

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
W TRZCIANCIE

Rozdział I Zasady ogólne

- § 1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
- 1) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 2) centralnego ogrzewania,
 - 3) dostaw ciepłej wody.
- § 2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
- § 3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Spółdzielni, natomiast centralne ogrzewanie i dostawa ciepłej wody rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego za okresy od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.

Rozdział II Zasady użytkowania i fizyczna jednostka rozliczeniowa

- § 4. W celu zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach spółdzielczych należy przestrzegać następujących postanowień. W powołaniu się na § 9 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni użytkownik mieszkania zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Prawa Budowlanego w zakresie wentylacji pomieszczeń, a mianowicie:
- 1) zabrania się zastawiania lub zaklejania kratki wentylacyjnych w kuchniach i łazienkach,
 - 2) w celu zapobiegania występowania zawilgoceń i pleśni należy zapewnić skuteczną wentylację mieszkań,
 - 3) każdy użytkownik mieszkania zobowiązany jest udostępnić mieszkanie do kontroli sprawności wentylacji przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami, upoważnioną przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
 - 4) kontrola stanu wentylacji jest przeprowadzana co najmniej jeden raz w roku przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami,
 - 5) w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie wentylacji, administracja Spółdzielni natychmiast wezwie użytkownika do ich natychmiastowego usunięcia i sprawdzi ich usunięcie,
 - 6) brak usunięcia nieprawidłowości w lokalach ogrzewanych indywidualnym kotłem gazowym powoduje złożenie przez Spółdzielnię wniosku do Zakładu Gazownictwa o natychmiastowe odcięcie gazu.
- § 5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- a) udział właściciela w nieruchomości wspólnej,
 - b) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
 - c) osoba zamieszkała,
 - d) punkt instalacji domofonowej,
 - e) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - f) lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż).
- § 6. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenia i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoj, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, suszarni i jednej piwnicy. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie

wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 7. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, pomieszczenia składowe, garaże, komórki. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć proporcjonalnie w częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

§ 8. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 9. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku oraz faktycznego obmiaru dokonanego zgodnie z obowiązującą normą w dacie przekazania budynku do użytku.

§ 10. Przy obliczaniu powierzchni należy stosować:

- do budynków oddanych do 31-03-1999r przepisy Polskiej Normy PN-70/B-02365 „Powierzchnie budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” (Dz. U. Nr 84 poz. 387 z 1994r),
- do budynków oddanych po 31-03-1999r przepisy normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (Dz. U. Nr 22 poz. 209 z 1999r).

Rozdział III Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 11. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1. koszty obsługi eksploatacyjnej,
2. odpis na fundusz remontowy,
3. dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
4. wywóz nieczystości stałych,
5. utrzymanie anten zbiorczych, tvsat w zakresie programów PR i TVP,
6. utrzymanie domofonów,
7. podatek od nieruchomości,
8. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
9. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

§ 12. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 13. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczane są w podziale na:

1. lokale mieszkalne,
2. lokale użytkowe,
3. garaże.

§ 14. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak:

pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków, lokali społeczno –wychowawczych wygospodarowanych pomieszczeń mieszkalnych (piwnic). Zwalnia się z rozliczeń lokale przeznaczone na cele administracyjne spółdzielni.

§ 15. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

- 1.1.1 Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:
- utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, ciągi komunikacyjne w piwnicach oraz powierzchnia w odległości 3 mb od budynków mieszkalnych w nieruchomości),
 - utrzymanie czystości i porządku na pozostałej części nieruchomości,
 - energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych i inne cele gospodarcze oraz różnica wody pomiędzy licznikiem głównym a wodomierzami indywidualnymi,
 - konserwacje bieżące budynków i infrastruktury,
 - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od poz. 1 do 9 w § 11,
- 1.1.2 Ponoszone przez spółdzielnię koszty bezpośrednie i pośrednie eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy, nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wpływów i udziałów.
- 1.1.3 Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału z nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 1.1.4 Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana, odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji, maksymalne zwiększenie wynosi 100%.

2.1. Odpisy na fundusz remontowy.

- 2.1.1 Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków i najemców oraz właścicieli mających wyodrębnioną własność odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.1.2 W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji itp.)
- 2.1.3 Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
- kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy,

- kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- sposób rozliczenia różnicy.

2.1.4 W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

3.1.1 Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

3.1.2 W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzania ścieków obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według faktycznej wielkości zużycia. Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy to cała różnica między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na te lokale proporcjonalnie do powierzchni. Jeśli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych to różnica jest rozlicza do powierzchni użytkowej lokali w pozycji woda i kanalizacja.

4.1. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

4.1.1. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują wydatki spółdzielni związane z:

- a) realizacją postanowień wynikających z przepisów ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach i uchwalonych na jej podstawie uchwał w gminie Trzcianka oraz Krzyż Wlkp.,
- b) utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych służących do wywozu odpadów,
- c) pozyskaniem informacji niezbędnych do wypełnienia deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (przekazanie i odbiór oświadczeń).

4.1.2. Koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się zgodnie z przepisami uchwalonymi w gminie Trzcianka i Krzyż Wlkp.

4.1.3. W przypadku nieruchomości niezamieszkałych (lokali użytkowych) w których powstają odpady komunalne koszty systemu gospodarowania odpadami komunalnymi rozlicza się zgodnie z obowiązującymi przepisami uchwał w gminie Trzcianka oraz Krzyż Wlkp. Właściciele nieruchomości niezamieszkałych (lokali użytkowych) w których powstają odpady komunalne mogą, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, zlecić Spółdzielni rozliczanie kosztów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

4.1.4. W celu złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właściciela nieruchomości, osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni mają obowiązek złożenia oświadczeń, według wzoru przygotowanego przez Spółdzielnię, stanowiących podstawę przygotowania w/w deklaracji. Osoby każdorazowo informują Spółdzielnię o zmianach związanych ze złożonym oświadczeniem

5.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych lub TV-SAT w zakresie programów PR i TVP.

5.1.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

5.1.2. Koszty utrzymania anten danej nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów i powierzchni.

6.1. Koszty utrzymania domofonów.

6.1.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

6.1.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni, udziału.

7.1. Podatek od nieruchomości.

7.1.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

7.1.2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni, udziału.

7.1.3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.

8.1. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

8.1.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

8.1.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, udziału lokali.

8.1.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

Rozdział IV Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej i zimnej wody w mieszkaniach i lokalach użytkowych

§ 16. Cele wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w. to:

- 1) zmniejszenie opłat z tyt. zakupu ciepła przez Spółdzielnię jak i przez samych członków,
- 2) umożliwienie członkom Spółdzielni pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania w zakresie c.o. zgodnie z polską normą oraz wysokość opłat za c.w.,
- 3) zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła, a także zmniejszenia opłat czynszu w pozycji koszty c.o. i c.w.,
- 4) zapewnienie pełnego komfortu cieplnego w mieszkaniach,
- 5) wnoszenie opłat za zimną wodę i kanalizację wg faktycznego zużycia na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i wystawionych faktur.

§ 17. Do uwarunkowań technicznych należy:

- 1) Wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej modernizacji wewnętrznej instalacji c.o.,
- 2) Wykonanie robót modernizacyjnych:
 - montaż zaworów termostatycznych,
 - montaż podzielników kosztów c.o.,
 - montaż licznika ciepła w budynku lub w węźle cieplnym dla zespołów budynków,

- montaż aparatury kontrolno – pomiarowej i regulującej w budynkach,
- przystosowanie stacji wymienników do potrzeb przeprowadzonej modernizacji.

§ 18. Podzielnik kosztów c.o. i indywidualny licznik ciepła jest własnością Spółdzielni.

§ 19. Po zamontowaniu podzielnik jest zaplombowany. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomby Spółdzielnia dokona obciążenia członka maksymalnym rachunkiem za ogrzewanie w danym typie mieszkań z doliczeniem 20% ustalonej należności. Przypadkowe uszkodzenie podzielnika członek winien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni co powoduje obciążenie dodatkowymi kosztami nowego podzielnika. W czasie sezonu grzewczego nie ma możliwości ponownego zamontowania podzielnika. Rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie, w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika nastąpi wg średniego wskazania w analogicznym mieszkaniu w pionie.

§ 20. Członek Spółdzielni jest obowiązany udostępnić mieszkanie w celu dokonania odczytu podzielnika kosztów. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w podanym przez Spółdzielnię terminie, rozliczenie za c.o. nastąpi wg maksymalnego zużycia energii cieplnej w danej kategorii mieszkania budynku.

§ 21. Dokonanie odczytów wskazań podzielników kosztów odbywać się będzie w terminie do 30.06 danego roku. Rozliczenie za sezon grzewczy następuje w ciągu 3 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego, lecz nie później jak 30.09 danego roku.

Rozdział V Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla poszczególnych budynków lub zespołu budynków

§ 22. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków, zespołów budynków oraz lokali użytkowych ustala się:

- w oparciu o umowę z dostawcami ciepła oraz obowiązującą dla danego węzła cieplnego "Taryfę dla ciepła" zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki zgodnie z postanowieniami ustawy "Prawo Energetyczne",
- w przypadku eksploatacji własnych źródeł ciepła - w oparciu o faktyczne koszty poniesione przez Spółdzielnię, związane z eksploatacją tego źródła,
- w oparciu o całkowite koszty obsługi systemu rozliczeniowego.

§ 23. W budynkach lub zespołach budynków stosuje się jeden rodzaj rozliczenia ciepła na poszczególnych odbiorców: albo według wskazań indywidualnego licznika ciepła, albo przy użyciu elektronicznych podzielników ciepła.

§ 24. Dla budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody koszt dostawy energii cieplnej do celów c.o. będący podstawą do indywidualnego rozliczenia poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych ustala się poprzez zmniejszenie całkowitego kosztu dostawy energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków o wpływy uzyskane z tytułu dostawy energii cieplnej na cele c.w.u., ustalone w oparciu o wskazania wodomierzy stosownie do obowiązującej stawki za 1m³ c.w.u. w danym okresie rozliczeniowym, czyli zwiększa się koszt c.o. o koszt ciepła odebrany przez budynek lub zespół budynków w wyniku obiegu c.w.u. Współczynniki korygujące dla obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance zawiera załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

Rozdział VI Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla każdego mieszkania lub lokalu użytkowego

§ 25. Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek mierzona jest licznikiem ciepła zainstalowanym w budynku lub węźle cieplnym dla zespołu budynków.

§ 26. Wyliczenia faktycznych kosztów zużycia energii cieplnej dla mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w oparciu o wskazania indywidualnych liczników ciepła lub wskazania podzielników

kosztów zainstalowanych na grzejnikach oraz w przypadku budynków wyposażonych w instalację ciepłej wody, w oparciu o wskazania wodomierzy c.w.u.

§ 27. Zużycie energii cieplnej na cele c.o. mieszkania lub lokalu użytkowego jest wyliczone w oparciu o system indywidualnych rozliczeń przyjęty przez Spółdzielnię.

§ 28. Koszty zakupu energii cieplnej dla budynku bądź zespołu budynków na potrzeby centralnego ogrzewania z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami lub indywidualnymi licznikami ciepła dzieli się na:

- 1) opłatę stałą za moc zamówioną,
- 2) koszty stałe,
- 3) koszty zmienne,
- 4) opłatę za ciepło w lokalu mieszkalnym,
- 5) opłatę za ciepło dla części wspólnych.

§ 29. Opłata stała za moc zamówioną obejmuje:

- 1) cenę za zamówioną moc cieplną (naliczana w zł/MW/m-c),
- 2) stawkę opłaty stałej za usługi przesyłowe (naliczana w zł/MW/m-c).

Opłata stała za moc zamówioną jest naliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych i nie podlega rozliczeniu.

Elementy opłaty stałej za moc zamówioną wynikają bezpośrednio z taryfy zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki, obowiązującej u dostawców ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej do poszczególnych budynków lub zespołu budynków. Opłatę stałą w przypadku kotłowni własnych i węzłów cieplnych należących do Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 30. Koszty stałe obejmują:

- 1) dla kotłowni obcych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów):

- 70% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ).

Wartość jednostkową kosztu stałego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{(((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.}) + \text{wartość za nośnik}) \times 70\%}{\Sigma \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków}}$$

- 2) dla kotłowni własnych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów):

- 70% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ).

Wartość jednostkową kosztu stałego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.}) \times 70\%}{\Sigma \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków}}$$

Wartość GJ określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o faktycznie poniesione koszty dotyczące danej kotłowni.

Wartość 70 % opłaty stałej, wymienionej w punkcie 1 i 2, za dostarczoną energię cieplną i jej przesył jest częścią kosztów przeznaczonych na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, piwnice, suszarnie itp.), a także pomieszczeń opomiarowanych do temperatury nie niższej niż 16°C w wyniku działania instalacji c.o. i c.w.u., zgodnie z § 134 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690), i ma na celu

przeciwdziałanie zawilgoceniu i zagrzybieniu pomieszczeń oraz minimalizację skutków przenikania ciepła przez ściany i stropy mieszkań i lokali sąsiednich.

- 3) dla kotłowni obcych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi indywidualnymi licznikami ciepła):
- opłata wynikająca z różnicy między wskazaniem głównego licznika ciepła a sumą wskazań liczników indywidualnych (naliczana w zł/GJ),
 - opłata wynikająca z różnicy pomiędzy kosztem dostawy energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków na potrzeby c.w.u. a wpływami uzyskanymi z tytułu dostawy energii cieplnej na cele c.w.u. ustalonymi w oparciu o wskazania wodomierzy stosownie do obowiązującej stawki za 1m³ c.w.u. w danym okresie rozliczeniowym.

Koszty stałe podlegają rozliczeniu proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych w budynku lub zespole budynków.

- 4) dla węzłów ciepłych należących do Spółdzielni

- 70% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ) powiększonej o koszty utrzymania węzłów ciepłych należących do Spółdzielni,

Wartość jednostkową kosztu stałego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.} + \text{KUW}) \times 70\%}{\Sigma \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków}}$$

oznaczenia:

wartość Σ GJ c.o. – wartość sumy GJ (gigadzuli) zużytych na centralne ogrzewania wyrażona w PLN

wartość Σ GJ c.w.u. – wartość sumy GJ (gigadzuli) zużytych na podgrzanie ciepłej wody użytkowej wyrażona w PLN,

wpływy za c.w.u. – wpływy (zaliczki) na poczet podgrzania ciepłej wody użytkowej wyrażone w PLN,

KUW – koszty utrzymania węzłów będących własnością Spółdzielni

Koszty stałe podlegają rozliczeniu proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych w budynku lub zespole budynków.

§ 31. Koszty zmienne obejmują:

- 1) dla kotłowni obcych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów):

- 30% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ).

Wartość jednostkowa kosztu zmiennego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{(((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.}) + \text{wartość za nośnik}) \times 30\%}{\Sigma \text{ jpk} \text{ dla budynku lub zespołu budynków}}$$

- 2) dla kotłowni własnych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów):

- 30% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ).

Wartość jednostkowa kosztu zmiennego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.}) \times 30\%}{\Sigma \text{ jpkko dla budynku lub zespołu budynków}}$$

Wartość GJ określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o faktycznie poniesione koszty dotyczące danej kotłowni.

- 3) dla kotłowni obcych (budynki lub zespoły budynków z zamontowanymi indywidualnymi licznikami ciepła):
- opłata wynikająca ze wskazań indywidualnego licznika ciepła (naliczana w zł/GJ).

- 4) dla węzłów cieplnych należących do Spółdzielni

- 30% opłaty za dostarczoną energię cieplną i jej przesył (naliczana w zł/GJ) powiększonej o koszty utrzymania węzłów cieplnych należących do Spółdzielni,

Wartość jednostkową kosztu stałego liczona jest według poniżej podanego algorytmu:

$$\frac{((\text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.o.} + \text{wartość } \Sigma \text{ GJ c.w.u.}) - \text{wpływy za c.w.u.} + \text{KUW}) \times 30\%}{\Sigma \text{ jpkko dla budynku lub zespołu budynków}}$$

oznaczenia:

wartość Σ GJ c.o. – wartość sumy GJ (gigadzuli) zużytych na centralne ogrzewania wyrażona w PLN

wartość Σ GJ c.w.u. – wartość sumy GJ (gigadzuli) zużytych na podgrzanie ciepłej wody użytkowej wyrażona w PLN,

wpływy za c.w.u. – wpływy (zaliczki) na poczet podgrzania ciepłej wody użytkowej wyrażone w PLN,

KUW – koszty utrzymania węzłów będących własnością Spółdzielni

Σ jpkko – rozumie się sumę jednostek podzielników kosztów ogrzewania

§ 31¹. Opłata za ciepło w lokalu mieszkalnym

Opłata za ciepło w lokalu mieszkalnym w budynku lub zespołach budynków z zamontowanymi indywidualnymi licznikami ciepła jest naliczana i wynika ze wskazań indywidualnych liczników ciepła. Opłata jest naliczana w zł/GJ, wynika z taryfy dostawcy ciepła i obejmuje cenę ciepła oraz stawkę opłaty zmiennej za usługi przesyłowe - wyrażone w zł/GJ.

Odczyty wskazań indywidualnych liczników ciepła w lokalu mieszkalnym oraz rozliczenie kosztów ciepła prowadzi Spółdzielnia.

Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala w drodze uchwały wysokość opłaty z tytułu odczytów indywidualnych liczników ciepła, rozliczenia ciepła na poszczególne lokale oraz wystawienia faktury.

§ 31². Opłata za ciepło dla części wspólnych

Opłata za ciepło dla części wspólnych w budynku lub zespołach budynków z zamontowanymi indywidualnymi licznikami ciepła jest naliczana i wynika z różnicy wskazań pomiędzy głównym licznikiem ciepła a wskazaniami wszystkich indywidualnych liczników ciepła. Opłata jest naliczana w zł/GJ, wynika z taryfy dostawcy ciepła i obejmuje cenę ciepła oraz stawkę opłaty zmiennej za usługi przesyłowe - wyrażone w zł/GJ

Opłata za ciepło dla części wspólnych w budynku lub zespołach budynków z zamontowanymi indywidualnymi licznikami ciepła jest naliczana i wynika z kosztów ponoszonych za nośnik ciepła

na uzupełnienie zładu instalacji centralnego ogrzewania. Opłata jest naliczana w zł/m³ i wynika z taryfy dostawcy ciepła.

Opłata za ciepło dla części wspólnych jest rozliczana proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych w budynku lub zespole budynków.

§ 32. Stawka opłaty ryczałtowej (zł/m²) dla lokali nieopomiarowanych (mieszkalnych lub użytkowych) ustalana jest w wysokości równej najwyższemu kosztom jednostkowym (stałym i zmiennym) zużycia ciepła w opomiarowanym lokalu mieszkalnym lub użytkowym o tej samej powierzchni w danym budynku lub zespole budynków w rozliczanym sezonie grzewczym, powiększonej o 20%.

§ 33. Koszt rozliczenia sezonu grzewczego wykonanego przez firmę rozliczającą obciąża indywidualnego odbiorcę.

§ 34. Ewentualne reklamacje wynikające z błędnego rozliczenia sezonu grzewczego wykonanego przez firmę rozliczającą zostają skorygowane in plus lub in minus w kolejnym sezonie grzewczym w danym budynku lub zespole budynków.

Rozdział VII Zasady prowadzenia prac remontowych instalacji centralnego ogrzewania

§ 35. W przypadku prowadzenia przez użytkownika prac związanych z urządzeniami grzewczymi w pojedynczym lokalu, dodatkowe koszty z tym związane (np. uzupełnienie wody w instalacji c.o.) obciążają użytkownika tego lokalu.

§ 36. Prace modernizacyjne lub remontowe w pojedynczych lokalach mogą odbywać się wyłącznie poza sezonem grzewczym, za pisemną zgodą Spółdzielni.

Rozdział VIII Zasady ustalania ciepłej wody dla poszczególnych budynków i zespołów budynków

§ 37. Uwarunkowania techniczne

- 1) Montaż licznika ciepłej wody w mieszkaniu,
- 2) Montaż licznika ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody w węźle cieplnym,
- 3) Montaż aparatury kontrolnej, pomiarowej regulującej w budynkach,
- 4) Przystosowanie stacji wymienników do potrzeb przeprowadzonej modernizacji.

§ 38. Sposób finansowania przedsięwzięcia związanego z indywidualnym rozliczeniem c.w.

- 1) Koszty wykonania: projektu budowy oraz montaż liczników c.w. pokrywa Spółdzielnia ze środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego utworzonego decyzją Rady Nadzorczej z opłat lokatorów,
- 2) Koszt montażu liczników c.w. obciążać będzie:
 - fundusz modernizacyjny utworzony z wpłat członków Spółdzielni,
- 3) Koszty przystosowania stacji wymienników do przeprowadzonej przez Spółdzielnię modernizacji układów c.w. pokrywa:
 - właściciel wymiennikowni,
 - właściciel kotłowni.

§ 39. Indywidualny wodomierz c.w. i z.w. jest składnikiem wyposażenia mieszkania członka. Legalizację wodomierzy przeprowadza Spółdzielnia na swój koszt.

§ 40. Po zamontowaniu wodomierz jest zaplombowany.

§ 41. Podstawą do ustalenia należności za wodę są indywidualne wskazania wodomierza. W przypadku nie możliwości określenia ilości pobranej wody na podstawie wskazań wodomierza w związku z jego awarią względnie braku dostępu do wodomierza podstawą ustalenia należności jest średnie zużycie wody w ostatnich trzech miesiącach poprzedzających awarię wodomierza.

§ 42. Członek Spółdzielni jest obowiązany do udostępnienia mieszkania w celu odczytu.

§ 43. Całkowity koszt dostawy ciepła dla podgrzania wody poszczególnych budynków lub zespołów budynków ustala się następująco:

- wg wskazań licznika ciepła liczącego energię cieplną na podgrzanie c.w. dla danego budynku lub zespołów budynków.

§ 44. Rozliczenia c.o. i c.w. prowadzi się w następujący sposób:

1) W budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła i podzielniki - opłaty obejmują:

- łączną opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzewanie wody wodociągowej – pobieraną przez 12 miesięcy w roku,
- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie pobieraną zaliczkowo przez 12 miesięcy. Wysokość zaliczki ustala Rada Nadzorcza w oparciu o wyliczenie Zarządu sporządzone na podstawie wynikowej za poprzedni okres i kalkulacji kosztów c.o. na dany rok,
- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej pobieraną w okresie poboru ciepłej wody użytkowej ustala się w jednakowej części dla wszystkich zasobów Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej,
- w budynkach nie posiadających licznika ciepła i podzelników kosztów pobiera się opłatę za c.o. w zł./m² powierzchni mieszkania wg wynikowych kosztów.

2) W budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania – opłaty obejmują:

- opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną przez 12 miesięcy w roku,
- opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną zaliczkową przez 12 miesięcy,
- w lokalach użytkowych i w budynkach mieszkalnych wyposażonych w odrębne liczniki opłatę stałą pobieraną przez cały rok, opłatę zmienną w okresie grzewczym,
- koszty cyrkulacji c.w.u. przekraczające opłaty członków a mające wpływ na ogrzewanie budynków rozliczane są z kosztami c.o. w danej grupie budynków,
- koszty obsługi i dokonywanych rozliczeń podzelników kosztów.

§ 45. Wynikowe rozliczenie kosztów wytwarzania c.w.u. następuje raz w roku wraz z rozliczeniem kosztów c.o.

Rozdział IX Zasady odcinania i przyłączenia poboru zimnej i ciepłej wody oraz kar za naruszenie plomby i mechaniczne uszkodzenie wodomierzy

§ 46. Trwałe utrzymywanie się zaległości w opłatach za ciepłą wodę powyżej 500,00 zł lub powyżej 6 miesięcy skutkuje uchwałą Zarządu o odcięciu dostarczania ciepłej wody do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§ 47. O odcięciu ciepłej wody Zarząd informuje członka Spółdzielni odrębnym pismem ustalając jednocześnie ostateczny termin uregulowania całości zadłużenia – 7 dni od daty doręczenia pisma.

§ 48. W przypadku niedotrzymania w/w terminu spłaty zadłużenia z tytułu opłat za ciepłą wodę następuje odcięcie poboru ciepłej wody.

§ 49. W przypadku późniejszego uregulowania zaległości przywraca się możliwość korzystania z ciepłej wody po uregulowaniu przez członka opłaty za przywrócenie możliwości korzystania z ciepłej wody, określonej w wysokości 50,00 zł.

§ 50. Za naruszenie plomby przy wodomierzach indywidualnych w mieszkaniach lub za uszkodzenie mechaniczne wodomierzy powodujące wadliwy pomiar ilości wody, wartością różnicy między stanem wodomierza w budynku a sumą stanów wodomierzy indywidualnych i kosztami wymiany wodomierzy, zostanie obciążony użytkownik mieszkania.

- § 51. W przypadku stwierdzenia przez pracownika działania użytkownika wskazujące na ograniczenie ilości lub brak zużycia wody zgłaszane będzie do właściwych organów z podaniem wartości szkody. Niezależnie od powyższego, Zarząd Spółdzielni skieruje ostrzeżenie do członka z zagrożeniem wykluczenia z członkostwa na podstawie § 20 ust 1 pkt 2c statutu Spółdzielni.
- § 52. Przypadkowe naruszenie plomb i niezwłoczne zgłoszenie w administracji Spółdzielni, nie wskazujące na zmniejszenie zużycia wody w danym mieszkaniu powoduje ponowne zaplombowanie wodomierzy bez sankcji karnych.

Rozdział X Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych

- § 53. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa własnościowego, sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczeń kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.
- § 54. Obciążenia lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w złotych za m² powierzchni użytkowej lokalu.
- § 55. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w złotych na m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
- § 56. Wysokość rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonych części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali.
- § 57. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

Rozdział XI Ustalenie opłat za używanie lokali

- § 58. Ustalone obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
- § 59. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
- kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących również odpisy na fundusze na remonty i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji,
 - spłaty rat kredytu, odsetek i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
- § 60. Członkowie zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych (obejmujących również odpisy na fundusze), kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji.
- § 61. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie kosztów eksploatacji (obejmujących również odpisy na fundusze).
- § 62. Wysokość czynszu najmu jest ustalana wg kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni. W odniesieniu do lokali

użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowiące podstawę wymiaru czynszu najmu – obowiązane jest w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości. Zasady ustalania podatku od nieruchomości określają odrębne przepisy.

§ 63. Od najmu lokalu użytkowego Spółdzielnia – oprócz stawek czynszu najmu pobiera opłaty:

- z tyt. zwrotów kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody,
- za założenie w budynkach reklamy świetlnej.

§ 64. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali funkcyjnych obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 59.

§ 65. Powstanie i ustalenie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają w odniesieniu do członków Spółdzielni – postanowienia Statutu Spółdzielni.

§ 66. W odniesieniu do użytkowników i najemców termin wnoszenia opłat wynosi 5 dni po otrzymaniu faktury, natomiast termin powstania i ustania obowiązku wnoszenia opłat ustala umowa najmu.