosztów przypadających na lokale użytkowe.

2. Stawki eksploatacyjne dla poszczególnych lokali, ustalane są w oparciu o wymienione w ust.1 koszty z roku poprzedniego, z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji z roku poprzedniego oraz prognozy zmian cen w roku, na który są ustalane opłaty, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w opłacie miesięcznej.

3. Koszty utrzymania i konserwacji terenów zielonych, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni terenów zielonych w osiedlach, a ewidencjonowane są na nieruchomości.

§ 19. 1. Opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalane są według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. W ramach opłat eksploatacyjnych użytkownicy lokali wnoszą opłaty z tytułu odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych, stanowiące odrębny składnik opłat.

3. Wysokość obciążeń z tytułu remontów określają uprawnione organy Spółdzielni, na podstawie potrzeb gwarantujących utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynków i infrastruktury osiedlowej.

4. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20. 1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

2. Jeżeli w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza to skutki podwyższonego podatku są uwzględnione w naliczanej opłacie dla danego lokalu.

3. Właściciele lokali wyodrębnionych opłatę z tytułu podatku od nieruchomości uiszczają do Urzędu Miejskiego, natomiast opłatę od mienia wspólnego nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danym osiedlu, właściciele wnoszą do Spółdzielni, proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Opłatę miesięczną z tytułu poniesionych kosztów ustala się w oparciu o obowiązujące stawki opłat w danym roku, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te, dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali i liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 21.1. Koszty wieczystego użytkowania gruntu rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

2. Właściciele lokali wyodrębnionych opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntów uiszczają do Urzędu Miejskiego, natomiast opłatę od mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na danym osiedlu, właściciele wnoszą do Spółdzielni, proporcjonalnie do swoich udziałów nieruchomości wspólnej.

3. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów ustala się w oparciu o obowiązujące stawki opłat w danym roku, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te, dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali i liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 22.1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obejmują swym zakresem wydatki Spółdzielni związane z konserwacją i naprawą domofonów oraz naprawą samozamykaczy drzwiowych i zamków do klatek schodowych.

2. Koszty rozliczane są na poszczególne budynki wyposażone w instalację domofonową i obciążają lokale w tych budynkach.

3. Koszty instalacji domofonów ponoszą użytkownicy lokali, w których te domofony zainstalowano.

4. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat jest lokal mieszkalny.

5. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów, o których mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, po odjęciu części kosztów przypadających na lokale w najmie, dzielone są przez liczbę lokali oraz liczbę miesięcy, na które jest ustalana opłata. Z opłat tych zwolnieni są użytkownicy lokali, w których instalacja domofonowa pozostaje w okresie gwarancji.

§ 23. 1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty te nie obejmują wydatków na remonty, które są finansowane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów oraz zużycia energii elektrycznej, która rozliczana jest w stawce eksploatacyjnej.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale w budynkach wyposażonych w te urządzenia położone powyżej parteru.

4. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigu jest osoba zamieszkała w lokalu.

5. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów ustala się w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, po odjęciu części kosztów przypadających na lokale w najmie, dzielone są przez liczbę osób zamieszkałych powyżej parteru oraz liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 24.1. Koszty dostawy gazu wylicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.

2. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat jest osoba zamieszkała w lokalu.

4. Opłaty miesięczne z tytułu poniesionych kosztów ustala się, w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, dzielone są przez liczbę osób oraz liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

§ 25. *skreślony*

§ 25¹.1 Koszty utrzymania czystości i porządku na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych ustala się w oparciu o koszty z roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji w roku poprzednim oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalana jest opłata. Koszty te dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i liczbę miesięcy na które ustalana jest opłata.

Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat jest m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku remontu lokalu podczas którego powstają odpady budowlane:

- 1) użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić we własnym zakresie pojemnik na odpady i pokryć koszty jego wywozu,
- 2) w przypadku nie wywiązania się z obowiązku o którym mowa w pkt. 1, kosztami wywozu zostanie obciążona cała nieruchomość.

§ 26.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych osiedlach, o których mowa w art. 40 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty wymienione w ust. 1 rozliczane są w ramach osiedla, a ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w tym osiedlu.

3. Obciążenia poszczególnych lokali w/w kosztami dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 27. 1. Koszty zarządu obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na cele ogólnogospodarcze oraz administrowanie zasobami Spółdzielni w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników zasobów o różnym przeznaczeniu.

2. Koszty zarządu rozlicza się na:

- 1) lokale mieszkalne, wynajmowane części wspólne nieruchomości, lokale użytkowe i garaże posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) lokale użytkowe będące mieniem Spółdzielni: posiadające zaświadczenie o samodzielności lokalu, wynajmowane garaże i wydzierżawiane tereny,
- 3) parking,

4) części wspólne nieruchomości przeznaczone na działalność gospodarczą: wynajem pomieszczeń, ścian budynków, dachów, dzierżawa terenów.

3. Do rozliczania kosztów zarządu jako klucz rozliczeniowy przyjmuje się przychody pochodzące z tytułu opłat, czynszów i odszkodowań, pogrupowane według tytułów wymienionych w ust. 2.

4. Rozliczania kosztów zarządu dokonuje się w oparciu o klucz rozliczeniowy, który ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

§ 28. Do rozliczania:

- 1) kosztów dotyczących więcej niż jednej nieruchomości,
- 2) pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) kosztów finansowych,
- 4) strat nadzwyczajnych,

jako klucz przyjmuje się powierzchnię użytkową ogółem nieruchomości wykazaną w uchwałach Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW, W TYM ZASADY ROZLICZANIA ILOŚCIOWEGO ZUŻYCIA PODGRZANEJ WODY

§ 29. 1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków do lokali ustala się, przez pomnożenie sumy zużycia wody wskazanej przez wodomierze zamontowane w lokalu, przez stawkę opłaty za 1m³ wody uchwalonej przez Zarząd, w wysokości określonej przez dostawcę, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 34.

2. Lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w wodomierze obciąża się kosztami dostawy wody zimnej oraz kosztami odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierzy.

Do kosztów tych dolicza się opłatę abonamentową, która jest naliczana przez dostawcę wody od każdego wodomierza zainstalowanego w punkcie pomiarowym.

3. Jeżeli w budynku opomiarowanym, lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy, koszty wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym o którym mowa w § 34.

4. Koszty dostawy wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze, a także koszty wynikające z różnicy w odczytach wodomierzy głównych i wodomierzy w lokalach rozliczane są w skali poszczególnych nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali.

5. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy ilością wody zmierzonej na wodomierzu głównym, a ilością wody wynikającą z sumarycznego jej zużycia w indywidualnych lokalach, różnica kosztów w kalkulowana jest do podstawowej stawki eksploatacyjnej wymienionej w dziale I § 6 ust.2.

Za niedobór w zużyciu wody uważa się różnicę pomiędzy kosztami wody, odprowadzenia ścieków i opłaty abonamentowej, wynikającymi faktur dostawcy a ilością wynikającą z sumarycznego zużycia wody zimnej i ciepłej w poszczególnych lokalach z uwzględnieniem ryczałtów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych, a także zużycia wody do celów gospodarczych.

6. Wraz z rozliczeniem kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 rozlicza się koszty odczytu wodomierzy.

Opłaty na pokrycie kosztów odczytów są ustalane w oparciu o ceny jednostkowe wynikające z umowy zawartej z firmą świadczącą usługę odczytu wodomierzy, w przeliczeniu na jeden wodomierz z uwzględnieniem § 31.

§ 30.1. Koszty dostawy zimnej wody rozlicza się na nieruchomości.

2. Zużycie zimnej wody określa się w sposób następujący:

- 1) w lokalach wyposażonych w wodomierze – według wskazań wodomierzy;
- 2) w lokalach niewyposażonych w wodomierze ustala się ryczałt miesięczny zgodnie z § 34.

§ 31.1. Do rozliczenia ilościowego zużycia wody zimnej i podgrzanej przyjmuje się jako okres rozliczeniowy:

- dla lokali mieszkalnych - kwartał
- dla lokali użytkowych - miesiąc.

2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych w terminie jednego miesiąca po okresie rozliczeniowym.

3. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia zużycia wody podlega uregulowaniu według następujących zasad:

- a) nadpłata zaliczana jest na poczet zmniejszenia bieżących opłat za używanie lokalu,
- b) niedopłata zwiększa należność z tytułu bieżących opłat za używanie lokalu,
- c) wysokość nadpłaty lub niedopłaty ujęta jest w zawiadomieniu o rozliczeniu wody.

§ 32. 1. Spółdzielnia może przeprowadzać kontrolne odczyty wodomierzy, o czym powiadamia użytkowników lokali.

2. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontrolnego odczytu wodomierzy, do czasu jego udostępnienia, rozliczenie nastąpi zgodnie z § 34.

§ 33.1. W przypadku braku możliwości ustalenia zużycia wody ciepłej lub zimnej według wskazań wodomierzy w lokalu, rozliczenie zużycia ciepłej i zimnej wody z zastrzeżeniem § 35 nastąpi według zasad:

- 1) szacunkowe ustalenie ilości zużycia wody – nie dłużej niż przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe według średniego miesięcznego zużycia wody z ostatnich czterech okresów rozliczeniowych przypadających na dany lokal. Ilości wody tak ustalone nie podlegają dalszemu rozliczeniu;
- 2) brak więcej niż dwóch kolejnych odczytów spowoduje rozliczenie ryczałtem, począwszy od daty ostatniego średniego miesięcznego zużycia wody, zgodnie z zasadami określonymi w § 34 ust.1, o czym powiadamia się lokatora;

2. Przejście z ryczałtowego rozliczenia na rozliczenie według wskazań wodomierzy możliwe jest po weryfikacji prawidłowego działania wodomierzy po uprzednim uzgodnieniu terminu tej weryfikacji ze służbami administracyjnymi Spółdzielni:

- poprawne działanie wodomierzy zweryfikowane do 15 dnia miesiąca – rozliczenie nastąpi według wskazań wodomierzy od pierwszego dnia tego miesiąca,
- poprawne działanie wodomierzy zweryfikowane po 15 dniu miesiąca - rozliczenie nastąpi według wskazań wodomierza od pierwszego dnia następnego miesiąca.

3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w którym dokonano rozliczenia wody zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 pkt 2, Zarząd w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na rozliczenie wody w tym lokalu wg wskazań wodomierzy za poprzednie okresy rozliczeniowe.

§ 34.1. Ryczałt miesięczny z tytułu zużycia wody w lokalach mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze - ustala się jako całkowite zużycie wody w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w ilości 5,40 m³, w tym w lokalach objętych dostawą ciepłej wody do rozliczenia energii cieplnej zużytej do podgrzania wody przyjmuje się normę 3,90 m³ na osobę zamieszkałą ; ilości wody tak ustalone nie podlegają dalszemu rozliczeniu.

(podstawa: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody Dz. U. z 2002 r. Nr 8,poz. 70).

2. Ryczałt miesięczny z tytułu zużycia wody w lokalach użytkowych, innych wynajmowanych pomieszczeniach oraz u użytkowników terenów i w garażach, niewyposażonych w wodomierze - ustala się jako całkowite zużycie wody w niżej wymienionych ilościach:

- a) bary – 4,5 m³ na 1 miejsce;
- b) sklepy z asortymentem czystych produktów (sklepy tekstylne, odzieżowe, obuwnicze, artykuły sportowe, zabawki, księgarnie, papiernicze, kioski „Ruch”, itp.) – 0,9 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- c) sklepy ze sprzedażą gotowych produktów spożywczych i z artykułami przetwórstwa spożywczego (sklepy spożywcze, mięsne, sprzedaż nabiału, jarzyn, garmazeryjne, cukiernicze, rybne, itp.) – 3,0 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- d) kwaciarnie i sklepy zoologiczne – 2,4 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- e) zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, magle – 4,5 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- f) zakłady fotograficzne – 0,45 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- g) zakłady usługowe pozostałe – 0,45 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- h) lecznice weterynaryjne – 1,25 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- i) apteki – 3 m³ w przeliczeniu na 1 osobę zatrudnioną;
- j) placówki wychowania pozaszkolnego, pomieszczenia zajmowane przez Rady Osiedla, kluby - z wyłączeniem sportowych – 0,45 m³ w przeliczeniu na 1 osobę przebywającą;
- k) biblioteki i czytelnie – 0,45 m³ w przeliczeniu na 1 osobę korzystającą;
- l) pomieszczenia wynajmowane na cele sportowe – 2,0 m³ w przeliczeniu na 1 osobę ćwiczącą;
- ł) garaże - 0,45 m³ w przeliczeniu na 1 osobę (najemcę);

w tym w lokalach objętych dostawą ciepłej wody do rozliczenia energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej przyjmuje się ilość ciepłej wody w ilości 50% całkowitego zużycia wody przypadającej na dany lokal, nie więcej jednak niż 3,9 m³ w przeliczeniu na 1 jednostkę rozliczeniową przyjętą do określenia całkowitego zużycia wody; ilości wody tak ustalone nie podlegają dalszemu rozliczeniu.

§ 35. 1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.

2. W przypadku zawiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu wodomierza lub plomby, rozliczenie zużycia wody i energii cieplnej do podgrzania wody – do czasu technicznego odbioru naprawionego lub wymienionego wodomierza – nastąpi według średniego miesięcznego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym przypadającym na dany lokal w odniesieniu do wody ciepłej i zimnej w zależności od tego, na której wodzie wodomierz lub plomba były uszkodzone.

3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 lub odmowy przez użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierza, rozliczenie zużycia wody i energii do podgrzania wody – do czasu technicznego odbioru naprawionego lub wymienionego wodomierza - nastąpi zgodnie z zasadami ustalonymi w § 34 ust.1 w odniesieniu do wody ciepłej lub zimnej w zależności od tego, na której wodzie wodomierz lub plomba były uszkodzone.

4. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomby, rozliczenie zużycia wody i energii cieplnej do podgrzania wody – do czasu technicznego odbioru naprawionego lub wymienionego wodomierza przez pracownika lub osobę upoważnioną przez Spółdzielnię – nastąpi zgodnie z zasadami ustalonymi w § 34 ust.1 w odniesieniu do wody ciepłej lub zimnej w zależności od tego, który wodomierz był uszkodzony lub miał zerwaną plombę.

§ 36.1. W przypadku zmiany użytkowników lokalu oraz zawarcia nowej umowy najmu a także w razie przejścia z rozliczenia ryczałtowego na rozliczenie według wskazań wodomierzy, podstawę do ustalania:

- 1) zaliczkowego obciążania lokali mieszkalnych kosztami energii cieplnej do podgrzania 1m³ wody stanowią ustalone przez organy Spółdzielni opłata za energię cieplną zużytą do pogrzenia wody i zużycie ciepłej wody w ilości 2 m³/osobę miesięcznie,
- 2) zaliczkowego obciążania lokali mieszkalnych kosztami zużycia wody stanowią koszty zużycia wody w ilości 4 m³/osobę miesięcznie, z uwzględnieniem obowiązujących cen.

2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia energii cieplnej do podgrzania wody oraz z tytułu zużycia wody w lokalu będzie osoba, której w dacie ustalenia wysokości zobowiązania lub należności przysługuje prawo do lokalu.

§ 37. Podstawę do ustalania:

- 1) zaliczkowego obciążania lokali mieszkalnych i użytkowych kosztami energii cieplnej do podgrzania 1 m³ wody stanowią : ustalona przez organy Spółdzielni opłata za energię cieplną zużytą do podgrzania wody i prognozowane zużycie ciepłej wody dla danego lokalu,
- 2) zaliczkowego obciążania lokali mieszkalnych i użytkowych kosztami zużycia wody stanowi prognozowane zużycie wody dla danego lokalu z uwzględnieniem obowiązujących cen.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 38.1. Kosztem dostawy energii cieplnej są wydatki ponoszone przez Spółdzielnię za ciepło dostarczone przez dostawcę.

2. Podziału kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej dokonuje się w proporcjach wynikających z odczytów w ilości ciepła pobranego i zamówionej mocy cieplnej w węzłach.

3. Całkowite koszty dostawy ciepła rozlicza się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne, odrębnie dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

4. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się z uwzględnieniem odczytów ilości ciepła pobranego z poszczególnych węzłów, przy czym jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych budynkach zasilanych z danego węzła.

5. Koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody ewidencjonuje się z uwzględnieniem odczytów ilości wody do podgrzania z poszczególnych węzłów, przy czym jednostką rozliczeniową dla poszczególnych budynków zasilanych z danego węzła, jest osoba zamieszkała.

6. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie kosztów rzeczywistych, które obejmują wydatki ponoszone na zakup ciepła oraz wydatki za rozliczenie kosztów indywidualnych, w tym za obsługę elektronicznych podzielników kosztów.

7. Podstawą do rozliczenia kosztów i ustalania opłat za energię cieplną zużytą do podgrzania wody jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Różnice między kosztami a przychodami uwzględniane są w kalkulacji opłat na następny okres.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII DO PODGRZANIA WODY

§ 39.1. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody rozliczane są oddzielnie dla poszczególnych osiedli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na danym osiedlu, z tytułu:

- 1) wynikających z faktur dostawcy kosztów za składniki zależne od mocy zamówionej do podgrzania wody,
- 2) cyrkulacji (gotowości dostawy ciepłej wody do lokalu przez 24 h/dobę), wyliczonej jako 30% kosztów określonych w fakturze dostawcy za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody.

2. Koszty zmienne dostawy ciepła do podgrzania wody rozliczane są w skali całego osiedla, wg wskazań wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w lokalu indywidualnego odbiorcy. Koszty te obejmują 70 % kosztów wynikających z faktur dostawcy za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody.

3. Jeżeli w budynku opomiarowanym lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – koszty podgrzania wody ustalone są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 34.

4. Koszty wody i energii cieplnej zakupionej do podgrzania wody, zużytych na cele ogólne (sprzątanie klatek schodowych) stanowi iloczyn ilości wody i opłaty, jaką wnoszą lokatorzy w danym okresie. Koszty te rozlicza się na nieruchomości przy zastosowaniu jako jednostki rozliczeniowej m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 40.1. Opłata z tytułu indywidualnego rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody składa się z:

- 1) **opłaty stałej** - rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu:
 - a) kosztów wynikających z faktur dostawcy za składniki zależne od mocy zamówionej do podgrzania wody,
 - b) cyrkulacji (gotowości dostawy ciepłej wody do lokalu przez 24 h/dobę), wyliczonej jako 30% kosztów określonych w fakturze dostawcy za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody,
- 2) **opłaty zmiennej** – obejmującej 70 % kosztów wynikających z faktur dostawcy za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej do podgrzania wody, rozliczanej proporcjonalnie do wskazań wodomierzy wody ciepłej.
- 3) różnice jakie wystąpią między rzeczywistymi kosztami całkowitymi za podgrzanie wody a naliczonymi opłatami z tytułu opłaty stałej i zmiennej, wliczane będą do kalkulacji nowych stawek na pokrycie kosztów.

2. Opłatę za podgrzanie 1 m³ wody wylicza się w oparciu o dane przyjęte do kalkulacji opłaty za energię cieplną zużytą do podgrzania wody na podstawie poniesionych kosztów zmiennych c.w.u. wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych podzielonych przez łączną ilość m³ zużytej ciepłej wody w danym osiedlu Spółdzielni ustalonej na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy.

3. Ryczałt na osobę z tytułu podgrzania wody, w oparciu o dane przyjęte do kalkulacji opłaty za energię cieplną zużytą do podgrzania wody, wylicza się w następujący sposób: poniesione koszty stałe c.w.u. plus koszty zmienne c.w.u. dzielone są przez łączną ilość m³ ciepłej wody ustalonej na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy w danym osiedlu i mnożone są przez normę zużycia wody na osobę, o której mowa w § 34 .

C. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 41.1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalach **mieszkalnych i użytkowych** prowadzi się w systemie opomiarowanym jeżeli grzejniki c.o. w lokalu wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania (z wyłączeniem łazienek).

2. Poniesione koszty centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla poszczególnych nieruchomości, po pomniejszeniu o część kosztów przypadających na lokale nieopomiarowane rozliczane ryczałtem, dzielone są między użytkowników lokali opomiarowanych.

3. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości z tytułu:

- 1) kosztów stałych za składniki zależne od mocy zamówionej (wyrażonej w MW) dla c. o. wynikających z faktur dostawcy ciepła,
- 2) kosztów stałych za ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnych - które stanowią 60% kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej dla c. o. (wyrażonej w GJ);

4. Koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są według wskazań podzielników kosztów w danym lokalu. Koszty te obejmują 40% kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej dla c. o. wyrażonej w GJ).

§ 42. Opłata z tytułu indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych składa się z:

- 1) opłaty stałej – rozliczanej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z tytułu:
 - a) opłaty stałej za składniki zależne od mocy zamówionej (wyrażonej w MW) dla c. o. wynikające z faktur dostawcy ciepła,
 - b) opłaty stałej za ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnych - opłata ta stanowi 60% kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej dla c. o. (wyrażonej w GJ);
- 2) opłaty zmiennej – obejmującej 40 % kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła za składniki zależne od ilości dostarczonej energii cieplnej dla c. o. (wyrażonej w GJ), rozliczanej proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów w danym lokalu.

§ 43. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. Pomieszczenia niewyposażone w grzejniki, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. łazienka, ubikacja, przedpokój, korytarz) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli nie są wyposażone w instalacje c.o. i nie mogą być ogrzewane pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

§ 44. Koszty serwisu rozliczeniowego (wynagrodzenie firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania) oraz ewentualne koszty nabycia podzielników ponosi użytkownik lokalu opomiarowanego, który zamieszkuje lub użytkuje ten lokal w chwili zakończenia okresu rozliczeniowego, z zastrzeżeniem § 48 ust. 1., proporcjonalnie do liczby podzielników zainstalowanych w lokalu. Koszty te uwzględnione są jako odrębna pozycja w karcie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu za dany okres rozliczeniowy.

§ 45. 1. W przypadku stwierdzenia w pomieszczeniu danego lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania bądź uszkodzenia plomby w podzielniku lub plomby na przyłączy grzejnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, ingerencji lokatora w podzielnik lub jego umocowanie, pomieszczenie traktuje się jako pomieszczenie nieopomiarowane, przy czym koszty przywrócenia

prawidłowego stanu podzielnika oraz jego plomb i plomb na śrubunkach przyłączeniowych grzejników ponosi użytkownik lokalu.

2. W przypadku braku możliwości opomiarowania pojedynczego grzejnika, zużycie ciepła zostanie oszacowane na podstawie charakterystyki technicznej grzejnika.

3. W przypadku braku możliwości odczytu podzielnika w jakimkolwiek pomieszczeniu w danym lokalu, z powodu nieudostępnienia tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu, rozliczenie pomieszczenia, w którym taki odczyt nie jest możliwy, zostanie przeprowadzone w sposób wagowy, uwzględniający średniomiesięczne temperatury zewnętrzne z okresu grzewczego oraz wskazania podzielnika w okresie udokumentowanym wskazaniem; w przypadku braku jakiegokolwiek odczytu z podzielnika w rozpatrywanym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego, przedmiotowe rozliczenie wagowe zostanie opracowane na podstawie średnich wskazań z pozostałych podzielników zamontowanych w tym lokalu mieszkalnym przy dodatkowym uwzględnieniu powierzchni użytkowych wszystkich opomiarowanych pomieszczeń.

4. W przypadku braku możliwości odczytu podzielnika w rozliczanym pomieszczeniu z przyczyn technicznych niezawinionych przez użytkownika lokalu dopuszcza się również rozliczenie powyższego pomieszczenia na podstawie średnich wskazań podzielnika z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych. Podzielnik ten podlega ekspertyzie w celu ustalenia przyczyny.

§ 46.1. Użytkownik lokalu ma prawo wnosić o dokonanie ekspertyzy podzielnika ciepła lub sprawdzenie działania podzielnika poprzez montaż podzielnika kontrolnego. Czynności te odbywają się na pisemny wniosek lokatora.

Użytkownik lokalu składa pisemne oświadczenie o nieroszczeniu pretensji do wyrządzonej szkody przy montażu podzielników kontrolnych na grzejnikach płytowych z powodu braku możliwości ich bezinwazyjnego montażu.

2. Warunki techniczne oraz koszt przeprowadzonych działań określa Zarząd w porozumieniu z firmą rozliczeniową.

3. Koszty ekspertyzy lub montażu podzielnika kontrolnego ponosi użytkownik lokalu. W przypadku, jeżeli ekspertyza podzielnika lub odczyt podzielnika kontrolnego wykaże jego nieprawidłowe działanie, kosztami zostanie obciążona firma rozliczeniowa.

§ 47.1. Lokale opomiarowane, w których nie dokonano odczytu w danym okresie rozliczeniowym traktuje się w tym okresie jako lokale nieopomiarowane.

2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w którym nie dokonano odczytu podzielników w danym okresie rozliczeniowym, Zarząd w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w tym lokalu wg wskazań podzielników.

3. skreślony

§ 48. 1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia lokalu będzie osoba, której w dacie ustalenia wysokości zobowiązania lub należności przysługuje prawo do lokalu. Rozliczenie ze zbywcą lokalu w oparciu o odczyt podzielników jest dopuszczalne w sytuacji, gdy udostępni lokal pracownikowi Spółdzielni w celu dokonania odczytu wskazań podzielników ciepła i potwierdzi sporządzony z odczytu protokół, oraz wpłaci zaliczkę na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania za okres w którym przysługiwało zbywcy prawo do lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka ustalana jest na podstawie obowiązującej opłaty ryczałtowej w danym okresie rozliczeniowym.

2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, koszty ogrzewania między datą zdania lokalu przez poprzedniego użytkownika, a datą postawienia do dyspozycji nowemu użytkownikowi, obciążają Spółdzielnię.

3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczania zużycia energii cieplnej z ryczału na rozliczenie w oparciu o odczyt podzielników od dnia ich montażu.

§ 49. 1. Użytkownicy lokali opomiarowanych zobowiązani są wносить zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania przez cały okres rozliczeniowy w wysokości ustalonej przez Zarząd.

2. Jeżeli w okresie rozliczeniowym następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany wysokości kosztów (np. zmiana cen ciepła lub zwiększone zużycie), to dopuszczalna jest zmiana wysokości miesięcznych zaliczek. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.

§ 50. Spółdzielnia powiadamia o terminie odczytu podzielników kosztów ogrzewania z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez umieszczenie informacji na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku braku dostępu do lokali w pierwszym ustalonym terminie Spółdzielnia ustala:

1) drugi termin odczytu nie wcześniej niż po 7 dniach od daty pierwszego odczytu,

2) w przypadku braku możliwości dokonania odczytu w drugim terminie, trzecia próba odczytu wykonana będzie po wyznaczeniu przez Spółdzielnię dodatkowego terminu, jednak nie później niż 5 dni od daty drugiego terminu,

3) w przypadku braku odczytu o którym mowa w pkt. 2 czwarty odczyt wykonywany będzie po 10 dniach od daty trzeciego odczytu. O terminie czwartego odczytu użytkownik lokalu zostanie powiadomiony listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Koszt czwartego odczytu ponosi użytkownik lokalu.

§ 51. 1. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy i zaczyna się 1 sierpnia a kończy 31 lipca następnego roku.

2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. W przypadku, gdy sezon grzewczy trwać będzie dłużej niż do 15 maja, jednostki do odczytu zarejestrowane na podzielnikach elektronicznych po tym dniu przechodzą do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i indywidualnym rozliczeniu kosztów c.o., jeżeli wysokość wniesionych zaliczek przekracza rzeczywiste koszty dostawy ciepła dla danego lokalu, to różnica jako nadpłata, na żądanie użytkownika lokalu podlega zwrotowi. Jeżeli użytkownik jest dłużnikiem Spółdzielni, to nadpłata jest przeznaczona na spłatę tego zadłużenia.

5. W przypadku, gdy różnica stanowi niedopłatę z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania termin płatności ustala się na dzień 31 grudnia a w przypadku, gdy termin ten przypada na dzień wolny od pracy, na pierwszy przypadający po nim dzień roboczy. Po tym terminie naliczane są odsetki ustawowe.

Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może zaległość rozłożyć na raty.

§ 52.1. Opłatę ryczałtową za centralne ogrzewanie 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się na poziomie 120% stawki, wyliczonej z kosztu ogrzewania nieruchomości w przeliczeniu na m² za dany okres grzewczy.

2. Jeżeli koszty wynikające z rozliczenia na podstawie odczytu podzielników przekroczą koszt wynikający ze stosowania stawek ryczałtowych, należność za ogrzewanie w okresie rozliczeniowym ogranicza się do wysokości kosztu ryczałtowego.

§ 53.1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:

1) temperatura w lokalach jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych

przepisach i obowiązujących Polskich Normach;

- 2) temperatura podgrzanej wody użytkowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury nie przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt 2 za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa niż 40° C,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa niż 40° C.
3. Upusty, o których mowa w ustępach 1 i 2 uwzględnia się w rozliczeniach kosztów zaopatrzenia budynków w ciepło, określonych w § 31 i § 51.

VI. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 54. 1. Podstawę do ustalania opłat za używanie lokali stanowią koszty określone w rocznym planie rzeczowo – finansowym oraz bilans otwarcia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który jest rozliczany w odniesieniu do poszczególnych tytułów, dla których odrębnie ustala się opłaty. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany rzutujące na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być dokonana zmiana wysokości opłat za używanie lokali.

2. Opłaty za używanie lokali mogą być zróżnicowane w stosunku do:

- 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu - o dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni i pożytki z części wspólnych nieruchomości,
- 2) właścicieli lokali wyodrębnionych będących członkami Spółdzielni – o podatek i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, z tytułu indywidualnego rozliczenia z gminą i pożytki z części wspólnych nieruchomości oraz dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 3) właścicieli lokali wyodrębnionych niebędących członkami Spółdzielni – o podatek i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, z tytułu indywidualnego rozliczenia z gminą oraz pożytki z części wspólnych nieruchomości,
- 4) osób niebędących członkami Spółdzielni – o pożytki z części wspólnych nieruchomości,
- 5) lokali, w których jest prowadzona działalność gospodarcza, z tytułu podwyższonych opłat na pokrycie podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 55. Użytkownicy zajmujący lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie w wysokości 100 % należnego czynszu, jaki przysługiwałby w przypadku umowy najmu tych lokali oraz inne opłaty pobierane poza stawką eksploatacyjną i czynszem, a uiszczane przez członków (najemców) – w wysokości 100%.

§ 56. Wysokość opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem § 57, ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może podwyższać uchwalone przez Radę Nadzorczą opłaty za czynności dla których ustawa o podatku od towarów i usług nie przewiduje zwolnienia od tego podatku, według stawek wynikających z przepisów prawa podatkowego.

§ 57. 1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość opłat:

- 1) na pokrycie kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgodnie z zasadami określonymi w dziale V niniejszego Regulaminu,
- 2) za wodę i ścieki w wysokości ustalonej – na podstawie odrębnych przepisów – przez Radę Miejską w Policach lub Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Policach,
- 3) na pokrycie kosztów instalacji domofonów,
- 4) z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
- 5) z tytułu zobowiązań niezależnych od Spółdzielni.

2. Użytkownicy lokali użytkowych, innych pomieszczeń wynajmowanych na cele działalności gospodarczej, dzierżawcy terenów, użytkownicy garaży i dodatkowych piwnic, wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym Regulaminie i innych regulaminach wewnętrznych.

§ 58. Powstanie obowiązku wnoszenia opłat określają: Statut Spółdzielni, regulaminy i zawarte umowy.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 59. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem oddania go Spółdzielni lub następnemu użytkownikowi.

§ 60.1. Opłaty za używanie lokalu powinny być uiszczane co miesiąc z góry, tak by wpłynęły na konto bankowe lub do kasy Spółdzielni nie później niż do końca danego miesiąca.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

3. Dokonywane wpłaty, są zarachowywane niezależnie od wskazania okresu i tytułu na dowodzie wpłaty i bez odrębnego informowania wpłacającego, na najstarszą zaległość, koszty zasądzone wyrokiem sądowym oraz należne odsetki.

4. W przypadku wystąpienia nadpłaty, zostaje ona zarachowana na bieżące opłaty z zastrzeżeniem § 51 ust. 4. Na pisemne żądanie członka pozostała nadpłata podlega zwrotowi.

§ 61.1. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 62. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 63. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.08.2009r. Uchwałą nr 22/VI/2009 r. i wchodzi w życie z dniem 01 sierpnia 2009 roku.

Zmieniony uchwałami Rady Nadzorczej:

- uchwała Rady Nadzorczej nr 33/VI/2009 z dnia 17.12.2009
- uchwała Rady Nadzorczej nr 8/VI/2010 z dnia 29.03.2010
- uchwała Rady Nadzorczej nr 9/VI/2010 z dnia 19.03.2010
- uchwała Rady Nadzorczej nr 19/VI/2010 z dnia 17.06.2010

- uchwała Rady Nadzorczej nr 4/VI/2011 z dnia 28.02.2011
- uchwała Rady Nadzorczej nr 14/VII/2011 z dnia 28.11.2011
- uchwała Rady Nadzorczej nr 2/VII.2012 z dnia 30.01.2012
- uchwała Rady Nadzorczej nr 16/VII/2012 z dnia 04.07.2012
- uchwała Rady Nadzorczej nr 22/VII/2013 z dnia 01.07.2013
- uchwała Rady Nadzorczej nr 28/VII/2013 z dnia 27.08.2013
- uchwała Rady Nadzorczej nr 21/VII/2014 z dnia 27.05.2014
- uchwała Rady Nadzorczej nr 2/VIII/2014 z dnia 27.08.2014
- uchwała Rady Nadzorczej nr 14/VIII/2014 z dnia 22.09.2014
- uchwała Rady nadzorczej nr 19/VIII/2015 z dnia 21.05.2015
- uchwała Rady Nadzorczej nr 20/VIII/2015 z dnia 21.05.2015
- uchwała Rady Nadzorczej nr 4/IX/2016 z dnia 08.08.2016
- uchwała Rady Nadzorczej nr 7/IX/2016 z dnia 29.08.2016
- uchwała Rady Nadzorczej nr 14/IX/2016 z dnia 17.10.2016
- uchwała Rady Nadzorczej nr 29/IX/2016 z dnia 12.12.2016

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/IX/2017 z dnia 14.07.2017 r. zmienia się oznaczenie numeru kadencji w uchwałach o dotychczasowym oznaczeniu : 4/IX/2016, 7/IX/2016, 14/IX/2016, 29/IX/2016, wprowadza się zmianę polegającą na wpisaniu w miejsce liczby „IX” liczbę „VIII”:

- uchwała Rady Nadzorczej nr 4/VIII/2016 z dnia 08.08.2016
- uchwała Rady Nadzorczej nr 7/VIII/2016 z dnia 29.08.2016
- uchwała Rady nadzorczej nr 14/VIII/2016 z dnia 17.10.2016
- uchwała Rady Nadzorczej nr 29/VIII/2016 z dnia 12.12.2016