

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM” W PŁOCKU

Podstawa prawna:

- Art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- § 49 ust. 10 i 11 Statutu SM „CENTRUM”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE O EWIDENCJI I ROZLICZANIU KOSZTÓW ORAZ OKREŚLENIE OKRESÓW ROZLICZENIOWYCH DLA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW OPŁAT

§ 1

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami położonymi w obrębie miasta Płocka.
2. *(zmieniony)*
Zgodnie z § 49 ust. 10 i 11 statutu SM „Centrum” regulamin określa szczegółowe zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przypadających na lokal i nieruchomość wspólną oraz kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym odniesienie kosztów na jednostkę rozliczeniową oraz zasady ustalania wysokości stawek opłat za korzystanie z poszczególnych rodzajów lokali.
3. Dla potrzeb rozliczania kosztów wyróżnia się następujące rodzaje lokali:
 - 1) lokale mieszkalne
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu, w tym:
 - a) lokale użytkowe stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa
 - b) lokale użytkowe stanowiące własność członków lub osób nie będących członkami
 - c) lokale użytkowe wynajmowane
 - 3) lokale administracyjno-gospodarcze – użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) użytkownika lokalu – oznacza to:

- a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) najemcę lokalu,
 - d) osoby faktycznie korzystające z lokalu bez tytułu prawnego,
- 2) mediach – oznacza to dostawy do lokalu energii cieplnej, energii gazowej dla celów ogrzewania lokalu, energii elektrycznej, gazu dla potrzeb gospodarstw domowych, wody ciepłej i zimnej, a także koszty wywozu nieczystości,
- 3) opłatach niezależnych – oznacza to opłaty za dostawę mediów oraz za wieczyste użytkowanie gruntów i na pokrycie podatku od nieruchomości,
- 4) lokalu wbudowanym – oznacza lokal użytkowy znajdujący się w budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, zakwalifikowanym w Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako KOB-11.
5. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do ustalania wysokości opłat z tytułu wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych dokonywanego zgodnie z przepisami art. 680 i nast. K.c. lub ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150, ze zm.).

§ 2

1. *(zmieniony)*

Zgodnie z § 65 ust. 1 pkt a) i j) statutu podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą, w tym plany wydatków na remonty stanowiące podstawę ustalania odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach.

2. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub wydatków na remonty, dokonywana jest korekta planu finansowo-gospodarczego i odpowiednio stawek opłat za używanie lokali i wysokości odpisów na fundusz remontowy w ciężar kosztów.
3. W przypadku najmu lokali mieszkalnych wysokość czynszu powinna zapewniać co najmniej pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zwrot kapitału i zysk. Przy ustalaniu wysokości czynszu stosuje się przepisy art. 8a ust. 4a i 4b ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.
4. W przypadku najmu lokali użytkowych wysokość czynszu powinna zapewniać co najmniej pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu; jednak powinna być tak ustalona, żeby zapewnić osiągnięcie przez Spółdzielnię zysku z tytułu wynajmu.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są zgodnie z Zakładowym Planem Kont i polityką rachunkowości oraz rozliczane są wg zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie i w niniejszym regulaminie.
2. Rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyłączeniem kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i podgrzania wody (CW) w budynkach, w których zainstalowane są podzielniki ciepła, gdzie rozliczanie jest przeprowadzane w okresach rocznych niepokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poniesione w danym roku ewidencjonuje się i rozlicza na każdą nieruchomość, z uwzględnieniem rodzajów lokali w poszczególnych nieruchomościach, w których są ustanawiane prawa do lokali.
2. Po zakończeniu roku ustalany jest dla poszczególnych nieruchomości wynik stanowiący różnicę pomiędzy przychodami z opłat, a kosztami eksploatacji i utrzymania przypadającymi na tę nieruchomość.
3. Przy ustalaniu na kolejny rok stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, z wyłączeniem opłat za media, różnica między kosztami a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wynik ustalony po okresie rozliczeniowym za dostawę poszczególnych mediów, podlega zaliczeniu na poczet zaległych lub przyszłych opłat za lokal, albo wpłacie w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wyniku rozliczenia.

Nadpłata może być na żądanie członka zwrócona w terminie 14 dni od złożenia żądania na wskazane konto tylko w przypadku, gdy nie występuje zaległość w opłatach za korzystanie z lokalu.

Dopuszcza się możliwość uwzględnienia wyniku w następnym okresie rozliczeniowym, jeżeli kwota nadpłaty lub niedoboru nie przekracza miesięcznego wymiaru tej opłaty w nieruchomości.

5. Rozliczenie określone w ust. 4 z użytkownikami lokali winno nastąpić niezwłocznie po ustaleniu wyniku, a w przypadku gdy okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, nie później niż w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
6. Jeżeli po rozliczeniu wnoszonych opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłat niezależnych za korzystanie z lokalu wystąpi konieczność dopłaty lub zwrotu, to obowiązek ciąży lub prawo przysługuje temu do kogo

należało prawo do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego, chyba że z protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu lub innego dokumentu będącego w posiadaniu Spółdzielni wynika inaczej, o czym osoba zobowiązana lub uprawniona powinna być zawiadomiona.

7. W przypadku nieruchomości, w których znajdują się lokale wynajmowane, zysk osiągnięty na tych lokalach może zostać przeznaczony na pokrycie różnicy, o której mowa w ust. 3 powyżej w tej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 36 ust. 3 niniejszego regulaminu.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW ORAZ ICH OKREŚLANIE.

§ 5

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

1. Metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni przynależnej do lokalu.
2. Udział w nieruchomości wspólnej.
3. Osoba korzystająca z lokalu.
4. Lokal.
5. Wskazania urządzenia pomiarowego lub wskaźnikowego w lokalu.
6. Inna jednostka rozliczeniowa, jeżeli zostanie ustalona przez Radę Nadzorczą.

§ 6

1. W odniesieniu do zasobów istniejących i nowo wybudowanych przyjmuje się powierzchnię wynikającą z uchwał Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokali podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W nieruchomościach, dla których nie została podjęta w/w uchwała, do czasu opracowania projektu uchwały i jej podjęcia, przyjmuje się powierzchnię stanowiącą podstawę naliczeń opłat za lokale.

2. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, a w szczególności: pokoje, kuchnia, przedpokoje, korytarze łazienki, WC, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika, za wyjątkiem powierzchni wymienionych w ust. 3 i 4. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź powierzchnie inaczej obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych, którą stanowią piwnice lub inne pomieszczenia (komórki) przeznaczone do korzystania przez użytkowników lokali w takim charakterze zgodnie z uchwałą, o której mowa w ust. 1.

Do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane również powierzchnie balkonów, loggii, antresol, tarasów itp.

4. Pomieszczenia przynależne są częścią składową lokalu, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej albo pod budynkiem.
Powierzchnię pomieszczeń przynależnych przyjmuje się na podstawie wymienionej w ust 1.
5. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
6. Powierzchnia pomieszczeń służąca kilku użytkownikom lokali w nieruchomości (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, węzły, pralnie, strychy), stanowi część wspólną nieruchomości i nie jest wliczana do powierzchni użytkowej lokalu.
7. Powierzchni użytkowej lokalu nie stanowią te części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 – 220 cm, do powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
Natomiast powierzchnię użytkową pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się jako 100 %.
8. Do powierzchni lokali dwukondygnacyjnych zalicza się ponadto 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 7

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego korzystania przez użytkowników poszczególnych lokali.
2. Udział w nieruchomości wspólnej każdego lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości, wyrażony w formie ułamka zwykłego, ustalony w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

§ 8

1. Za osoby korzystające z danego lokalu uważa się osoby faktycznie przebywające w lokalu ponad miesiąc.
2. Do ustalenia liczby osób korzystających z danego lokalu przyjmuje się oświadczenie użytkownika lokalu, które do czasu jego zmiany jest podstawą naliczania kosztów.
Jeżeli stan faktyczny odbiega od treści oświadczenia, które nie zostało zmienione, spółdzielnia przeprowadzi postępowanie wyjaśniające w sprawie faktycznej liczby osób korzystających z lokalu. W przypadku złożenia oświadczenia o czasowym nie zamieszkiwaniu osoby w lokalu,

zmniejszenie stanu osób obowiązuje na czas określony w oświadczeniu, po upływie tego okresu przyjmuje się, że osoba ponownie zamieszkuje w lokalu.

3. Jeżeli oświadczenie nie zostało złożone albo gdy stan faktyczny odbiega od treści oświadczenia, spółdzielnia przeprowadzi postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia faktycznej liczby osób przebywających w lokalu.

W przypadku gdy z postępowania wyjaśniającego wynika świadome zaniżenie ilości przebywających osób mające na celu zmniejszenie wysokości wnoszonej opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu, ewentualne koszty ustalenia stanu faktycznego ponosi osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu lub ustalona osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

4. W przypadku gdy nie zostało złożone oświadczenie, przyjmuje się iż osobą korzystającą z lokalu w znaczeniu wymienionym w ust. 1 jest osoba zameldowana w lokalu.

Jeżeli nie występują osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu, a także gdy nie zostały zgłoszone osoby jako korzystające z lokalu, dla potrzeb rozliczania kosztów i ustalania opłat przyjmuje się jedną osobę jako korzystającą z tego lokalu do czasu dokonania ustalenia określonego w ust. 3.

5. Każda zmiana osób korzystających z danego lokalu wymaga ponownego oświadczenia, złożonego w czasie zaistnienia tej zmiany i obowiązuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym została zgłoszona.
6. Dla lokali o innym przeznaczeniu przy rozliczaniu kosztów, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba, ustala się tzw. osobę przeliczeniową określającą równoważną ilość m², odpowiadających 1 osobie w lokalach mieszkalnych.

§ 9

1. Lokalem, jest samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, wymieniony w uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości.
2. Jeżeli w danej nieruchomości wyposażenie lokali w urządzenia techniczne lub instalacje dostarczające media jest zróżnicowane, to rozliczenie kosztów wynikających z tego wyposażenia lokali następuje na lokale w nie wyposażone.

§ 10

1. Urządzeniami pomiarowymi zainstalowanymi są w szczególności:

- 1) w budynku:

- a) wodomierze główne, stanowiące podstawę ustalania zużycia wody i odprowadzenia ścieków do wystawiania faktur przez dostawcę lub inne zalegalizowane liczniki.

- b) gazomierze i inne urządzenia pomiarowe lub rozliczeniowo – pomiarowe, a także układy połączeń między nimi, służące do pomiaru ilości paliw gazowych i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.
 - c) liczniki energii elektrycznej i inne urządzenia pomiarowe lub pomiarowo – rozliczeniowe, a także układy między nimi, służące bezpośrednio lub pośrednio do pomiaru i rozliczeń energii elektrycznej z kilku miejsc dostarczania.
 - d) zespoły urządzeń do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia kosztów z tytułu dostarczania ciepła.
- 2) ogólnie, stosowane urządzenia stanowiące podstawę do ustalenia zużycia w lokalu wynikającego z ich odczytu.
2. Jeżeli urządzenie pomiarowe zostało zainstalowane przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od zgłoszenia urządzenia do odbioru technicznego i przedstawienia aktualnego świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.
- Data rozpoczęcia rozliczania według wskazań urządzenia pomiarowego jest data sporządzenia i podpisania przez strony (użytkownika i Spółdzielnię) protokołu odbioru urządzenia, a datę końcową wyznacza sprawność urządzenia albo termin ważności legalizacji.

III. ZASADY EWIDENCJONOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

A. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 11

1. W nieruchomości budynkowej, w której może być ustanawiana odrębna własność lokali, koszty eksploatacji i utrzymania jej części wspólnych obejmują:
- 1) koszty energii elektrycznej na potrzeby wspólne nieruchomości, które stanowią w szczególności koszty energii elektrycznej zużywanej na cele oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków, wejść do piwnic oraz na cele zasilania urządzeń nieruchomości.
 - 2) koszty bieżącej konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości oraz przeglądów technicznych budynku polegające na wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów wspólnych nieruchomości.
- Koszty konserwacji bieżącej obejmują w szczególności: roboty konserwacyjne wykonywane przez podmioty obce wykonujące te usługi, koszty pogotowia awaryjnego, koszty

przeглядów technicznych wynikających z prawa budowlanego oraz inne koszty konserwacji, w tym wykonawstwo własne i koszty nadzoru.

- 3) koszty utrzymania terenów i czystości nieruchomości wspólnych w zakresie należącym do Spółdzielni, w tym koszty sprzątania klatek schodowych wykonywanego przez Spółdzielnię, do których zalicza się w szczególności koszty wynagrodzeń z narzutami gospodarzy terenu, koszty sprzątania przez firmy zewnętrzne oraz inne koszty związane z utrzymaniem czystości.
 - 4) koszty ubezpieczeń majątkowych, w tym:
 - a) koszty ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b) koszty ubezpieczenia OC i z pozostałych tytułów.
 - 5) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej nieruchomości, w szczególności od korytarzy na klatkach schodowych, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania w nieruchomości, m.in. wózkowni, pralni, suszarni, strychów itp.
 - 6) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i inne opłaty publicznoprawne związane ze wspólną nieruchomością gruntową.
 - 7) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków z nieruchomości wspólnej, w części stanowiącej różnicę pomiędzy ilością wody wynikającą ze wskazań wodomierza głównego i sumą zużycia wody we wszystkich lokalach. Kwota różnicy jest ustalana zgodnie z § 18 ust. 2 niniejszego regulaminu.
 - 8) koszty remontu lub odpis na fundusz remontowy, ustalony wg zasad określonych w *„Regulaminie funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Płocku”*.
 - 9) koszty zarządzania nieruchomością wspólną, w tym koszty ogólne Spółdzielni
 - 10) koszty energii ciepłej na potrzeby nieruchomości wspólnej
 - 11) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej, które nie są zaliczone do kosztu eksploatacji i utrzymania lokalu.
2. Obciążenie użytkowników lokali kosztami wymienionymi w ust. 1 następuje proporcjonalnie do w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem § 14.
- W przypadku, gdy w nieruchomości zainstalowano podliczniki, kwota kosztów wyszczególniona w dokumencie potwierdzającym zużycie wystawionym dla wszystkich lokali podlega rozliczeniu w całości, w tym kwota stanowiąca różnicę między licznikiem a podlicznikami.
- Wysokość opłaty na pokrycie kosztów energii elektrycznej ustala Zarząd.

B. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w Spółdzielni.

§ 12

1. Mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania w Spółdzielni są nieruchomości nie przyporządkowane poszczególnym nieruchomościom, w których może być ustanawiana własność lokali, w szczególności:
 - 1) urządzenia i inne budowle związane z ukształtowaniem i za gospodarowaniem terenu służącemu prawidłowemu funkcjonowaniu osiedlowych budynków mieszkalnych, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, parkingi, trawniki, ogrodzenia, latarnie osiedlowe, altanki śmietnikowe,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych,
 - 3) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej i handlowo-usługowej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 4) nieruchomości niezabudowane,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, stanowią:
 - 1) koszty oświetlenia terenu Spółdzielni,
 - 2) koszty konserwacji, w szczególności budowli, infrastruktury osiedlowej, dróg i chodników, elementów małej architektury,
 - 3) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w części nie pokrytej funduszem remontowym,
 - 4) koszty utrzymania zieleni i czystości tych nieruchomości,
 - 5) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie, dotyczące działek położonych na terenie Spółdzielni innych niż wymienione w § 11 ust. 1 pkt. 6 i 7, przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni,
 - 6) koszty zarządzania i administrowania, w tym koszty wynagrodzeń z narzutami stanowisk nierobotniczych oraz koszty ogólne Spółdzielni. Wysokość udziału tych kosztów przypadająca na mienie do wspólnego korzystania w Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w planie finansowo-gospodarczym na dany rok.
 - 7) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni:

- a) koszty ubezpieczeń majątkowych, innych niż wymienione w § 11 ust. 1 pkt 5, nieruchomości przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym ubezpieczenia pomieszczeń administracyjno-biurowych i technicznych, elementów małej architektury osiedlowej i innych urządzeń.
 - b) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni, w tym: koszty eksploatacji, elementów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, utrzymania pomieszczeń administracyjno-biurowych i technicznych,
 - c) koszty finansowe, w tym koszty prowizji i opłat bankowych związanych z prowadzeniem rachunków bankowych Spółdzielni.
 - d) inne koszty.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali określonych w § 1 ust. 3 pkt. 1) i 2).
4. Jeżeli koszty dotyczą eksploatacji i konserwacji budowli i urządzeń służących do obsługi i użytku dla grupy dwóch lub więcej nieruchomości, koszty te rozliczane są na tę grupę nieruchomości, którą obsługują urządzenia wspólne dla tej grupy.
5. Remonty nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni wykonywane są na podstawie planów wydatków na remonty, a wydatki z tego tytułu pokrywane na zasadach określonych szczegółowo w „Regulaminie funduszu remontowego”, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt. 8).

C. Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

§ 13.

1. Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów rozlicza się na nieruchomość, której dotyczą przy uwzględnieniu, że za lokale stanowiące odrębną własność zobowiązanie wpłacane jest bezpośrednio przez właścicieli lokali na konto właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa lub Gminy w wymiarze ustalonym decyzjami właściwych organów.
2. Koszty wymienione w ust. 1 obciążają użytkowników lokali do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło wyodrębnienie ich lokali i przeniesienie własności.
3. Opłaty na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 ustala Zarząd odrębnie dla każdej nieruchomości.

4. Lokale nie wyodrębnione na własność są obciążane opłatą proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. *(zmieniony)*

Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów naliczane od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości, które zgodnie z § 50 ust. 3 Statutu rozliczane są na wszystkie lokale.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU.

§ 14.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią w szczególności:

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania - rozliczone wg wskazań urządzeń pomiarowych, bądź wskaźnikowych, a w przypadku braku wyposażenia lokalu w takie urządzenia na m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody – rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, a w przypadku ich braku na osoby korzystające z lokalu.
3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków – rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w razie ich braku rozliczane na osoby.

4. *(zmieniony)*

Koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – rozliczane wg ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

5. Podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego – rozliczany na m² powierzchni tych pomieszczeń.
6. Koszty odczytu i rozliczeń urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
7. Koszty wymiany i ponownej legalizacji urządzeń pomiarowych.
8. Koszty konserwacji domofonu – rozliczane na lokal.
9. Inne koszty związane bezpośrednio z lokalem, wg faktycznie poniesionych kosztów.

A. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 15.

1. Koszty energii cieplnej w budynkach obejmują:

- koszty naliczone przez dostawcę ciepła,
- koszty regulacji instalacji w danym budynku (bez kosztów remontowych),

- koszty ekspertyz dotyczących gospodarki cieplnej i instalacji centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody (c.w.) danego budynku,
 - koszty wstrzymania pracy węzła instalacji c.o., spuszczenia wody w węźle oraz ponownego wznowienia pracy węzła wraz z napełnieniem instalacji c.o. wodą sieciową, jeśli wstrzymanie pracy węzła instalacji c.o. jest spowodowane awarią instalacji c.o. i c.w.
2. Koszty naliczone energii cieplnej obejmują koszty stałe i koszty zmienne.
 3. Koszty stałe naliczane są przez dostawcę ciepła niezależnie od wielkości jego zużycia, obejmują tzw. opłatę za moc zamówioną i opłatę stałą za usługi przesyłowe, zależną od ilości dostarczanego ciepła.
 4. Koszty zmienne obejmują wartość zużytego ciepła na ogrzanie budynku oraz na podgrzanie wody i ustalane są na podstawie wskazań układów pomiarowych energii cieplnej we wszystkich budynkach Spółdzielni.
 5. Koszty energii cieplnej obejmują w szczególności: koszty wynikające z faktur wystawianych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zamontowanych w węźle cieplnym oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie obowiązującej u dostawcy energii.
 6. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania danej nieruchomości obejmują koszty ogrzewania wszystkich lokali oraz pomieszczeń wspólnych.
 7. Koszty dostawy energii cieplnej poniesione w danym roku ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z Zakładowym Planem Kont.
 8. Obciążenie lokali następuje w formie ustalonych zaliczek na 1 m² powierzchni użytkowej. Natomiast ostateczne rozliczenie kosztów następuje w sposób zróżnicowany w zależności od:
 - 1) wyposażenia lokali w podzielniki kosztów lub liczniki energii, bądź braku wyposażenia w takie urządzenia,
 - 2) źródła dostawy energii – od kontrahenta zewnętrznego,
 - 3) rodzaju lokali, do których jest dostarczana energia cieplna.
 9. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do celów rozliczeń przyjmuje się jako różnicę pomiędzy ogółem kosztów za energię cieplną i przychodami z tytułu podgrzania ciepłej wody użytkowej.
 10. Opłatę na pokrycie kosztów podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierze, nalicza się wg zużycia wodomierzy ciepłej wody (stan bieżący minus stan poprzedni) i ceny 1 m³ podgrzania wody. Cena podgrzania 1m³ wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały, a metodologia jej ustalania stanowi Załącznik nr 1 do regulaminu.

11. Zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają z iloczynu powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie oraz stawki za 1 m² tej powierzchni. Stawka zaliczkowej opłaty za energię ciepłą musi pokrywać koszty wymienione w ust. 2, a jej wysokość może być zróżnicowana w stosunku do każdego budynku, w zależności od kosztów poniesionych na poczet opłat za energię ciepłą w roku ubiegłym.
12. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej ustala Zarząd na podstawie planowanych kosztów energii cieplnej.
13. Podstawą do ustalania zaliczek jest planowane zużycie energii cieplnej na dany rok, ustalone w oparciu o faktyczne koszty ponoszone na zakup energii cieplnej w poprzednich okresach, skorygowane o przewidywany wzrost zużycia i cen na podstawie zatwierdzonych taryf dla ciepła.
14. Dopuszcza się aktualizację wysokości zaliczek w ciągu roku, a w szczególności w okresach zakończenia bądź rozpoczęcia okresów grzewczych, a także w wyniku zmiany taryf przez dostawcę energii cieplnej.
15. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne ustala się w zależności od wysokości pomieszczeń:
 - 1) dla lokali o wysokości do 3,0 m – stawka tak jak dla zasobów mieszkalnych,
 - 2) dla lokali o wysokości ponad 3,0 m – stawka ustalona dla zasobów mieszkalnych pomnożona przez wskaźnik 1,3 wynikający z większej energochłonności wysokich pomieszczeń.
16. Za powierzchnię użytkową ogrzewaną centralnie uważa się: powierzchnię lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) i ogrzewanych pośrednio energią ciepłą pochodzącą z sąsiadujących pomieszczeń.
17. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się, w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie, a dla lokali użytkowych usytuowanych w pawilonach wolnostojących – przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody na kondygnacji.
18. Rozliczenie kosztów ciepła jest dokonywane na koniec okresu grzewczego i polega na przypisaniu każdemu lokalowi kosztów, jakie winien ponieść użytkownik lokalu, oraz odniesieniu ich do przedpłat dokonanych przez użytkownika lokalu w ramach comiesięcznych opłat za lokal wnoszonych w rozliczanym okresie grzewczym.
19. Okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy trwający od 01 stycznia danego roku do 31 grudnia roku kalendarzowego.

20. Koszty energii ciepłej zużytej na ogrzanie lokali rozliczane są:

A. w oparciu o zamontowane w lokalach danego budynku nagrzewnikowe podzielniki, tzw. „metodą podzielnikową”,

B. lub w oparciu o średnie zużycie ciepła (wyrażone ilością GJ) w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową jaką jest jeden metr kwadratowy (1m²) powierzchni użytkowej ogrzewanej centralnie.

21. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów sporządza wyspecjalizowany podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o rozliczanie kosztów energii ciepłej, zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w takiej umowie. Zastrzega się, iż ustalając zasady rozliczenia jako koszty stałe nie można przyjąć mniej niż 50% całkowitych kosztów poniesionych na c.o. i c.w. w danym roku rozliczeniowym. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali nieopomiarowanych jest dokonywane przez Spółdzielnię z uwzględnieniem **maksymalnego** zużycia energii ciepłej na 1m² powierzchni użytkowej w całej nieruchomości.
22. W celu wyeliminowania różnic w podstawie rozliczenia będących wynikiem niekorzystnej lokalizacji mieszkania (np. parter, mieszkanie szczytowe itp.) stosowane są współczynniki wyrównawcze położenia lokalu (LAF). Dla lokali użytkowych wartość współczynnika redukcyjnego (wyrównawczego) wynosi jeden niezależnie od usytuowania lokalu w bryle budynku oraz stosowanego systemu rozliczeń.
23. Współczynników korekcyjnych nie stosuje się do rozliczenia opłaty stałej oraz kosztów zmiennych rozliczanych według średniego zużycia ciepła w GJ w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową jaką jest 1m².
24. Zastosowanie dla lokalu metodologii rozliczania kosztów zużycia ciepła metodą podzielnikową wiąże się z dodatkowym obciążeniem danego lokalu kosztami prowadzenia tego rodzaju rozliczenia przez wyspecjalizowaną firmę. Za indywidualne rozliczenie kosztów energii ciepłej pobiera się opłatę według stawek określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową. Opłatę tą wyszczególnia się w rozliczeniu z użytkownikiem za dany okres rozliczeniowy.
25. W rozliczeniu kosztów energii ciepłej dopuszcza się także możliwość wyszczególnienia dodatkowych opłat np. z tytułu wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania) jeżeli Zarząd lub Rada Nadzorcza podjęły decyzję o finansowaniu wymiany bądź legalizacji urządzeń przez użytkowników lokali i obciążeniu ich kosztami przy rozliczeniu kosztów energii ciepłej.
26. Rozliczanie kosztów ciepła w oparciu o średnie zużycie ciepła (wyrażone ilością GJ), prowadzone jest przez Spółdzielnię, a stosowanie tej metody nie generuje żadnych

dodatkowych kosztów. Metodologię rozliczenia kosztów w taki sposób opisano w Załączniku nr 2 do Regulaminu.

27. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania powinno zostać wykonane i dostarczone użytkownikom w ciągu 3 m-cy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

28. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie zawierające m.in.:

- wysokość kosztów centralnego ogrzewania przypadających na jego lokal (w tym na 1m² powierzchni lokalu), w tym podział na koszty stałe i zmienne,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła łącznie na budynek lub zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- zużycie energii cieplnej przypadającej na lokal użytkownika wyrażone w GJ,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

oraz inne informacje i dane określone w przepisach odrębnych.

29. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i wniesionymi opłatami zaliczkowymi podlega rozliczeniu z użytkownikami lokalu:

- a) W przypadku, kiedy koszty ogrzewania są niższe od wniesionych zaliczek, powstała w ten sposób różnica zwana dalej nadpłatą podlega zwrotowi przez pomniejszenie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu w kolejnych miesiącach następujących po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia, z zastrzeżeniem pkt b);
- b) W przypadku występowania zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania danego lokalu na koniec okresu grzewczego kwota nadpłaty za ogrzewanie jest przeksięgowywana na poczet zaległości w opłatach (wraz z naliczonymi odsetkami), w tym na poczet nieuiszczonych wpłat na fundusz remontowy. Dopiero po pokryciu zaległości kwota nadpłaty może zostać przeznaczona na fundusz remontowy budynku, w którym znajduje się dany lokal, bądź też na pomniejszenie opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu w kolejnych miesiącach, aż do wyczerpania kwoty nadpłaty – na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni;
- c) W przypadku, kiedy koszty ogrzewania są wyższe od wniesionych zaliczek, powstała w ten sposób różnica zwana dalej niedpłatą podlega obowiązkowemu pokryciu przez użytkownika lokalu do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia.

W przypadku zaistnienia nadpłat lub niedpłat Spółdzielnia ma obowiązek dostarczenia każdemu użytkownikowi lokalu, w którym wystąpiła nadpłata lub niedpłata, rozliczenia kosztów energii cieplnej w formie pisemnej, w terminie nie później niż do 31 marca każdego roku.

30. W przypadku braku możliwości dokonania w lokalu odczytu podzielników kosztów lub stwierdzenia podczas dokonywania odczytu uszkodzenia urządzenia rozliczeniowego albo zerwania plomby, lokal obciąża się kosztami zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w wysokości odpowiadającej zużyciu ciepła w innym lokalu tej nieruchomości, w którym zużycie ciepła jest **maksymalne** w danej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokali, a w którym został dokonany odczyt wskazań podzielników kosztów.
31. Przyjęcie jednej metody rozliczania (np. w oparciu o podzielniki) oznacza, że wszystkie lokale w tej nieruchomości będą obciążane kosztami energii cieplnej zgodnie z tą metodą. W związku z tym skutkiem wyboru metody rozliczenia kosztów energii cieplnej może być np. konieczność montażu podzielników we wszystkich lokalach bądź ich zdjęcie z lokali dotychczas opomiarowanych.
32. **Wybór metody rozliczania kosztów energii cieplnej w poszczególnych budynkach jest uzależniony od technicznej i ekonomicznej zasadności zastosowania urządzeń pomiarowych tj. podzielników ciepła. Uzasadnieniem wyboru tej metody rozliczenia kosztów ciepła dla lokali dotychczas nieopomiarowanych muszą być przewidywane oszczędności z pięcioletniego okresu eksploatacji podzielników, które będą wyższe niż koszty ich zakupu, montażu i eksploatacji. Analiza ekonomiczna stosowania podzielników kosztów ciepła jest podstawowym kryterium przy ustaleniu, czy zastosowanie podzielników jest konieczne i opłacalne.**
33. Użytkownik lokalu, który wnioskuje o wstrzymanie pracy instalacji c.o. (np. w związku z planowaną wymianą grzejnika w przysługującym jej lokalu) zostanie bezpośrednio obciążona kosztami wstrzymania pracy węzła instalacji c.o., spuszczenia wody w węźle oraz ponownego wznowienia pracy węzła wraz z napełnieniem instalacji c.o. wodą sieciową, zgodnie z obowiązującym cennikiem usług dodatkowych ustalonym przez firmę Fortum Power & Heat Polska Sp. z o.o., na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię noty księgowej.

B. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

§ 16.

1. Koszty dostawy zimnej i ciepłej wody (z wyłączeniem kosztów podgrzania) oraz odprowadzenie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, w ilości równej ilości dostarczonej wody, przyjmuje się wg ilości i należności wynikającej z faktur dostawcy. Dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków, zawartej pomiędzy przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym i Spółdzielnią.
2. Rozliczeń za zużytą wodę między dostawcą a Spółdzielnią, dokonuje się według wskazań liczników głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku.

3. (zmieniony)

Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji poniesione w danym roku ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

4. Opłata za wodę ciepłą obejmuje opłatę za jej zużycie wg wskazań licznika wody oraz koszty jej podgrzania rozliczane w sposób określony w § 15 niniejszego regulaminu.

§ 17.

1. Rozliczenie kosztów i opłat z tytułu zużytej wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali następuje odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem:
 - 1) lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze,
 - 2) lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze.
2. Niedobór wpływów, stanowiący różnicę pomiędzy sumą wpływów za wodę i odprowadzenie ścieków wynikającą z rozliczeń na podstawie urządzeń pomiarowych i kwotą naliczonych opłat ryczałtowych dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze a sumą kosztów za dostawę wody, jest kosztem nieruchomości wspólnej, w którym uczestniczą wszystkie lokale w nieruchomości w sposób określony w § 11 ust. 2 regulaminu.

§ 18.

1. Opłatę na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze, nalicza się wg wzoru:

$$Z = L_L \cdot R$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Z – miesięczna opłata za zimną wodę i odbiór ścieków obliczona dla danego mieszkania,

L_L – liczba osób korzystających z lokalu ustalona zgodnie z § 8 regulaminu,

R – miesięczny ryczałt na osobę ustalony, stanowiący iloczyn normy zużycia wody (m^3 /osobę miesięcznie) oraz ceny $1 m^3$ wody i odbioru ścieków uchwalonej przez właściwy organ. Normę zużycia wody ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie różnicy wynikającej z ilości wody, którą została obciążona nieruchomość i ilości wody zużytej przez lokale wyposażone w wodomierze. Normę ustala się nie częściej niż raz na pół roku, jednakże nie może być ona wyższa niż $10,2 m^3$ /osobę miesięcznie oraz nie niższa niż przeciętne normy zużycia dla lokali nie wyposażonych w wodomierze określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

2. Jeżeli z oświadczenia złożonego przez osobę posiadającą tytuł prawny lub osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego wynika, że w lokalu nie jest zameldowana ani nie korzysta z niego żadna osoba, to na w/w osobach ciąży obowiązek niezwłocznego opomiarowania lokalu – wyposażenia

w indywidualne wodomierze. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, lokal obciążany jest opłatą ryczałtową za 1 osobę – stosownie do uregulowań § 8 ust. 4.

§ 19.

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w urządzenia pomiarowe (indywidualne wodomierze) ponosi koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków, wynikające ze wskazań tych urządzeń (stan bieżący minus stan poprzedni) i ceny 1 m³ dostawy wody i odbioru ścieków, uchwalonej przez właściwy organ.
2. Sposoby wnoszenia opłat na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków przez użytkowników lokali wymienionych w ust. 1, mogą być następujące:
 - 1) poprzez wnoszenie zaliczkowych miesięcznych opłat i ich okresowego rozliczania, na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych,
 - 2) poprzez wnoszenie opłat na podstawie rozliczeń wystawionych przez osobę dokonującą odczytu urządzeń pomiarowych.

§ 20.

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne, wnoszących opłaty w formie zaliczkowej polega na:
 - 1) ustaleniu miesięcznej stałej opłaty zaliczkowej w ramach miesięcznego wymiaru opłat za lokal,
 - 2) dokonaniu bezpośrednich odczytów, sporządzeniu rozliczenia za okres wnoszenia zaliczkowych opłat i ustaleniu kwoty dopłaty lub nadpłaty.
2. W przypadku zmiany dotychczasowego systemu rozliczania kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków, Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanych użytkowników lokali o planowanej zmianie oraz dokonuje rozliczenia stanu liczników na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego wprowadzenie zaliczkowego systemu rozliczania wody.
3. Miesięczna stała opłata zaliczkowa, wnoszona jako składnik miesięcznego wymiaru opłat za lokal, zostaje ustalona indywidualnie dla każdego z lokali, na podstawie średniej wartości dotychczasowych rozliczeń za zużycie i podgrzanie wody w okresie 12 miesięcy poprzedzających wprowadzenie systemu opłat zaliczkowych. Opłata zaliczkowa ustalona w ten sposób może być skorygowana o szacunkowe zwiększenie zużycia oraz przewidywany wzrost ceny 1 m³ wody.
4. Miesięczne zaliczki stanowiące podstawę do wyżej wymienionego sformułowania wartości średnich są sumą:
 - 1) iloczynu sumy ceny za 1m³ zużytej wody i ceny 1m³ odprowadzanych ścieków pomnożonej przez wielkość zużycia,

- 2) iloczynu ceny podgrzania 1m^3 wody i wielkości zużycia ciepłej wody,
 - 3) opłaty stałej, pokrywającej koszty pośrednie związane z odczytami urządzeń pomiarowych i sporządzeniem rozliczenia zużytej wody.
5. Czynniki mającymi wpływ na zmianę wysokości zaliczki są:
- 1) zmiana ceny wody
 - 2) zmiana wielkości zużycia
 - 3) zmiana ilości osób korzystających z lokalu
 - 4) innej uzasadnionej przyczyny
6. Wysokość zaliczki dla lokalu, rozliczanym w formie ryczału, a w którym zostały zamontowane wodomierze indywidualne, ustalana zostanie wg ilości wynikającej ze średniego zużycia wody w budynku, jednakże norma nie może być wyższa niż $10,2\text{ m}^3/\text{osobę}$ miesięcznie oraz nie niższa niż przeciętne normy zużycia dla lokali nie wyposażonych w wodomierze określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
7. Odczyt wodomierzy dla celów okresowego rozliczenia zaliczek z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się w okresach nie dłuższych niż 6 miesięcy.
8. Wielkość zużycia wody zostaje ustalona w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w danym lokalu w dniu odczytu.
9. W przypadku zmiany, w czasie okresu rozliczeniowego, ceny za wodę, odprowadzenie ścieków lub podgrzanie wody, przyjmuje się, że zużycie wody jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego, tym samym należność z tytułu miesięcznej zaliczki wyliczana jest proporcjonalnie dla całego okresu.
10. O terminie odczytu użytkownicy urządzeń pomiarowych są informowani poprzez umieszczenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych zlokalizowanych w poszczególnych klatkach schodowych.
11. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu, jest on obowiązany ustalić z administracją Spółdzielni dodatkowy termin odczytu, jednak nie później niż 7 dni od wyznaczonego terminu. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia odczytu z winy użytkownika, zużycie zostanie ustalone w/g opłaty wyliczonej według średniodobowego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu przy kolejnym odczycie rozliczeniowym naliczanie opłat będzie następować wg zasad jak dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze.
12. Różnica pomiędzy kosztem zużycia wody i naliczonych zaliczek stanowi faktyczną kwotę do dopłaty bądź potrącenia przy kolejnej opłacie za używanie lokalu. W przypadku

użytkowników posiadających zadłużenie finansowe wobec Spółdzielni nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.

13. Jeżeli po rozliczeniu zaliczkowo wnoszonych opłat za dostawę wody wystąpi konieczność dopłaty lub zwrotu, to rozliczenie następuje w sposób analogiczny jak określony w § 4 ust. 6.

§ 21.

1. Rozliczanie z użytkownikami lokali kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w formie wystawianych każdorazowo rozliczeń wynikających z odczytów wodomierzy przeprowadza się:
 - 1) w przypadku lokali mieszkalnych – w okresach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
 - 2) w przypadku lokali użytkowych – w okresach ustalonych indywidualnie, w zależności od intensywności zużycia wody przez lokal.
2. Wielkość zużycia wody zostaje ustalona w dniu odczytu, w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w danym lokalu.
3. O terminie odczytu użytkownicy urządzeń pomiarowych są informowani poprzez umieszczenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych zlokalizowanych w poszczególnych klatkach schodowych z wyprzedzeniem jednodniowym.
4. Jeżeli w wyznaczonych dwóch kolejnych terminach odczytu, nie było możliwości dostępu w tym celu do lokalu, zostaje sporządzone rozliczenie zużytej wody wg średniego zużycia z ostatniego odczytu.
5. Jeżeli w wyznaczonym po raz trzeci terminie odczytu wodomierzy indywidualnych brak jest możliwości dostępu do lokalu, lokal ten od następnego dnia po dacie uśrednionego odczytu (braku dostępu po raz drugi), traktuje się jak nie wyposażony w wodomierze i wówczas następuje naliczenie opłat na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w formie ryczałtu, zgodnie z § 19 regulaminu.
6. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego złoży w Spółdzielni pisemne zgłoszenie o okresowym zaprzestaniu korzystania z mieszkania trwającym nie dłużej niż 6 m-cy od ostatniego odczytu, nieobecność w mieszkaniu w wyznaczonym terminie odczytu uważa się za usprawiedliwioną i nie nalicza za ten okres opłat. Po upływie wskazanego terminu należy dokonać odczytu i sporządzić rozliczenie.
7. Brak odczytu przez ponad 6 m-cy upoważnia Spółdzielnię do naliczenia opłat jak dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze począwszy od następnego dnia po upływie 6-miesięcznego terminu.

§ 22.

1. Opłatę na pokrycie kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali o innym przeznaczeniu rozlicza się następująco:
 - 1) Dla lokali użytkowych użytkowanych na warunkach spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności lokali:
 - a) dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze – poprzez wnoszenie opłat na podstawie rozliczenia albo wystawianych na żądanie użytkownika faktur bądź rachunków, przez osobę dokonującą odczytu urządzeń pomiarowych i stosuje się odpowiednio postanowienia § 21,
 - b) dla lokali użytkowych nie wyposażonych w urządzenia do pomiaru ilości zużytej wody opłatę na pokrycie tych kosztów ustala się wg norm ryczałtowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
 - 2) Opłaty na pokrycie kosztów za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dla lokali użytkowych będących przedmiotem najmu reguluje umowa najmu, z zachowaniem zasad niniejszego regulaminu.
 - 3) Koszty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dla lokali użytkowych na potrzeby własne obciążają bezpośrednio koszty działalności na potrzeby której lokale te są zajmowane.
2. Niezależnie od opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i kanalizacji lokale posiadające wodomierze wnoszą opłatę stałą za odczyt na warunkach określonych w § 31.

§ 23.

1. Osoba dokonująca odczytu urządzeń pomiarowych (wodomierzy indywidualnych) sporządza (ręcznie lub w formie wydruku) rozliczenie, które powinno zawierać co najmniej:
 - 1) datę odczytu,
 - 2) okres rozliczenia,
 - 3) stan poprzedni każdego z zainstalowanych w danym lokalu urządzeń,
 - 4) stan aktualny każdego z zainstalowanych w danym lokalu urządzeń,
 - 5) zużycie wody wyliczone jako różnica stanu aktualnego i stanu poprzedniego,
 - 6) kwotę do zapłatyoraz w przypadku odczytu, stanowiącego podstawę rozliczenia zaliczek, dodatkowo:
 - 7) naliczone zaliczki
 - 8) różnicę do zwrotu lub dopłaty.

2. Różnica pomiędzy naliczonymi zaliczkami a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków wynikającymi z odczytu kontrolnego, stanowi faktyczną kwotę do zapłaty w ciągu 14 dnia od daty otrzymania rozliczenia bądź zaliczenia na poczet opłat za użytkowanie lokalu,
3. W przypadku zmiany cen za wodę lub podgrzanie wody w czasie okresu rozliczeniowego, przyjmuje się, że zużycie wody jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego, a należność wyliczana jest proporcjonalnie dla każdego okresu.

§ 24.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego (wodomierza indywidualnego) z przyczyn niezależnych od użytkowników (brak oznak świadczących o uszkodzeniu, jednakże urządzenie pomiarowe przy poborze wody nie wskazuje zużycia, bądź występuje stan urządzenia pomiarowego wg ostatniego odczytu), wyznacza się użytkownikowi lokalu termin do naprawy bądź wymiany uszkodzonego wodomierza i do daty sporządzenia protokołu odbioru na okoliczność naprawy bądź wymiany urządzenia, nie dalszej niż wyznaczony termin, zostanie naliczona opłata z tytułu zużytej wody i odprowadzenia ścieków wg średniego zużycia za okres z odczytu poprzedzającego okres, w którym stwierdzono nieprawidłowe działanie urządzenia (np. przedostatni).
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie dokona naprawy bądź wymiany uszkodzonego wodomierza w terminie wyznaczonym, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia naliczy opłatę jak dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze, począwszy od następnego dnia po terminie wyznaczonym do naprawy bądź wymiany.
3. Osoba odczytująca stany wodomierzy indywidualnych jest uprawniona do sprawdzenia zainstalowanych urządzeń pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy oraz stanu plomb. Urządzenia te nie mogą być zamontowane lub zabudowane w sposób uniemożliwiający ich udostępnienie dla osoby odczytującej bez przeszkód tzn. użytkownik lokalu winien zadbać o swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych. W przypadku braku takiego dostępu, użytkownik zostanie pisemnie wezwany do usunięcia istniejących przeszkód. Nie zastosowanie się do wezwania w terminie w nim określonym spowoduje rozliczenie lokalu jak lokalu nieopomiarowanego.
4. Użytkownik lokalu ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczeń lub wielkości zużycia wody w formie pisemnej w ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia.
5. W przypadku gdy użytkownik lokalu kwestionuje poprawność wskazań wodomierzy mieszkaniowych, na pisemny wniosek użytkownika lokalu wodomierze zostaną przekazane do specjalistycznej placówki w celu wykonania niezbędnych badań sprawdzających (ekspertyzy). Koszty wykonania badań sprawdzających pokrywa wnioskodawca.

§ 25.

1. Jeżeli upoważniona przez Zarząd Spółdzielni osoba przeprowadzająca w lokalu kontrolę urządzeń pomiarowych stwierdzi niewłaściwe użytkowanie urządzenia pomiarowego, wynikające z ingerencji użytkownika w jego funkcjonowanie – Spółdzielnia naliczy dodatkową opłatę jak dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze za okres pełnych trzech miesięcy wstecz. Począwszy od pierwszego dnia miesiąca w którym stwierdzono niewłaściwe użytkowanie wodomierza, naliczanie opłat następować będzie jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Naliczanie opłat następuje na podstawie protokołu, spisane go przez osobę dokonującą kontroli i zaakceptowanego przez użytkownika lokalu lub inną pełnoletnią osobę korzystającą z lokalu. W przypadku wniesienia przez osobę podpisującą protokół zastrzeżeń co do jego treści bądź odmowy jego podpisania, Spółdzielnia zleci osobie do tego uprawnionej sporządzenie opinii w zakresie oceny sposobu korzystania z wodomierza przez użytkowników. Jeżeli niezależna opinia potwierdzi nieprawidłowe korzystanie z urządzenia pomiarowego, wówczas koszt jej sporządzenia obciąża użytkownika lokalu. W przypadku, gdy zainstalowane w mieszkaniu urządzenie pomiarowe, nie zostanie udostępnione w wyznaczonym terminie osobie sporządzającej opinię, użytkownik lokalu poniesie również koszt w wysokości wynikającej z wystawionego rachunku na gotowość wykonania opinii.
2. Naprawa bądź wymiana urządzeń pomiarowych należy do obowiązków użytkownika lokalu.
3. Wznowienie naliczania opłat za zużycie wg wskazań wodomierza następuje po zgłoszeniu odbioru wodomierza, tj. od dnia sporządzenia protokołu jego odbioru przez służby Spółdzielni, nie później niż w ciągu trzech dni od daty pisemnego zgłoszenia.

§ 26.

1. W przypadku powstania różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz sumą ryczałtów w lokalach nie opomiarowanych, dokonuje się rozliczenia tej różnicy na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego.
2. Różnica kosztów za dany okres rozliczeniowy wynikająca ze wskazań licznika głównego i sumy opłat wynikających ze wskazań liczników indywidualnych w lokalach opomiarowanych oraz sumy ryczałtów w lokalach nie opomiarowanych w danej nieruchomości, stanowi koszt utrzymania nieruchomości wspólnej (§ 11 ust. 1 pkt 8 i § 17 ust. 2).
3. W przypadku wspólnych przyłączy wody rozliczenia różnicy kosztów za dany okres rozliczeniowy wynikających ze wskazań liczników głównych i sumy opłat wynikających ze wskazań liczników indywidualnych w lokalach opomiarowanych oraz sumy ryczałtów w lokalach nie opomiarowanych, dokonuje się analogicznie jak dla budynków podłączonych do wspólnej hydroforni.

C. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi.

§ 27.

(zmieniony)

1. Koszty *gospodarki odpadami komunalnymi* ustalane są zgodnie ze znowelizowanymi zapisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 z późn. zm.) oraz na podstawie odpowiednich uchwał Rady Miasta Płocka.
2. Opłaty na pokrycie kosztów *gospodarki odpadami komunalnymi* gromadzi się w ciągu miesiąca w skali Spółdzielni i ewidencjonuje na poszczególne nieruchomości. Następnie zgromadzone środki przekazywane są na rachunki Urzędu Miasta Płocka, zgodnie z wytycznymi Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która stanowi Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 372/XXI/2020 Rady Miasta Płocka.
3. Jednostką rozliczeniową jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – osoba,
 - 2) dla lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży – pojemność pojemnika na odpady.
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. Wysokość opłat dla lokali ustalona jest każdorazowo zgodnie z uchwałami Rady Miasta Płocka;
 - 1) dla lokali mieszkalnych – opłata miesięczna stanowi iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu i stawki opłaty w określonej wysokości, zależnej od sposobu gromadzenia odpadów (selektywne);
 - 2) dla lokali o innym przeznaczeniu (nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne) – opłata miesięczna zależy od pojemności pojemnika na odpady komunalne, zadeklarowanej częstotliwości jego opróżniania w miesiącu i sposobu gromadzenia odpadów (selektywne).Użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu zobowiązani są zawrzeć indywidualną umowę z przedsiębiorstwem zajmującym się gospodarką odpadami komunalnymi oraz wyposażyć nieruchomość niezamieszkałą w pojemniki na odpady, których wielkość będzie wystarczająca na gromadzone przez nich odpady komunalne. W procesie zawierania takich umów nie uczestniczy Spółdzielnia ani Urząd Miasta Płocka.
7. (skreślony)
8. (skreślony)
9. (skreślony).

D. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej lokalu oraz pomieszczenia przynależnego do tego lokalu.

§ 28.

1. Koszt z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się na nieruchomość której dotyczy oraz z uwzględnieniem rodzajów lokali, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz powierzchni przynależnej do lokali o innym przeznaczeniu. Za lokale stanowiące odrębną własność zobowiązanie wpłacane jest bezpośrednio przez właścicieli do budżetu gminy w wymiarze ustalonym przez organ podatkowy.
2. Opłaty na pokrycie kosztu tego podatku ustalane są przez Zarząd odrębnie dla każdej nieruchomości przy uwzględnieniu zróżnicowania opłat w zależności od rodzaju lokalu wynikającego ze zróżnicowanych stawek podatku wynikających z przepisów ustawowych, tym samym różnych obciążeń tym podatkiem poszczególnych grup lokali.
Opłatę nalicza się na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Jeżeli do lokalu użytkowego przypisane zostało pomieszczenie przynależne, stawkę na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości ustala się również za to pomieszczenie, a składnik ten stanowi element opłaty za użytkowanie pomieszczenia przynależnego.
3. Lokale nie wyodrębnione na własność są obciążane podatkiem od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
4. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali obciążenie tych lokali dokonywane jest do końca miesiąca, w którym nastąpiło wyodrębnienie.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym jest prowadzona działalność gospodarcza powodująca podwyższenie wysokości podatku od nieruchomości, to skutki tego podwyższenia, w tym wysokość należnych opłat, obciążają tylko ten lokal.
6. Jeżeli Spółdzielnia wdzierżawia dla celów działalności gospodarczej część powierzchni budynku lub część działki gruntu, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, czego skutkiem jest podwyższenie wysokości podatku od nieruchomości, to skutki tego podwyższenia, w tym wysokość należnych opłat, obciążają danego dzierżawcę.

7. *(zmieniony)*

Koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania są zaliczane do kosztów eksploatacji utrzymania tych nieruchomości, które zgodnie z § 50 ust. 3 Statutu rozliczane są na wszystkie lokale w danym osiedlu.

E. Koszty odczytu i rozliczeń urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§ 29.

1. Koszty odczytu wodomierzy są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali Spółdzielni.

Koszty te obejmują w szczególności:

- 1) wynagrodzenia wraz z narzutami osób dokonujących odczytu oraz konserwatorów instalacji wodociągowych,
- 2) koszty amortyzacji urządzeń elektronicznych do odczytu,
- 3) koszty materiałów, w szczególności zużycie akumulatorów, papieru, koszty obsługi programu rozliczeniowego i inne powiązane koszty.

2. Koszty odczytu rozliczane są na lokale wyposażone w wodomierze.

3. Odczytu dokonuje się z częstotliwością nie większą niż 1 raz w miesiącu.

4. Opłatę pobiera się za każdy odczyt urządzeń pomiarowych w lokalu.

5. Wysokość opłat uchwała Rada Nadzorcza w wysokości wynikającej z planu finansowo – gospodarczego na dany rok.

6. Koszty odczytu podzielników ciepła rozliczane są na lokale wyposażone w podzielniki w sposób i na warunkach ustalonych w zawartych przez Spółdzielnię umowach z firmami dokonującymi rozliczania kosztów energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości.

7. Wszystkie koszty związane z odczytywaniem, konserwacją, wymianą lub legalizacją podzielników ciepła ponoszą użytkownicy lokali, w których są one zainstalowane, według stawek i na warunkach ustalonych w zawartych przez Spółdzielnię umowach z firmami dokonującymi rozliczania kosztów energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku braku takich uregulowań postanowienia § 30 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

F . Koszty wymiany i ponownej legalizacji urządzeń pomiarowych

§ 30.

1. Każde urządzenie pomiarowe, w tym wodomierz indywidualny zamontowany w lokalu (wodomierz lokalowy), powinien posiadać legalizację, zgodnie z przepisami Polskiego Komitetu Normalizacji Miar i Jakości. Legalizacja wodomierzy lokalowych należy do obowiązków użytkowników lokali.

2. W celu usprawnienia użytkownikom prowadzenia legalizacji wodomierzy lokalowych, legalizacja może być prowadzona za pośrednictwem Spółdzielni.

3. Prowadzenie legalizacji wodomierzy lokalowych następować będzie poprzez ich wymianę na wodomierze nowe lub ponownie legalizowane. O wyborze sposobu wymiany powinien decydować rachunek ekonomiczny.
4. Koszt wymiany wodomierzy lokalowych ponoszą użytkownicy lokali w budynku, po dokonanej wymianie w sposób następujący:
 - 1) jednorazowo na podstawie wystawionej faktury, z terminem wpłaty nie przekraczającym 30 dni od daty jej wystawienia,
 - 2) poprzez rozłożenie kosztu wymiany wodomierzy lokalowych na maksimum 36 rat i wprowadzeniu po ich wymianie, w naliczeniach opłat za mieszkanie, dodatkowej opłaty za wymianę wodomierzy.
5. Na koszt wymiany wodomierzy lokalowych składają się w szczególności:
 - 1) koszty zakupu wodomierzy lokalowych bądź ich ponownej legalizacji,
 - 2) koszty demontażu i montażu wodomierzy lokalowych,
 - 3) koszty obsługi finansowej w przypadku płatności rozłożonej w czasie.
6. Przed wymianą wodomierzy lokalowych w budynku Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania użytkowników o jej koszcie.
7. Jeżeli w wyniku wymiany dotychczasowych wodomierzy na nowe, Spółdzielnia będzie mogła odsprzedać wymontowane wodomierze lokalowe, wówczas koszt wymiany zostanie pomniejszony o uzyskane kwoty z tytułu takiej odsprzedaży, bądź też kwota ta pomniejszy należność lub będzie zaliczona na poczet opłat za korzystanie z lokalu.
8. Wysokość opłat na pokrycie kosztu legalizacji ustala Zarząd.
9. W budynku, w którym prowadzona będzie legalizacja wodomierzy lokalowych za pośrednictwem Spółdzielni, użytkownicy lokali, którzy nie skorzystają z tej formy, zobowiązani są do dostarczenia do Spółdzielni w wyznaczonym terminie dokumentów świadczących o wykonaniu legalizacji.
10. Nie przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów świadczących o wykonaniu legalizacji skutkować będzie naliczaniem opłat jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, począwszy od następnego miesiąca po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

G. Koszty konserwacji domofonu.

§ 31.

1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane na nieruchomości.
2. Koszty konserwacji rozliczane są na wszystkie lokale podłączone do instalacji domofonowej.
3. Do kosztów konserwacji domofonów nie zalicza się kosztów remontu i wymiany instalacji domofonowej.

4. Koszty remontów i wymiany instalacji pokrywają użytkownicy podłączeni do danej instalacji.
5. Wysokość opłat na pokrycie kosztów konserwacji ustala Zarząd.

H. Inne koszty związane bezpośrednio z lokalem.

§ 32.

1. Do innych kosztów bezpośrednio związanych z lokalem zalicza się w szczególności:
 - 1) *(skreślony)*
 - 2) koszty użytkowania urządzeń zainstalowanych w lokalu na życzenie użytkownika lub koszty usług wykonywanych na jego zlecenie,
 - 3) usługi dozoru nieruchomości,
 - 4) koszty związane z doręczaniem korespondencji na wskazany adres w przypadku, gdy posiadacz tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni zamieszkuje pod innym adresem,
 - 5) pozostałe koszty ponoszone na życzenie użytkownika lub na podstawie odrębnej umowy między użytkownikiem a Spółdzielnią.
2. Rozliczanie powyższych kosztów oraz ustalanie przez Zarząd wysokości opłat na ich pokrycie, dokonywane jest wyłącznie na te lokale, których wyżej wymienione koszty dotyczą.
3. Opłata na pokrycie kosztów określonych w ust. 1 pkt 4) będzie naliczana miesięcznie w wysokości ustalonej przez Zarząd, po uprzednim złożeniu przez posiadacza tytułu prawnego do lokalu oświadczenia, że chce otrzymywać korespondencję na wskazany przez siebie adres.

V. KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI.

§ 33.

1. Do kosztów ogólnych Spółdzielni (kosztów ogólnego zarządu) zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników komórek organizacyjnych Spółdzielni,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń biurowych,
 - 3) koszty finansowe, w tym prowizji i opłat związanych z prowadzeniem rachunków bankowych innych niż wymienione w § 12 ust. 1 pkt. 7 c),
 - 4) koszty amortyzacji sprzętu, urządzeń i wyposażenia,
 - 5) koszty ubezpieczenia majątkowego i OC, inne niż stanowiące koszt nieruchomości wspólnej bądź nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni,
 - 6) koszty usług obcych,
 - 7) pozostałe koszty nie zakwalifikowane powyżej.

2. Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są, z zastrzeżeniem ust. 3, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Spółdzielni, w których zostały lub mogą być ustanowione spółdzielcze prawa albo odrębna własność oraz lokali oddanych w najem, jak również lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. Rada Nadzorcza może zastosować współczynniki korygujące dla obciążeń kosztami ogólnymi w przypadku, gdy zachodzą okoliczności uzasadniające zastosowanie takich współczynników, np. niższa lub wyższa pracochłonność obsługi danej grupy (rodzaju) lokali.
4. Podział kosztów przypadających na nieruchomości budynkowe oraz na tereny do wspólnego korzystania w Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu finansowo gospodarczego na dany rok. W uzasadnionych przypadkach zróżnicowanie stopnia uczestnictwa w kosztach ogólnych Spółdzielni może również dotyczyć lokali, w zależności od ich rodzaju lub tytułu prawnego do lokalu.

VI. USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI, W TYM OPŁAT ZA DOSTARCZONE DO LOKALI MEDIA KOMUNALNE ORAZ Z TYTUŁU POZOSTAŁYCH USŁUG

§ 34.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym nieruchomości do wspólnego korzystania w osiedlu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym nieruchomości do wspólnego korzystania w osiedlu, na takich samych warunkach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym nieruchomości do wspólnego korzystania w osiedlu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także wydatków związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu. na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 6

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, uiszczają opłaty określone w ust. 1 albo 3 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, chociażby prawa na ich rzecz nie zostały jeszcze ustanowione.
6. Użytkownicy lokali zajmowanych na podstawie stosunku najmu obowiązani są do uiszczania czynszu ustalonego z uwzględnieniem postanowień § 1 ust. 5, § 2 ust. 3 i 4 oraz § 37 ust. 3 i 4 niniejszego Regulaminu.

§ 35.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów z opłat i kosztów i dokonuje ich rozliczenia w sposób i terminach określonych w § 4 regulaminu.
2. Obciążenie poszczególnych użytkowników lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa lub prawa odrębnej własności, kosztami eksploatacji i utrzymania, dokonane według zasad określonych w niniejszym regulaminie, jest pomniejszone o przysługujący właścicielom udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej – dochód z tego tytułu uzyskany w roku poprzednim. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Korekta wnoszonych opłat z tego tytułu powinna być dokonana nie później niż w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
3. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej przysługują członkom Spółdzielni. Decyzję o przeznaczeniu dochodów z tego tytułu podejmuje walne zgromadzenie w formie uchwały.

§ 36.

1. Wysokość opłaty na pokrycie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez członków spółdzielni oraz nie będących członkami właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - 3) kosztów ogólnych Spółdzielni, jest uchwalana na podstawie planu finansowo – gospodarczego w Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok dla wszystkich zasobów. Wysokość odpisu w ciężar kosztów na fundusz remontowy uchwała się na

podstawie planów wydatków na remonty uchwalanego przez Radę Nadzorczą, wg zasad określonych w „Regulaminie funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Płocku”.

2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie wysokości opłat, na podstawie przedstawionej przez Zarząd kalkulacji opłat.
3. Ze stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą być wyłączane niektóre składniki kosztów i ustalane jako odrębne składniki opłat, jeżeli wyodrębnienie ich jest uzasadnione.
4. Jeżeli w danej nieruchomości została przeniesiona własność wszystkich lokali i po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu właściciele zrezygnowali z zarządzania nieruchomością za pośrednictwem Spółdzielni, są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w grupie budynków, w skład której wchodzi ta nieruchomość.
5. Zarząd może ponadto ustalić pobieranie indywidualnych opłat od użytkowników lokali za czynności i usługi nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni stanowiących podstawę ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali.
6. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 6a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Datą doręczenia zawiadomienia jest data wskazana w pokwitowaniu doręczenia, a w przypadku nie zastania użytkownika – data nadania przesyłki na pocztę.

§ 37.

1. Za opłaty, o których mowa w § 34 ust. 1 – 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

2. Jeżeli członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu lub inna osoba z nim zamieszkała, wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu lub na prowadzenie w nim działalności gospodarczej, wówczas powierzchnię użytkową na ten cel przeznaczoną przez członka obciąża się opłatami na pokrycie zwiększonych kosztów, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości.
3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości określonej w umowie najmu, w wysokości nie niższej od maksymalnej stawki opłat wnoszonej przez osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z uwzględnieniem § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu.
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą czynsz najmu w wysokości określonej w umowie najmu, z uwzględnieniem § 2 ust. 4 niniejszego regulaminu.
5. Za dzierżawę terenu w obrębie wyodrębnionej nieruchomości lub terenów do wspólnego korzystania w Spółdzielni dzierżawcy wnoszą czynsz w wysokości i na warunkach określonych w umowie dzierżawy. Dochody z tego tytułu stanowią: w przypadku wyodrębnionej nieruchomości – pożytek z nieruchomości wspólnej tej nieruchomości, w przypadku terenów do wspólnego korzystania – pożytek z mienia Spółdzielni.
6. Osoby korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia wносить odszkodowanie w wysokości odpowiadającej co najmniej wysokości opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa w danej nieruchomości.
7. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu o innym przeznaczeniu, do czasu wydania lokalu Spółdzielni, wnoszą odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości co najmniej średniej stawki czynszu uzyskiwanego z wynajmu lokali o podobnym przeznaczeniu w danym osiedlu za kwartał poprzedzający naliczenie odszkodowania.
8. Czynsz najmu określony w ust. 3 oraz odszkodowanie określone w ust. 6 i 7 obejmują również pozostałe opłaty wymienione w niniejszym regulaminie, a w szczególności na pokrycie podatku od nieruchomości, opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów, za dostarczone media do lokali, koszty wywozu nieczystości i inne usługi, np. konserwację domofonów, dozór mienia itp.
9. Lokale o innym przeznaczeniu, przydzielone na warunkach spółdzielczego prawa, do których została przypisana powierzchnia przynależna, wnoszą opłaty za tę powierzchnię, w szczególności na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości za m² oraz na pokrycie kosztów energii cieplnej, w przypadku gdy pomieszczenie to jest ogrzewane.

§ 38.

1. Opłaty, o których mowa w § 34, uiszczane są co miesiąc do końca miesiąca, za który przypada należność, z zastrzeżeniem ust. 2. **Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek Spółdzielni.**
2. Opłaty za zużycie wody wg odczytu indywidualnych wodomierzy winny być wnoszone w terminie określonym w rachunku.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia wskazanego w zawiadomieniu o udostępnieniu lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem wydania lokalu Spółdzielni. Gdy wykonanie remontu przed oddaniem lokalu Spółdzielni zostało jej zlecone, obowiązek uiszczenia opłat za używanie lokalu ustaje nie później niż po upływie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za zwłokę. W zależności od sytuacji osoby obowiązanej do wnoszenia opłat, na jej pisemny, odpowiednio uzasadniony wniosek Zarząd może odstąpić od naliczania całości lub części odsetek.
5. Kwoty wpłacone za używanie lokali zalicza się na poczet najwcześniej powstałych zadłużeń z tytułu opłat za lokale, niezależnie od wskazania kolejności przez wpłacającego.
6. Osoba obowiązana do wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu nie może potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z jakichkolwiek tytułów z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.
7. Do składników opłat zależnych od liczby osób korzystających z lokalu, zawiadomienie członka o zmianie liczby osób stosuje się od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
8. Ujawnienie faktu nie zgłoszenia korzystających z lokalu osób uprawnia Spółdzielnię do naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania.
9. Przy wnoszeniu opłat ustalanych na osobę stosuje się następujące ulgi i zwiększenia:
 - 1) zwolnienie z wnoszenia opłat może nastąpić na podstawie zgłoszenia przez członka, z oznaczeniem w oświadczeniu daty powrotu, w przypadku nieobecności przekraczającej okres 3 m-cy, z zastrzeżeniem pkt 2, w szczególności z powodu:
 - a) służby wojskowej,
 - b) pobytu w zakładzie karnym,
 - c) wyjazdu za granicę;
 - 2) dla osób przebywających poza miejscem zameldowania stałego z powodu pobierania nauki, pracy w delegacji itp. stosuje się współczynnik korygujący 0,5.

W przypadku pobierania nauki, zmniejszenia stosuje się w okresie nie dłuższym niż do końca miesiąca października roku następnego następującego po zgłoszeniu. Zgłoszenie faktu przedłużenia nieobecności na następny rok szkolny wymaga odrębnego oświadczenia.

VII. ZASADY USTALANIA KOREKT I BONIFIKAT W PRZYPADKU PRZERW W DOSTAWIE MEDIÓW LUB NIESPRAWNOŚCI URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

§ 39.

Członkowi Spółdzielni, właścicielowi lokalu niebędącym członkiem oraz osobie niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługuje prawo do pomniejszenia opłat w przypadku przerw w dostawie mediów lub niesprawności urządzeń i instalacji powstałych z przyczyn, za które Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność, w następujących przypadkach:

1. W zakresie dostawy centralnego ogrzewania pomniejszenie opłaty z powodu przerwy w dostawie czynnika grzewczego do lokali ustala się w wysokości $\frac{1}{30}$ części opłaty miesięcznej z tytułu c.o licząc za każdy dzień takiej przerwy.
2. W przypadku przerwy w dostawie ciepłej wody opłatę pomniejsza się:
 - 1) dla mieszkań nie wyposażonych w liczniki ciepłej wody w wysokości $\frac{1}{30}$ opłaty ryczałtowej za podgrzanie centralnej wody użytkowej za każdy dzień przerwy;
 - 2) dla mieszkań wyposażonych w liczniki wody pomniejszenie opłaty nie przysługuje.
3. W przypadku niesprawności urządzeń domofonowych pomniejsza się opłatę w wysokości $\frac{1}{30}$ opłaty miesięcznej za konserwację domofonu za każdy dzień niesprawności urządzeń, o ile niesprawność była dłuższa niż 4 dni.
4. Kwoty pomniejszenia opłat stanowią zmniejszenie wpływów z tych tytułów.
5. Pomniejszenie opłat w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 nie obejmuje przypadków przerw w dostawie spowodowanych koniecznością usunięcia awarii, za które Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 40.

1. *(skreślony).*
2. *(skreślony).*
3. *(skreślony).*

§ 41.

1. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Płocku uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 08 grudnia 2009 r. Uchwałą nr 09/2009 i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2010 r.

2. Od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc wszystkie poprzednie regulaminy i zasady dotyczące rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”, obowiązujące do tego dnia.
3. Regulamin niniejszy został zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2010 z dnia 30 czerwca 2010r. oraz Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2017 z dnia 27 września 2017r., Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2020 z dnia 7 października 2020r. i Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2023 z dnia 11 października 2023r.

Przewodniczący RN

Z-ca Przewodniczącego RN

Sekretarz RN

.....
ANNA DOROBEK

.....
MARIA CZARNOMSKA

.....
URSZULA KOBUSZEWSKA

Metodologia ustalania ceny podgrzania 1 m³ wody

Podgrzewanie wody odbywa się energią cieplną zakupioną przez Spółdzielnię u dostawcy ciepła. Ilość ciepła zużytego dla każdego budynku na ten cel określa się poprzez urządzenie pomiarowe zwane ciepłomierzem, które zainstalowane są w każdym budynku. Comiesięczny odczyt określa ilość ciepła zużytego przez wszystkich zamieszkujących budynek. Odczyty ciepłomierzy dokonywane w miesiącu kalendarzowym w którym wyłączone jest ogrzewanie lokali, jest odczytem określającym ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody, a koszty zużycia ciepła w tym miesiącu określone są fakturą wystawioną przez dostawcę ciepła. Przyjmuje się, że odczyty ciepłomierzy przeprowadzane przez dostawcę ciepła w miesiącach czerwcu, lipcu i sierpniu każdego roku i wystawione na podstawie nich faktury stanowią podstawę do określenia ceny podgrzania wody 1 m³ do temperatury określonej stosownymi przepisami.

Formuła do określenia ceny podgrzania 1 m³ wody będzie następująca:

Przeciętna miesięczna kwota fakturowych kosztów
zużycia ciepła w m-cach VI, VII i VIII w całej Spółdzielni

= Cena podgrzania
1 m³ wody

przeciętna miesięczna ilość wody ciepłej pobrana
w całej Spółdzielni, określona podczas odczytów w lokalach

Określenie ceny podgrzania 1 m³ wody może być przeprowadzana według powyższej formuły w okresie co trzy lata.

Cena podgrzania 1 m³ wody może być także zmieniana w przypadku zmiany ceny za jednostkę ciepła dokonaną przez jego dostawcę.

**Metodologia rozliczania kosztów energii cieplnej
w oparciu o średnie zużycie ciepła (wyrażone ilością GJ)
w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy (1m²)
powierzchni użytkowej ogrzewanej centralnie**

Rozliczanie kosztów energii cieplnej przeznaczonej do ogrzewania lokali prowadzone jest w stosunku do każdego budynku oddzielnie na podstawie sumy kosztów fakturowych, którą odnosi się do sumy wniesionych przedpłat na ogrzewanie lokali przez ich użytkowników w danym budynku w danym okresie grzewczym.

Na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy ciepła w danym okresie grzewczym i wskazań ciepłomierzy w budynku określone jest zużycie ogółem GJ w budynku, następnie wyliczane jest średnie zużycie (ilości GJ) w budynku w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy (1m²) powierzchni użytkowej ogrzewanej centralnie.

Jako koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do celów rozliczeń przyjmuje się różnicę pomiędzy ogółem kosztów za energię cieplną i przychodami z tytułu podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości odpowiadającej naliczeniom na podgrzanie wody.

Następnie koszty energii cieplnej wydzielone na cele c.o. dzielone są przez łączne zużycie ilości GJ w budynku, otrzymując koszt zużytego GJ w przeliczeniu na 1 m².

Kolejno, proporcjonalnie na 1 m² powierzchni użytkowej budynku dokonuje się wyliczenia kosztów zużycia ciepła, które stanowią iloczyn średniego zużycia ciepła wyrażonego ilością GJ i ceny za 1 jednostkę zużycia wyrażoną w ilości GJ.

Koszty ogrzewania (fakturowe- stałe i zmienne) w danym okresie grzewczym, muszą być pokryte wniesionymi opłatami na poczet zaliczki na centralne ogrzewanie. Po zakończonym okresie grzewczym następuje porównanie kosztów ogrzewania z wniesionymi opłatami za ogrzewanie. W przypadku, kiedy wniesione opłaty za ogrzewanie są wyższe od kosztów, występuje nadpłata, którą rozlicza się proporcjonalnie i dokonuje się jej zwrotu.