

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI
W PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU
(JEDNOLITY TEKST)

Podstawę prawną stanowią:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2018r. poz. 845 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 532 z późn. zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22 marca 2019r. (Dz. U. z 2019r. poz. 759 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019r. poz. 2010 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019r. poz. 1437 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020r. poz. 833 z późn. zm.).
7. Statut Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku składa się z 3 działów:

DZIAŁ I. Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat.

DZIAŁ II. Ewidencja i rozliczanie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalanie zaliczek.

DZIAŁ III. Ewidencja i rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz ustalanie zaliczek.

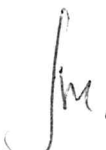


DZIAŁ I**EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIE OPŁAT.**

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 i powiatu płockiego.
2. Ilekroć w niniejszym dziale wymienia się:
 - 1) użytkownika lokalu - oznacza to:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu albo 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) lokal – oznacza to samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, wymieniony w uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości.
 - 3) osobę zamieszkujejącą w lokalu – oznacza to osobę przebywającą w nim z zamiarem stałego pobytu, niezależnie od miejsca zameldowania.
Za osobę zamieszkujejącą uważa się również osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
Do osób zamieszkujejących i korzystających w lokalu nie zalicza się osób przebywających poza miejscem zamieszkania powyżej 2 miesięcy.
 - 4) dla potrzeb obciążenia opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi:
 - a) nieruchomości zamieszkałe oznacza samodzielne lokale mieszkalne zajęte na zasadach określonych w Dział I § 1 ust.2 pkt. 2 i pkt. 3, objęte gminnym systemem gospodarowania odpadami,
 - b) nieruchomości niezamieszkałe oznacza samodzielne lokale o innym przeznaczeniu określone w Dział I § 1 ust. 2 pkt. 2, w którym powstają odpady komunalne oraz nieruchomości gruntowe, na których powstają odpady komunalne, które nie są objęte gminnym systemem gospodarowania odpadami.

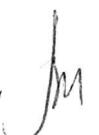



§ 2

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 dziale.
2. Rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Dla zaliczkowych opłat wymienionych w § 3 ust. 4 Działu I okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy, przy czym zaliczki na pokrycie kosztów wymienionych w §3 ust. 4 pkt 1) Działu I rozlicza się za rok kalendarzowy.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poniesione w danym roku ewidencjonuje się i rozlicza na każdą nieruchomość w Płocku i odrębnie w Bielsku, 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, (w tym kosztów utrzymania terenów i obiektów wspólnych w osiedlu i Spółdzielni), przypadającymi na tę nieruchomość.
3. Przy ustalaniu na kolejny rok stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wynik, określony w ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
4. Zaliczki wnoszone na pokrycie:
 - 1) kosztów związanych z lokalem z tytułu dostawy:
 - a) energii elektrycznej na potrzeby części wspólnej nieruchomości, w szczególności oświetlenia i zasilania urządzeń w nieruchomości (Dział I § 9 ust.1 pkt 1),
 - b) gazu dla lokali usytuowanych w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu (Dział I § 16),
 - 2) kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody (Dział III).podlegają rozliczeniu w terminie wymienionym w Dział I § 2 ust. 3.
5. Wynik ustalony po okresie rozliczeniowym podlega zaliczeniu na poczet zaległych lub przyszłych opłat za lokal.
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.



6. Zawiadomienie o rozliczeniu z użytkownikami lokali winno nastąpić niezwłocznie po ustaleniu wyniku, nie później niż w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
7. Jeżeli przed terminem zwrotu lub dopłaty różnicy nie wpłyną do Spółdzielni dokumenty, z których wynika uprawnienie określonej osoby (osób) do uzyskania kwoty zwrotu lub obowiązek dopłaty, to obowiązek ciąży lub prawo przysługuje temu do kogo należało prawo do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego, o czym osoba zobowiązana lub uprawniona powinna być zawiadomiona z podaniem terminu zapłaty lub sposobu zwrotu.
8. Jeżeli przed terminem zwrotu lub dopłaty różnicy wpłyną do Spółdzielni dokumenty, z których wynika uprawnienie określonej osoby (osób) do uzyskania kwoty zwrotu lub obowiązek dopłaty, wówczas kwotę dopłaty lub zwrotu ustala się proporcjonalnie do wysokości wniesionych zaliczek w ciągu okresu rozliczeniowego.

§ 4

1. Dla potrzeb rozliczania kosztów wyróżnia się następujące rodzaje lokali:
 - 1) lokale mieszkalne (zamieszkałe),
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu (niezamieszkałe), w tym:
 - a) lokale użytkowe przydzielone na warunkach własnościowego prawa oraz odrębna własność,
 - b) lokale użytkowe wynajmowane,
 - c) garaże wolnostojące,
 - d) boksy garażowe w podziemiu budynku mieszkalnego,
 - e) boksy garażowe w wielopoziomowym garażu wolnostojącym (budynku),
 - f) lokale, w których prowadzona jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
 - g) lokale administracyjno-gospodarcze – użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się koszty wymienione w § 9÷12, § 14 ust. 3,5,6 niniejszego Działu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się także opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatek od nieruchomości, koszty dostaw energii elektrycznej zużytej na potrzeby części wspólnych nieruchomości oraz dostaw zbiorczych gazu na potrzeby gospodarstw domowych w danej nieruchomości.

§ 5

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

1. Metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni przynależnej do lokalu.

2. Udział w nieruchomości wspólnej.
3. Osoba zamieszkująca w lokalu.
4. Lokal.
5. Inna jednostka rozliczeniowa, jeżeli zostanie ustalona przez Radę Nadzorczą.

§ 6

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

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.

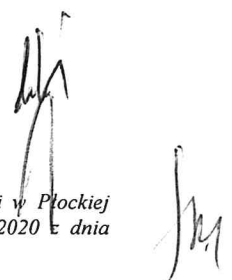
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu powierzchni pomieszczeń przynależnych, którą stanowią piwnice lub inne pomieszczenia (komórki) znajdujące się w budynku umiejscowione na półpiętrach lub strychach, a służące do korzystania przez użytkowników lokali.

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 przynależną 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.

§ 8

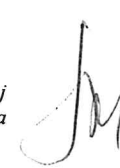

1. Zgodnie z § 89 ust. 1 pkt. 1) oraz pkt. 22) i pkt. 23) Statutu PSML–W podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą, w tym plany wydatków na remonty stanowiące podstawę ustalania odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z odrębnym regulaminem.
2. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub wydatków na remonty, może być dokonana korekta planu finansowo-gospodarczego i odpowiednio stawek opłat za używanie lokali i wysokości odpisów na fundusz remontowy.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 9

1. W nieruchomości budynkowej, w której jest ustanawiana odrębna własność lokali, koszty eksploatacji i utrzymania jej części wspólnych obejmują, w szczególności:
 - 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 w nieruchomości, w tym dźwigów osobowych,

- 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 przeglądów 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, do których zalicza się w szczególności koszty wynagrodzeń z narzutami gospodarzy terenu, koszty sprzątanía przez firmy zewnętrzne oraz inne koszty związane z utrzymaniem czystości,
 - 4) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
 - 5) koszty ubezpieczeń,
 - 6) 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.,
 - 7) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i inne opłaty publicznoprawne związane ze wspólną nieruchomością gruntową,
 - 8) 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,
 - 9) koszty remontu i koszt odpisu na fundusz remontowy, ustalone wg zasad określonych w odrębnym regulaminie,
 - 10) koszty zarządzania nieruchomością wspólną, w tym koszty ogólne Spółdzielni,
 - 11) koszty energii cieplnej na potrzeby wspólnej nieruchomości wg zasad określonych w Dziale III,
 - 12) koszty prowizji i opłat bankowych oraz innych związanych z prowadzeniem rachunków,
 - 13) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej, inne niż wymienione w § 14 niniejszego Działu.
2. Obciążenie użytkowników lokali kosztami wymienionymi w ust. 1 następuje proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem:



- 1) kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych, które rozlicza się na osobę zamieszkujejącą z uwzględnieniem kondygnacji budynku,
- 2) kosztów energii elektrycznej wymienionych w ust 1 pkt 1, które rozlicza się na lokal.
3. W przypadku lokali wymienionych w § 4 ust. 1 pkt. 2) ppkt c),d) i e) Działu I, koszty wskazane w ust. 1 pkt 3 i 10 mogą zostać obniżone wskaźnikiem uchwalonym przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu przy uchwalaniu planu finansowo – gospodarczego i ustalaniu stawki opłat na dany rok.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 pkt. 2 wysokość opłaty przypadającej na lokal ustala Zarząd na podstawie planowanych kosztów w okresie rozliczeniowym. Przepisy § 3 Działu I stosuje się odpowiednio.

Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych

§ 10

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych obejmują, w szczególności koszty konserwacji i przeglądów technicznych urządzeń dźwigowych oraz inne koszty nieprzewidziane.
2. Przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych stosuje się następujące zasady:
 - 1) Dla lokali mieszkalnych opłaty na pokrycie tych kosztów ustala się według ilości osób zamieszkujejących, przy uwzględnieniu następujących współczynników korygujących stawkę przypadającą na jedną osobę zamieszkujejącą:
 - a) 0,0 stawki – na parterze,
 - b) 0,5 stawki – na I piętrze,
 - c) 1,0 stawki – powyżej I piętra.
 - 2) Dla pawilonów wolnostojących wyposażonych w urządzenia dźwigowe służące kilku lokalom, obciążenie kosztami wskazanymi w ust. 1, następuje udziałem powierzchni poszczególnych lokali w nieruchomości.
 - 3) Dla lokali użytkowych usytuowanych powyżej parteru wbudowanych w budynki mieszkalne wyposażone w dźwigi osobowe obciążenie kosztami wskazanymi w ust. 1 następuje wskaźnikiem powierzchni.
3. Przy ustalaniu kosztu dla lokali wymienionych w ust. 2 pkt. 1) i 2) nie uwzględnia się kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów zamontowanych w danej nieruchomości przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, które stanowią koszt części wspólnej tej nieruchomości uwzględniony w § 9 ust. 1 pkt. 13 Działu I.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu.

§ 11

1. Mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu są nieruchomości inne niż te, w których jest ustanawiana własność lokali, a w szczególności:
 - 1) urządzenia i inne budowle związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu służące prawidłowemu funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w osiedlu jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki, parkingi, place zabaw, trawniki, ogrodzenia, latarnie osiedlowe, altanki śmietnikowe,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym sieciami i urządzeniami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem osiedla mieszkaniowego,
 - 3) budynki administracji osiedlowej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu, stanowią w szczególności:
 - 1) koszty oświetlenia terenu osiedla,
 - 2) koszty konserwacji określone w ust. 1,
 - 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 opłata za wieczyste użytkowanie, w tym również działek nie zabudowanych położonych na terenie osiedla,
 - 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 osiedlu 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 osiedlu:
 - a) koszty ubezpieczeń majątkowych nieruchomości w organizacyjnie wyodrębnionym osiedlu, przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, w tym ubezpieczenia pomieszczeń administracji osiedlowych i pomieszczeń



socjalno-technicznych oraz ubezpieczenia elementów małej architektury osiedlowej i innych urządzeń.

- b) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu, w tym: koszty eksploatacji, elementów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, utrzymania osiedlowych pomieszczeń administracyjno-biurowych i technicznych,
 - c) ochrony i dozoru mienia Spółdzielni,
 - d) inne dotyczące wyodrębnionego organizacyjnie osiedla.
3. Obciążenie tymi kosztami następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wymienionych w Dziale I § 4 ust. 1 pkt. 1) i 2) ppkt. a) i b) w danym osiedlu.
- W przypadku lokali wymienionych w Dziale I § 4 ust. 1 pkt. 2) ppkt c), d) i e) można zastosować wskaźnik korygujący koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Wielkość wskaźnika określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, przy uchwalaniu planu finansowo – gospodarczego i ustalaniu stawki opłat na dany rok.
4. Jeżeli koszty dotyczą eksploatacji i konserwacji urządzeń obsługujących określoną liczbę nieruchomości (np. hydroforni), koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej grupy nieruchomości, które obsługują urządzenia wspólne dla tej grupy.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania w Spółdzielni.

§ 12

1. Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez wszystkich członków Spółdzielni stanowią nieruchomości będące własnością Spółdzielni, inne niż wymienione w Dziale I § 9 i 11.
2. W szczególności mieniem Spółdzielni do wspólnego korzystania w Spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej i handlowo-usługowej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 3) nieruchomości niezabudowane,
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni (z wyłączeniem nieruchomości wymienionych w ust. 2 pkt 1, dla których zasadę rozliczania i pokrywania kosztów określa § 20 Działu I), obciążają członków

Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są rozliczane w odniesieniu do powierzchni użytkowej ich lokali.

4. Remonty nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w Spółdzielni, wykonywane są na podstawie planów wydatków na remonty, a wydatki z tego tytułu pokrywane są na zasadach określonych w Regulaminie funduszu remontowego.

Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

§ 13

1. Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów rozlicza się na nieruchomość, której dotyczą.

Użytkownicy lokali stanowiących odrębną własność, powyższe zobowiązanie wnoszą bezpośrednio na konto właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, lub Gminy w wymiarze ustalonym decyzjami tych instytucji.

2. Koszty wymienione w ust. 1 obciążają użytkowników lokali:
 - a) w przypadku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności, za rok, w którym nastąpiło wyodrębnienie.
 - b) w przypadku wtórnego nabycia prawa do lokalu przez czynność prawną lub spadek od daty sporządzenia aktu notarialnego bądź daty uprawomocnienia się orzeczenia sądu w tym przedmiocie.
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 lokali, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów naliczane od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu stanowią koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w osiedlu, które rozliczane są na wszystkie nieruchomości w danym osiedlu.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.

§ 14

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią w szczególności:

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z zastrzeżeniem §15 ust.14 Działu I.
2. Koszty dostawy gazu dla lokali usytuowanych w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki – rozliczane na osoby.

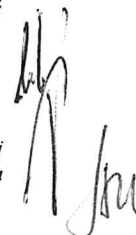


3. Koszty energii elektrycznej dla lokali nie posiadających odrębnej umowy z zakładem energetycznym – rozliczane wg odczytów urządzeń pomiarowych (podlicznik).
W przypadku braku urządzeń pomiarowych koszty te mogą być rozliczane ryczałtowo na lokal. Wysokość ryczałtu zostaje ustalona na podstawie analizy zużytej energii elektrycznej na nieruchomości lub mocy zainstalowanych urządzeń.
Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego – rozliczany na m² powierzchni użytkowej tych pomieszczeń.
5. Koszty konserwacji domofonu – rozliczane na lokal.
6. Inne koszty związane bezpośrednio z lokalem, wg wydatków faktycznie poniesionych kosztów, a w szczególności:
 - 1) koszty sprzątania wykonywanego przez Spółdzielnię, w zakresie należącym do obowiązków użytkownika lokalu,
 - 2) koszty użytkowania urządzeń zainstalowanych w lokalu na życzenie użytkownika lub koszty usług wykonywanej na jego zlecenie .
 - 3) usługi dozoru nieruchomości,
 - 4) pozostałe koszty, ponoszone na życzenie użytkownika lub na podstawie odrębnej umowy między użytkownikiem a Spółdzielnią.
7. Rozliczanie kosztów wymienionych w ust.6 oraz ustalanie przez Zarząd opłat na ich pokrycie dokonywane jest wyłącznie na te lokale, których one dotyczą.

Rozliczanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 15

1. Użytkownicy lokali zamieszkałych zobowiązani są do wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości uchwalonej przez Radę Miasta Płocka, za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, użytkownicy lokali zamieszkałych zobowiązani są złożyć „Oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w lokalu” lub jego korektę, wg wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, przy uwzględnieniu potrzeb wynikających z deklaracji uchwalonej przez Radę Miasta Płock.
3. Skreślony
4. Dla ustalenia wysokości opłat obciążających dany lokal zamieszkały, przyjmuje się liczbę osób wykazanych w złożonym oświadczeniu zgodnie z ust. 2.



5. W przypadku nie złożenia oświadczenia, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi Spółdzielnia deklaruje, przyjmując ilość osób ustalonych na podstawie określonej w ust. 10 lub na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Miasta o ilości osób zameldowanych.
6. Obowiązek złożenia do Spółdzielni, „Oświadczenia...” ciąży na użytkowniku lokalu zamieszkałego, określonym w Dziale I w § 1 ust. 2 pkt. 1 .
7. Każda zmiana ilości osób zamieszkujących w danym lokalu wymaga ponownego złożenia „Oświadczenia...” niezwłocznie, jednak nie później niż do końca miesiąca, w którym nastąpiła zmiana.
8. Opłatę w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym została zgłoszona zmiana ilości osób zamieszkujących a różnicę należy uwzględnić przy wnoszeniu opłaty za lokal w następnym miesiącu od zgłoszenia.
9. Użytkownik lokalu zamieszkałego nie może złożyć deklaracji zmniejszającej liczbę osób zamieszkujących w lokalu za okres wsteczny, chyba że zmiana dotyczy śmierci osoby zamieszkującej w lokalu. Jeżeli deklaracja nie zostanie złożona w terminie do 6 miesięcy od dnia śmierci, to zmniejszenie opłaty nastąpi od miesiąca, w którym zgłoszona została zmiana z powodu tego zdarzenia.
10. W sytuacji gdy liczba osób faktycznie zamieszkujących jest większa niż podana w „Oświadczeniu...” albo gdy „Oświadczenie...” nie zostało złożone, Spółdzielnia przeprowadza postępowanie wyjaśniające. Ustalona w tym postępowaniu liczba osób zamieszkujących zostanie przyjęta do obciążenia opłatą od miesiąca, w którym Spółdzielnia uzyskała informację o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkujących do czasu złożenia oświadczenia przez użytkownika lokalu.
11. Koszty związane z ustaleniem faktycznej ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ponosi użytkownik tego lokalu. Zawiadomienie o wysokości tych kosztów oraz o wysokości opłaty ustalonej przy uwzględnieniu liczby osób faktycznie zamieszkujących powinno być doręczone zobowiązanym do wnoszenia opłat w ciągu 7 dni od zakończenia postępowania, z wyszczególnieniem składników i kwot różnicy.
12. Spółdzielnia składa deklarację zbiorczą obejmującą nieruchomości zamieszkałe zgodnie ze złożonymi oświadczeniami o ilości osób zamieszkujących.
13. Skreślony.
14. W ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypada możliwość odbioru 1 worka big-bag o pojemności 1 m³, przeznaczonego do gromadzenia odpadów budowlanych i rozbiórkowych z każdego lokalu mieszkalnego w ciągu roku



kalendarzowego. Worki big-bag na odpady budowlane i rozbiórkowe w ilości przekraczającej limit 1 sztuki rocznie są udostępniane na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego za cenę określoną uchwałą Rady Miasta Płocka. W obu przypadkach wnioski o wydanie worka big-bag należy złożyć do Biura Obsługi Urzędu Miasta Płocka.

15. W przypadku pozostawienia odpadów wyszczególnionych w ust. 14 przed lub w altance śmietnikowej:

- 1) kosztami ich usunięcia obciąża się w przypadku ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie tych odpadów – tę osobę,
- 2) w przypadku braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie takich odpadów – dolicza się do kosztów utrzymania wszystkich nieruchomości wspólnych, które są przyporządkowane do korzystania z danej altanki.

16. W przypadku pozostawienia odpadów wyszczególnionych w ust. 14 na terenie nieruchomości:

- 1) kosztami ich usunięcia obciąża się w przypadku ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie tych odpadów – tę osobę,
- 2) w przypadku braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie takich odpadów – dolicza się do kosztów utrzymania tej nieruchomości wspólnej.

17. W przypadku, gdy firma zajmująca się wywozem i gospodarowaniem odpadami komunalnymi pochodzącymi z lokali zamieszkałych w trakcie wykonywanych czynności stwierdzi nieprawidłowości w sortowaniu odpadów i Gmina obciąży Spółdzielnię opłatą podwyższoną za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości uchwalonej przez Radę Miasta Płocka, to kwota tej opłaty obciąży użytkowników zamieszkałych w danej nieruchomości przypisanej do miejsca składowania.

18. Użytkownicy lokali zamieszkałych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza generująca odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności, zawierają umowy i zgodnie z warunkami tych umów wnoszą opłaty bezpośrednio do firmy zajmującej się wywozem i gospodarowaniem odpadami. W przypadku pozostawienia odpadów z działalności gospodarczej poza miejscem ich składowania, kosztami ich usunięcia obciąży się osobę odpowiedzialną za porzucenie tych odpadów. W przypadku braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie takich odpadów koszty te obciążą wszystkie lokale w danej nieruchomości wskaźnikiem powierzchni.

§ 15a

1. Użytkownikom lokali niezamieszkałych Spółdzielnia wskaże miejsce składowania odpadów. Warunkiem korzystania ze wskazanego miejsca jest okazanie niezwłocznie, nie

później niż w ciągu miesiąca od daty wskazania miejsca, zawartej umowy o odbiór odpadów.

2. W przypadku nieokazania umowy przez użytkownika lokalu wskazanego w ust. 1, Spółdzielnia doraźnie zleci przedsiębiorstwu gospodarującemu odpadami, wykonanie zastępcze i kosztami wywozu odpadów obciąży tego użytkownika, któremu wskazała miejsce składowania odpadów.
3. Użytkownicy lokali niezamieszkałych, w których powstają odpady związane z działalnością lub /i/ odpady komunalne, zawierają umowy i zgodnie z warunkami tych umów wnoszą opłaty bezpośrednio do firmy zajmującej się wywozem i gospodarowaniem odpadami. W przypadku pozostawienia odpadów poza wyznaczonym miejscem ich składowania, kosztami ich usunięcia obciążą się osobę odpowiedzialną za pozostawienie tych odpadów. W przypadku braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za porzucenie takich odpadów koszty te obciążą wszystkie lokale niezamieszkałe w danej nieruchomości wskaźnikiem powierzchni.

§ 15b

1. Miejsca składowania odpadów dla poszczególnych nieruchomości są wyznaczone na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy na terenie przypisanym do danej nieruchomości zabudowanej zostaną zgromadzone odpady, przy braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za ich pozostawienie, Spółdzielnia zleci doraźnie przedsiębiorstwu gospodarującemu odpadami wykonanie zastępcze i kosztami wywozu obciąży daną nieruchomość.
3. W przypadku, gdy na terenie nie przypisanym do nieruchomości zabudowanych zgromadzone zostaną odpady, przy braku możliwości ustalenia osoby odpowiedzialnej za ich pozostawienie, Spółdzielnia zleci doraźnie przedsiębiorstwu gospodarującemu odpadami wykonanie zastępcze i kosztami wywozu obciąży dane osiedle.

Koszty dostawy gazu dla lokali wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu.

§ 16

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu przewodowego, przy jednoczesnym braku takich urządzeń w poszczególnych lokalach, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane w ramach danej nieruchomości.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w nieruchomości podłączonej do zbiorczego licznika gazu.



Dla lokalu obciążenie zależne jest od liczby osób zamieszkujących. Ilość osób zamieszkujących w nieruchomości ustala się wg zasad określonych w §15 Działu I.

3. Wysokość opłaty na jedną osobę ustala Zarząd na podstawie planowanych kosztów w okresie rozliczeniowym.
4. Do wyniku ustalonego po okresie rozliczeniowym stosuje się § 3 ust 5 i ust. 6 Działu I.

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

§ 17

1. Koszt z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się na nieruchomość której dotyczy, 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. Koszty wymienione w ust. 1 obciążają użytkowników lokali
 - a) w przypadku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności za miesiąc, w którym nastąpiło wyodrębnienie.
 - b) w przypadku wtórnego nabycia prawa do lokalu przez czynność prawną lub spadek od daty sporządzenia aktu notarialnego bądź daty uprawomocnienia się orzeczenia sądu w tym przedmiocie.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym jest prowadzona działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają wyłącznie ten lokal.



6. Jeżeli Spółdzielnia wydzierżawia powierzchnię wspólną w nieruchomości lub powierzchnię gruntu pod działalność gospodarczą powodującą wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają dzierżawcę.
7. Koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu są rozliczane na wszystkie lokale w danym osiedlu.

Koszty konserwacji domofonu.

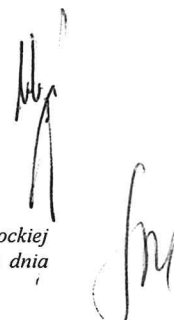
§ 18

1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
2. Koszty konserwacji rozliczane są na wszystkie lokale podłączone do instalacji domofonowej.
3. Do kosztów konserwacji domofonów zalicza się koszty konserwacji instalacji domofonowej, za wyjątkiem naprawy i wymiany aparatów domofonowych w lokalu, które obciążają użytkowników lokali oraz kosztów wymiany instalacji obciążającej fundusz remontowy zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie.
4. Wysokość opłat na pokrycie kosztów konserwacji ustala Zarząd.

Koszty ogólne spółdzielni.

§ 19

1. Do kosztów ogólnych Spółdzielni (kosztów ogólnego zarządu) zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty wynagrodzeń z narzutami komórek organizacyjnych zarządu,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń biurowych, z wyłączeniem pomieszczeń biurowych w nieruchomościach przeznaczonych na potrzeby administracji osiedli oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3) koszty utrzymania organów samorządowych z wyłączeniem Rad Osiedli,
 - 4) koszty prowizji i opłat związanych z prowadzeniem rachunków bankowych innych niż wymienione w § 9 ust. 1 pkt. 12 Działu I,
 - 5) koszty amortyzacji sprzętu, urządzeń i wyposażenia,
 - 6) koszty ubezpieczenia majątkowego i OC, inne niż stanowiące koszt nieruchomości wspólnej bądź wyodrębnionego organizacyjnie osiedla,
 - 7) koszty usług obcych,
 - 8) pozostałe koszty nie zakwalifikowane powyżej.

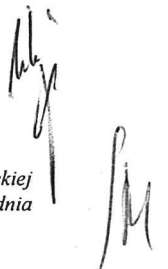


2. Koszty ogólne Spółdzielni obciążają powierzchnię wszystkich lokali w Spółdzielni, w których zostały lub mogą być ustanowione prawa oraz lokale wynajmowane i zajmowane bez tytułu prawnego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Rada Nadzorcza może zastosować współczynniki 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 użytkowania w osiedlu, ustala Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu finansowo-gospodarczego na dany rok. Zróżnicowanie uczestniczenia w kosztach ogólnych Spółdzielni, w przypadkach uzasadnionych, może również dotyczyć lokali, w zależności od ich rodzaju lub tytułu prawnego do lokalu.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni tak stanowi. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami oraz inne osoby korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni niebędące członkami, w szczególności najemcy lokali mieszkalnych i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego a także osoby nie związane lokalami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmują w szczególności koszty wynagrodzeń z narzutami pracowników tej działalności, koszty utrzymania pomieszczeń i inne, określone w rocznym planie finansowo – gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty tej działalności mogą zostać pokryte przychodami z:
 - 1) dochodów uzyskanych z działalności klubów,
 - 2) dotacji uzyskanych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 3) pożytków z mienia Spółdzielni i ze źródeł wskazanych przez Radę Nadzorczą w rocznym planie finansowo – gospodarczym,



- 4) wpłat od osób nie będących członkami a użytkujących lokale w zasobach Spółdzielni, na podstawie zawartych umów,
- 5) innych wpływów.

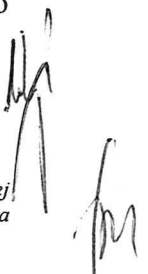
Kwota kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej nie pokryta przychodami ze źródeł wymienionych powyżej, pozostaje do pokrycia przez członków Spółdzielni.

4. W rocznym planie finansowo – gospodarczym Rada Nadzorcza zatwierdza kwotę kosztów oraz stawkę obciążającą członków Spółdzielni.
5. Koszty tej działalności rozlicza się w skali Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowanych przez członków spółdzielni.

Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 21

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. 5.
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 wspólnej w częściach przypadających na ich lokale, 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. 5.

5. Opłaty na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są wnoszone w sposób określony w § 20 niniejszego działu.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1÷4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 22

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż stanowią przychód na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, w szczególności przeznaczane są na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni oraz z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 23

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie wysokości opłat, na podstawie przedstawionej przez Zarząd kalkulacji opłat.
2. Ze stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą być wyłączane niektóre składniki kosztów i ustalone jako odrębne składniki opłat, jeżeli wyodrębnienie ich jest uzasadnione.
3. Jeżeli w określonej nieruchomości została przeniesiona własność wszystkich lokali i po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu właściciele zrezygnowali z zarządzania nieruchomością za pośrednictwem Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu.
4. 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 używanie lokali.



§ 24

Wysokość opłat za używanie lokali położonych w Bielsku jest ustalana na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w Bielsku na dany rok, z uwzględnieniem kosztów osiedla w Bielsku i kosztów ogólnych Spółdzielni oraz kosztów zarządzania i administrowania przez pracowników administracji osiedlowej.

§ 25

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby wymienione w §1 ust. 2 pkt. 1 Działu I co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. W przypadku opłat na pokrycie kosztów wymienionych w § 4 ust. 3 Działu I, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby wymienione w §1 ust. 2 pkt. 1 Działu I, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Do doręczania zawiadomień stosuje się § 35 Statutu PSML–W.

§ 26

1. Jeżeli użytkownik lokalu lub inna osoba z nim zamieszkująca, wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu lub na prowadzenie w nim działalności gospodarczej - powierzchnię użytkową przeznaczoną na ten cel obciąża się opłatą zwiększoną o koszty z tym związane, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości.

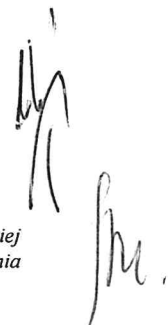
2. Zmiana wysokości opłat w związku z zakończeniem prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym odbywa się na podstawie zawiadomienia złożonego przez osobę prowadzącą działalność w miesiącu następującym po miesiącu złożenia powyższego oświadczenia. Wysokość opłat z tego tytułu nie może być korygowana wstecz.

3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz określony 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.

4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą czynsz najmu w wysokości określonej w umowie najmu.

5. Za dzierżawę terenów:

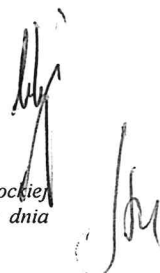
- 1) w obrębie wyodrębnionej nieruchomości,
- 2) w organizacyjnie wyodrębnionym osiedlu,
- 3) do wspólnego korzystania w Spółdzielni,



- dzierżawcy wnoszą czynsz w wysokości i na warunkach określonych w umowie dzierżawy. Dochody z tego tytułu stanowią w przypadku pkt. 1) – pożytek z nieruchomości wspólnej, w przypadku pkt. 2) i 3) – 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 w 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, po zakończeniu najmu do czasu wydania lokalu Spółdzielni, wnoszą opłaty za korzystanie z lokalu w wysokości opłat wynikających z ostatniej podpisanej ze Spółdzielnią umowy najmu.
 8. Czynsz najmu określony w ust. 3 oraz odszkodowanie określone w ust. 6 i 7 obejmują również pozostałe opłaty wymienione w niniejszym dziale, a w szczególności na pokrycie podatku od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, eksploatację dźwigów, 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 lub odrębnej własności, do których została przypisana powierzchnia przynależna, wnoszą opłaty za tę powierzchnię, w wysokości połowy stawki opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz połowy odpisu na fundusz remontowy, obowiązujących w danej nieruchomości.

§ 27

1. Opłaty, o których mowa w Dziale I § 23 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. Obowiązek uiszczania opłat
 - 1) powstaje
 - a) w przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni – od dnia wskazanego w zawiadomieniu o udostępnieniu lokalu do dyspozycji nabywcy,
 - b) w pozostałych przypadkach zmiany właściciela lokalu lub własnościowego spółdzielczego prawa – od daty podpisania aktu notarialnego (przeniesienia własności) bądź uprawomocnienia się orzeczenia sądu w tym przedmiocie, za wyjątkiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.



- 2) ustaje z dniem faktycznego wydania lokalu Spółdzielni określonym w protokole przejęcia lokalu.
3. Do składników opłat zależnych od powierzchni użytkowej oraz liczby osób, z zastrzeżeniem § 15 Działu I, zmiana wysokości opłat następuje z dniem wpływu do Spółdzielni informacji o zaistniałej zmianie.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę. Zarząd może w zależności od sytuacji członka, umorzyć w całości lub w części odsetki.
5. Kwoty wpłacone za używanie lokali zalicza się na poczet zadłużeń z tytułu opłat powstałych najwcześniej.
6. Użytkownik lokalu, nie może potrącać swoich należności przysługujących od Spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.

Zasady ustalania korekt i bonifikat w przypadku niesprawności urządzeń

§ 28

1. Użytkownikom lokali w nieruchomości wyposażonej w dźwigi osobowe pomniejsza się opłatę w wysokości $\frac{1}{30}$ części opłat miesięcznych w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień w którym pomiędzy godziną 6⁰⁰ – 22⁰⁰ dźwig był nieczynny przez co najmniej 8 godzin.
2. 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.
3. Kwoty zmniejszenia opłat stanowią zmniejszenie wpływów z tych tytułów.

Przepis przejściowy

§ 29

1. Do 31 grudnia 2022r. nie stosuje się obciążenia kosztami wymienionymi w § 9 ust. 2 Działu I proporcjonalnie do udziału w nieruchomości i rozlicza się je w stosunku do powierzchni użytkowej.

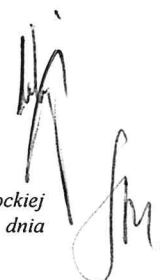


DZIAŁ II.**EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIE ZALICZEK.****§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Działu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych lub zarządzanych przez Płocką Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe) i określają sposób rozliczenia kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków.
2. Za wodomierz główny uważa się przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zamontowany na każdym przyłączy wodociągowym do budynku lub hydroforni.
3. Za lokal opomiarowany uważa się lokal, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze indywidualne) z ważną legalizacją, rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22 marca 2019 r. (DZ, U. z 2019 r. poz. 759).
4. Użyte określenia użytkownik lokalu, osoba zamieszkująca w lokalu oraz terminy wnoszenia zmian do ilości osób zamieszkujących w lokalu uregulowane zostały w Dziale I niniejszego Regulaminu.
5. Przez cenę wody zatwierdzoną przez właściwy organ w formie taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorowych urządzeń kanalizacyjnych.
6. Przez zużycie wody rozumie się odczytaną z liczników indywidualnych sumę objętości zużytej w lokalu opomiarowanym wody zimnej i ciepłej.

§ 2

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 wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynku.
3. Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji poniesione w danym roku ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, a w przypadku budynków podłączonych do wspólnej hydroforni lub przyłącza wody, koszty ewidencjonuje się łącznie dla kilku nieruchomości obsługiwanych przez hydrofornię lub przyłącze wody, chyba że rozwiązania techniczne umożliwiają ewidencję wg wskazań podliczników w ramach nieruchomości.
4. Opłata za wodę ciepłą obejmuje opłatę za jej zużycie wg wskazań wodomierza wody ciepłej i składa się z kosztu zimnej wody i jej podgrzania.

§ 3

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 okresu rozliczeniowego
2. 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.
3. Rozliczenie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez dostawcę zimnej wody i kanalizacji w nieruchomości, w której usytuowane są różne rodzaje lokali odbywa się z uwzględnieniem struktury procentowej zużycia zimnej wody i kanalizacji w poszczególnych rodzajach lokali w nieruchomości, ustalonej na podstawie kontrolnych odczytów przeprowadzonych przez konserwatorów instalacji wodociągowych.
4. 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 proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej z zastrzeżeniem Dział I § 29.
5. W przypadku budynków podłączonych do wspólnej hydroforni, różnica kosztów za dany okres rozliczeniowy wynikająca ze wskazań licznika głównego w hydroforni i sumy opłat wynikających ze wskazań liczników indywidualnych w lokalach opomiarowanych we wszystkich nieruchomościach podłączonych do danej hydroforni oraz sumy ryczałtów w



lokalach nie opomiarowanych stanowi koszt utrzymania części wspólnych nieruchomości, rozliczany następnie na każdą nieruchomość proporcjonalnie do jej powierzchni użytkowej. Jeżeli rozwiązania techniczne umożliwiają rozliczenie różnicy wg wskazań podliczników w ramach nieruchomości, to rozliczenie różnic winno uwzględniać wskazania tych urządzeń.

6. 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.
7. W przypadku wystąpienia awarii w budynku, niezawinionej przez użytkowników lokali, potwierdzonej dokumentem osoby usuwającej awarię (protokół, oświadczenie), skutki finansowe awarii obciążają ogólne koszty osiedlowe.

§ 4

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

$$Z = L_L \times R$$

Gdzie poszczególne symbole oznaczają:

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

L_L – liczba osób zamieszkujących w lokalu

R – miesięczny ryczałt na osobę stanowiący iloczyn normy zużycia $10,2 \text{ m}^3/\text{osobę}$ miesięcznie oraz ceny 1 m^3 wody i odbioru ścieków uchwalonej przez właściwy organ.

2. Jeżeli z oświadczenia złożonego użytkownika lokalu wynika, że w lokalu nie jest zameldowana ani nie korzysta z niego żadna osoba, to na w/w osobach ciąży obowiązek niezwłocznego udostępnienia lokalu celem wyposażenia w indywidualne wodomierze. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, lokal obciążany jest opłatą ryczałtową za 1 osobę.

§ 5

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 m^3 dostawy wody i odbioru ścieków, zatwierdzonej 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.

§ 6

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 w mieszkaniu lub metodą zdalnego odczytu, sporządzeniu rozliczenia za okres wnoszenia zaliczkowych opłat i ustaleniu kwoty dopłaty lub nadpłaty.
2. Miesięczna opłata zaliczkowa, wnoszona jako składnik miesięcznego wymiaru opłat za lokal, zostaje ustalona indywidualnie dla każdego z lokali, na podstawie średniego zużycia wody zimnej i jej podgrzania 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.
3. Miesięczna zaliczka za wodę zimną i za podgrzanie wody ustalana jest kwotowo.
4. Czynniki mającymi wpływ na zmianę wysokości zaliczki są:
 - 1) zmiana ceny wody
 - 2) zmiana wielkości zużycia
 - 3) zmiana ilości osób korzystających z lokalu
 - 4) inne uzasadnione przyczyny
5. Wysokość zaliczki dla lokalu, rozliczanego w formie ryczałtu, a w którym zostały zamontowane wodomierze indywidualne, ustalana zostanie na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
6. Odczyt wodomierzy dla celów okresowego rozliczenia zaliczek z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się w okresach nie dłuższych niż 6 miesięcy.
7. Wielkość zużycia wody zostaje ustalona w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w danym lokalu w dniu odczytu.
8. W przypadku zmiany, w czasie okresu rozliczeniowego, ceny za wodę, odprowadzenie ścieków lub podgrzanie wody, przyjmuje się, że zużycie wody jest równomierne w ciągu

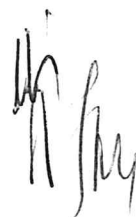


całego okresu rozliczeniowego, tym samym należność z tytułu miesięcznej zaliczki wyliczana jest proporcjonalnie dla całego okresu.

9. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu, posiadającego wodomierze bez modułu radiowego jest on zobowiązany ustalić z Administracją Osiedla dodatkowy termin odczytu lecz nie dłuższy 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.
10. 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.
11. Jeżeli po rozliczeniu zaliczkowo wnoszonych opłat za dostawę wody 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

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. W przypadku gdy w dacie odczytu nie ustalono stanu faktycznego zużycia wg wskazań wodomierza z powodu braku możliwości odczytu radiowego lub ustalenia, że wodomierz wskazuje błędny stan a dokonujący odczytu radiowego nie miał możliwości wejścia do lokalu w celu odczytu stanu wodomierza bezpośrednio, wówczas użytkownik lokalu winien być wezwany do udostępnienia wodomierza w terminie 14 dni w celu dokonania odczytu i sprawdzenia poprawności działania wodomierza. Wezwanie powinno zawierać



także zawiadomienie o skutkach w naliczaniu opłat za zużycie wody w przypadku braku odczytu lub nieprawidłowości w działaniu wodomierza.

4. W przypadku, gdy w pierwszym terminie nie dokonano odczytu lub nie wyjaśniono poprawności działania wodomierza, Spółdzielnia wyznacza drugi termin dla tej czynności. Jeżeli w drugim z wyznaczonych (uzgodnionych) terminów użytkownik nie udostępni lokalu w celu ustalenia, czy wodomierze nie są uszkodzone lub z innych powodów wskazują niewłaściwy stan zużycia, Spółdzielnia od pierwszego dnia następnego miesiąca po dniu tego terminu nalicza opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w formie ryczałtu, tj. wg § 4 Działu II.
- 4a. Za okres rozliczeniowy zgodny z § 6 ust. 6 poprzedzający brak odczytu z przyczyn wskazanych w ust. 3 oraz za okres określony w ust. 4, Spółdzielnia naliczy opłaty na podstawie średniego zużycia w tym lokalu w ostatnim okresie, za który dokonano prawidłowego odczytu..
5. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego złoży w Administracji Osiedla pisemne zgłoszenie o zaprzestaniu korzystania z mieszkania wówczas nie nalicza się za ten okres zaliczki.

§ 8

1. Opłatę na pokrycie kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali o innym przeznaczeniu rozlicza się następująco:
 - 1) Dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze – poprzez wnoszenie opłat na podstawie rozliczenia albo wystawianych na żądanie użytkownika faktur, przez osobę dokonującą odczytu urządzeń pomiarowych i stosuje się odpowiednio postanowienia Działu II § 7.
 - 2) Koszty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dla wielostanowiskowych lokali garażowych stanowią koszt eksploatacji, uwzględniany w kalkulacji stawki opłat eksploatacyjnych.
 - 3) Opłaty na pokrycie kosztów za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dla lokali użytkowych w najmie reguluje umowa najmu z zachowaniem zasad niniejszego regulaminu.
 - 4) Koszty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków dla lokali użytkowych na potrzeby własne Spółdzielni 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 za odczyt, która jest ewidencjonowana i rozliczana zbiorczo w



skali Spółdzielni na lokale wyposażone w wodomierze. Wysokość opłat uchwała Rada Nadzorcza w wysokości wynikającej z planu finansowo – gospodarczego na dany rok.

Koszty te obejmują w szczególności:

- 1) wynagrodzenia wraz z narzutami osób dokonujących odczytu
- 2) koszty amortyzacji urządzeń elektronicznych do odczytu,
- 3) koszty materiałów, a w szczególności zużycie akumulatorów, papieru, koszty obsługi programu rozliczeniowego i inne z tym związane.

§ 9

1. W wyniku odczytu radiowego urządzeń pomiarowych (wodomierzy indywidualnych) sporządza się w formie wydruku rozliczenie lub fakturę, które powinny zawierać co najmniej :

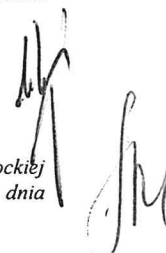
- 1) datę odczytu,
- 2) okres rozliczenia,
- 3) stan poprzedni każdego z zainstalowanych w danym lokalu urządzeń,
- 4) stan aktualny każdego z zainstalowanych w danym lokalu urządzeń,
- 5) zużycie wody wyliczone jako różnica stanu aktualnego i stanu poprzedniego,
- 6) kwotę do zapłaty,

oraz 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.

§ 10

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego z przyczyn niezależnych od użytkownika (brak oznak świadczących o uszkodzeniu, jednakże urządzenie pomiarowe nie wskazuje zużycia, bądź występuje stan urządzenia pomiarowego wg ostatniego odczytu), użytkownik winien niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię. Opłata za zużycie wody za okres, w którym stwierdzono nieprawidłowe działanie urządzenia pomiarowego zostanie ustalona wg średniego zużycia z okresu poprzedniego.



2. Osoba odczytująca stany wskazań urządzeń pomiarowych posiada uprawnienia do sprawdzenia zainstalowanych urządzeń pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy, stanu modułu radiowego oraz stanu plomb. Urządzenia te nie powinny być 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 zostaje pisemnie wezwany do usunięcia istniejących przeszkód. Nie zastosowanie się do wezwania spowoduje rozliczenie lokalu jak lokalu nieopomiarowanego.
3. Użytkownik lokalu ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczeń lub wielkości zużycia wody w formie pisemnej w ciągu 7 dni od daty otrzymania rozliczenia.
4. W przypadku gdy użytkownik lokalu kwestionuje poprawność wskazań urządzeń pomiarowych, na jego pisemny wniosek urządzenia zostaną przekazane do specjalistycznej placówki w celu wykonania niezbędnych badań sprawdzających (ekspertyzy). Występujący z wnioskiem pokrywa koszty sprawdzenia, jeżeli ekspertyza nie wykaże wadliwości urządzenia pomiarowego albo wykaże iż urządzenie było niesprawne z winy użytkownika.

§ 11

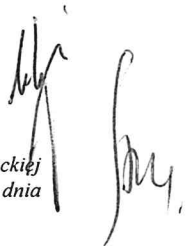
1. Jeżeli upoważniona przez Zarząd Spółdzielni osoba przeprowadzająca w lokalu kontrolę urządzeń pomiarowych stwierdzi niewłaściwe użytkowanie urządzenia pomiarowego, związane z ingerencją użytkownika w jego funkcjonowanie – Spółdzielnia naliczy dodatkową opłatę jak dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze 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 za gotowość wykonania opinii.

2. 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.

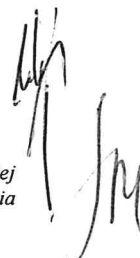
§ 12

1. Legalizacja wodomierzy lokalowych jest prowadzona za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Koszty legalizacji obciążają fundusz remontowy według zasad określonych w odrębnym regulaminie.
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. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa użytkownik.
5. Wodomierze po wymianie są plombowane oraz sporządzany jest z tego tytułu protokół.
6. Nie udostępnienie lokalu w celu wymiany bądź legalizacji wodomierzy w terminie do trzech miesięcy, skutkować będzie naliczaniem opłat jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze.



DZIAŁ III.**EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY ORAZ USTALANIE ZALICZEK.****§ 1.**

1. Użyte określenia: użytkownik lokalu, lokal, osoba zamieszkująca w lokalu są podane w Dziale I niniejszego regulaminu.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, oraz pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) i ogrzewanych pośrednio energią cieplną pochodzącą z sąsiadujących pomieszczeń.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się, powierzchnię użytkową lokali użytkowych usytuowanych w budynkach nie będących budynkiem mieszkalnym w pawilonach wolnostojących, w których jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody na kondygnacji.
4. Ciepłomierz główny – układ pomiarowo – rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w obiekcie, za wyjątkiem budynków, w których zainstalowano odrębne ciepłomierze główne do pomiaru ilości ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
5. Ciepłomierz indywidualny – układ pomiarowo – rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu.
6. Wodomierz lokalowy – określony w Dziale II niniejszego regulaminu.
7. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
8. Budynek – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundamenty i dach a także z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.

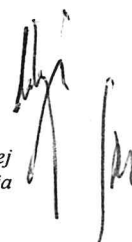


9. Zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna, jaka w obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, przy uwzględnieniu pokrycia strat ciepła i prawidłowej pracy instalacji oraz utrzymania temperatury w pomieszczeniach i w punktach czerpalnych ciepłej wody.
10. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku.
11. Podzielnik kosztów ogrzewania – przyrząd wskaźnikowy służący do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki w lokalach, których zaopatrzenie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację centralnego ogrzewania.
12. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, gdzie okresem rozliczeniowym jest 12 miesięczny przedział czasu.

Postanowienia ogólne

§ 2.

1. Regulamin określa jednolite zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze do budynku i zasady indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali.
2. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają budynki, w których lokale:
 - a) nie zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze indywidualne,
 - b) zostały wyposażone w ciepłomierze indywidualne,
 - c) zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania.
3. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą podzielników kosztów ogrzewania opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku za wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku, a także łazienek w lokalach mieszkalnych.
4. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania we wspólnych kosztach zużycia ciepła, albowiem nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach w łazienkach ze względu na różnorodność typów i usytuowania grzejników.
5. Ciepło zużyte przez instalację prowadzącą do grzejników na klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, ujmowane jest według wskazań ciepłomierza głównego w danym obiekcie.
6. W zakresie nieuregulowanym w Dziale II do ustalania zaliczek i opłat oraz rozliczania należności za ciepło do podgrzania wody stosuje postanowienia Działu III.



§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów dostawy ciepła i należności za dostawę ciepła w podziale na poszczególne budynki.
2. Ustalanie zaliczek i rozliczanie wyniku dostawy ciepła na budynek.
3. Rozliczanie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w danym budynku następuje po okresie rozliczeniowym i jego wynik obciąża lub przysługuje użytkownikowi lokalu, do którego należało prawo do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego chyba, że przed terminem zwrotu lub dopłaty wpłynął do Spółdzielni dokument, z którego wynika uprawnienie określonej osoby (osób) do uzyskania kwoty zwrotu lub obowiązek dopłaty.
4. Wynik z rozliczenia ciepła dostarczonego do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne tj. lokale użytkowe w najmie, stanowi pożytek lub stratę z mienia Spółdzielni.

§ 4.

Obowiązki użytkowników:

1. Użytkownik lokalu, zobowiązany jest ponosić opłaty ustalone w formie zaliczek, dopłatę wynikającą z dokonanego rozliczenia oraz uprawniony jest do żądania zwrotu, jeżeli wystąpi nadpłata.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje zgodnie z postanowieniami wynikającymi z Działu I niniejszego regulaminu.
3. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek zapewnić odpowiednią temperaturę pomieszczenia, jednak nie mniejszą niż 16°C.

§ 5.

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną budynku, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.
2. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci instalację do stanu pierwotnego na koszt użytkownika w trybie wykonania zastępczego.



Określenie kosztów dostawy ciepła

§ 6.

1. Wysokość opłat ustala się w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym.
2. Całkowite koszty dostawy ciepła, to koszty stałe i zmienne za dostawę ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, stanowiące sumę zobowiązań wobec dostawcy ciepła oraz wykonawcy usługi odczytu i rozliczenia (z faktur) w okresie rozliczeniowym.
3. Koszty stałe, to część z całkowitych kosztów związanych z dostawą ciepła do budynku obejmujące składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
 - a) opłata stała za zamówioną moc cieplną (iloczyn jednostek mocy i obowiązującej taryfy),
 - b) opłata stała za usługi przesyłowe,
 - c) koszty usługi, polegającej na prowadzeniu regulacji parametrów ogrzewania budynków w oparciu o lokalną prognozę pogody, właściwości budynku oraz pomiar klimatu wewnętrznego w celu optymalizacji ilości ciepła używanego w budynku,
 - d) koszty usługi, polegającej na zapewnieniu dostępu do wizualizacji parametrów chwilowych pracy monitorowanych urządzeń w węzłach cieplnych oraz do danych historycznych monitorowanych urządzeń w węzłach cieplnych oraz koszty odczytu i rozliczeń w budynkach, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze indywidualne bądź podzielniki kosztów ogrzewania.
4. Koszty zmienne, to część z całkowitych kosztów związanych z dostawą ciepła do budynku obejmujące składniki zależne od zużycia ciepła, w szczególności:
 - a) opłata za zużyte ciepło,
 - b) opłata zmienna przesyłowa,
 - c) opłata za nośnik.

Ustalanie należności za dostawę ciepła

§ 7.

1. Na pokrycie całkowitych kosztów dostawy ciepła, użytkownicy lokali wnoszą opłaty:
 - a) Zaliczkowe miesięczne za centralne ogrzewanie, ustalone dla wszystkich budynków w wysokości będącej iloczynem powierzchni użytkowej i stawki opłat



w zł za m² powierzchni użytkowej miesięcznie, za wyjątkiem lokali użytkowych w budynkach nie będących budynkiem mieszkalnym, w których ilość lokali jest nie większa niż 10,

b) Za podgrzanie wody:

- zaliczkowe według wskazań licznika ciepłej wody, za poprzedni okres rozliczeniowy w lokalu i stawki za podgrzanie 1 m³ wody,
 - miesięczny ryczałt ustalany w skali Spółdzielni w wysokości 3,3 stawki za podgrzanie wody na osobę w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w liczniki ciepłej wody,
 - miesięczny ryczałt ustalany w skali Spółdzielni w wysokości 0,2 stawki za podgrzanie wody i powierzchni użytkowej objętej dostawami ciepłej wody w lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
2. W budynku, w którym dostarczane ciepło do lokali następuje bez pośrednictwa Spółdzielni, użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych.
 3. W budynkach, nie będących budynkiem mieszkalnym, w których ilość lokali użytkowych jest nie większa niż 10, użytkownicy lokali nie płacą zaliczek i pokrywają koszty dostawy ciepła na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez Administrację Osiedli, na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę ciepła. Kwota z faktury dostawcy ciepła obciąża dany lokal według powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem należności za podgrzanie wody, z wyłączeniem powierzchni lokali w najmie, gdy w umowie najmu postanowiono inaczej.
 4. W lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne o wysokości ponad 3,0 metry, z uwagi na większą energochłonność wysokich pomieszczeń, przyjmuje się iż zaliczkowa stawka za centralne ogrzewanie przeliczona jest wskaźnikiem 1,3 w odniesieniu do zaliczkowej stawki ustalonej dla lokalu mieszkalnego.
 5. Zarząd na podstawie planowanych kosztów za dostawę ciepła ustala zaliczkowe:
 - stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w m² powierzchni użytkowej,
 - stawki opłat na potrzeby podgrzania 1m³ wody.
 6. Plan energii cieplnej, wymieniony w ust. 5, ustala się w oparciu o ilość zamówionej mocy na podstawie umowy z dostawcą ciepła, przewidywanego zużycia i taryf oraz wartości dodatkowych usług wymienionych w §6 ust. 3 pkt. c) oraz d).



Rozliczanie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w budynkach.

§ 8.

1. Dla rozliczenia całkowitych kosztów dostawy ciepła przyjmuje się metodę:
 - A. W budynkach wyposażonych w ciepłomierze – według wskazań ciepłomierza,
 - B. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła – według wskazań urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
 - C. W budynkach nie wyposażonych w ciepłomierze indywidualne lub podzielniki kosztów ogrzewania – według powierzchni użytkowej lokali.
2. Dla przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku przyjmuje się metodę wykorzystującą:
 - a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - b) liczbę osób zamieszkujących stale w lokalu nie wyposażonym w wodomierze.

§ 9.

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami całkowitymi za dostawę ciepła w budynku, a zaliczkami na pokrycie kosztów dostawy ciepła podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali.
2. Wynik dodatni z rozliczenia podlega zaliczeniu na poczet zaległych lub przyszłych opłat za lokal, a na pisemny wniosek użytkownika, nadpłata podlega zwrotowi w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku, jeżeli zaległość nie występuje.
3. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na rzecz Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. W szczególnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.
5. Wszelkie zastrzeżenia dotyczące rozliczenia należy składać w biurze Spółdzielni, w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.

A. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w budynkach, w których lokale zostały wyposażone w ciepłomierze indywidualne.

§ 10.

1. Wskazania ciepłomierzy indywidualnych i ciepłomierza głównego odczytywane są na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.



2. Do celów rozliczenia całkowitych kosztów ciepła do budynku przyjmuje się następujący sposób:
- Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody – w wysokości należności za podgrzanie wody,
 - Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania – w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostawy ciepła do budynku, a kosztami dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody.
3. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania, rozlicza się:
- Koszty stałe z wyłączeniem kosztów odczytu i rozliczeń w budynku – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w budynku a następnie w lokalu, przy czym powierzchnia dla lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne o wysokości powyżej 3,0 metrów, przeliczana jest wskaźnikiem 1,3,
 - Koszty stałe odczytu i rozliczeń – w stosunku do ilości ciepłomierzy indywidualnych w lokalu,
 - Koszty zmienne na potrzeby ogrzewania w budynku i w lokalu – część kosztów zmiennych wyliczonych według wzoru dla budynku:

$$KzI = [(Kz - Kpw) / Cg] * Ci$$

gdzie:

KzI – część kosztów zmiennych obciążających wszystkie lokale w budynku do rozliczenia na poszczególne lokale wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych

Kz – całkowite koszty zmienne w danym budynku

Kpw – koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody w wysokości naliczeń za podgrzanie wody

Cg – zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym według ciepłomierza głównego w budynku

Ci – suma zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym we wszystkich lokalach w budynku,

a przypadające na dany lokal według wzoru:

$$KzIl = (KzI / Ci) * Cil$$

gdzie:

KzIl - część kosztów zmiennych obciążających dany lokal w budynku do rozliczenia według zużycia ciepłomierza indywidualnego w danym lokalu

Kzl – część kosztów zmiennych obciążających wszystkie lokale w budynku do rozliczenia

Cil – zużycie ciepłomierza indywidualnego w danym lokalu w okresie rozliczeniowym

- d) Koszty zmienne na potrzeby ogrzewania powierzchni i pomieszczeń wspólnych poza lokalami – część kosztów zmiennych wyliczona według wzoru dla budynku:

$$K_{zw} = K_z - K_{pw} - K_{zl}$$

gdzie:

K_{zw} – część kosztów zmiennych na potrzeby ogrzewania pomieszczeń i powierzchni wspólnych poza lokalami w budynku

K_z - całkowite koszty zmienne w danym budynku

K_{pw} - koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody w wysokości naliczeń za podgrzanie wody

K_{zl} - część kosztów zmiennych obciążających wszystkie lokale w budynku do rozliczenia na poszczególne lokale wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych

a przypadające na dany lokal według wzoru:

$$K_{zwl} = (K_{zw} / P_u) * P_{ul}$$

gdzie:

K_{zwl} - część kosztów zmiennych na potrzeby ogrzewania pomieszczeń i powierzchni wspólnych poza lokalami dla danego lokalu

K_{zw} - część kosztów zmiennych na potrzeby ogrzewania pomieszczeń i powierzchni wspólnych poza lokalami w budynku

P_u – powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku

P_{ul} – powierzchnia użytkowa danego lokalu

4. Różnica pomiędzy kosztami dostawy ciepła do danego lokalu, wyliczonymi na podstawie postanowień ust. 3, a zaliczkowymi należnościami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w danym lokalu, stanowi indywidualny wynik kosztów dostawy ciepła do danego lokalu.
5. W przypadku braku możliwości uzyskania odczytu ciepłomierza indywidualnego drogą radiową, Spółdzielnia zawiadamia o konieczności dokonania odczytu bezpośrednio w lokalu i wyznacza termin, w którym użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić

lokal w celu dokonania odczytu. Termin może być uzgadniany telefonicznie, ale w okresie nie dłuższym niż 14 dni od dnia wyznaczonego w zawiadomieniu.

6. W lokalu, w którym nie dokonano odczytu ciepłomierza indywidualnego bądź stwierdzono jego uszkodzenie bez winy użytkownika, przyjmuje się średnie zużycie w budynku przypadające na powierzchnię użytkową i ustala obciążenie powierzchni użytkowej w danym lokalu kosztami za centralne ogrzewanie.
7. W lokalu, w którym stwierdzono uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego z winy użytkownika lokalu, obciążenie tego lokalu kosztami za centralne ogrzewanie ustala się w wysokości odpowiadającej zużyciu ciepła w innym lokalu tego budynku, w którym zużycie ciepła jest najwyższe w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu.
8. W lokalu, w którym stwierdzono uszkodzenie ciepłomierza indywidualnego z winy użytkownika, koszty wymiany ciepłomierza indywidualnego pokrywa użytkownik.

B. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w budynkach, w których lokale zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 11.

1. Do celów rozliczenia przyjmuje się podział całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynku w sposób następujący:
 - a) Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody – w wysokości należności za podgrzanie wody,
 - b) Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania – w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostawy ciepła do budynku, a kosztami dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania z wyłączeniem kosztów odczytu i rozliczeń w obiekcie, rozlicza się w wysokości:
 - a) 50 % kosztów wg wartości zużycia wskazanych przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) 50 % kosztów wg powierzchni użytkowej. W kosztach tych przyjęto dostarczane ciepło na ogrzewanie łazienek w lokalach, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania, oraz na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
3. Koszty za odczyt i rozliczenie, rozlicza się według ilości urządzeń zamontowanych w danym lokalu.



4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu w czasie wyznaczonym na dokonanie odczytu podanym w zawiadomieniu.
6. Użytkownik lokalu na czas odczytów podzielników kosztów ogrzewania zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do każdego grzejnika w celu dokonania odczytu.
7. Informacja o terminie odczytu umieszczona jest na tablicy ogłoszeń każdej klatki schodowej, na co najmniej 5 dni przed zaplanowanym odczytem.
8. W przypadku nieobecności podczas pierwszego terminu, Spółdzielnia o terminie drugiego powiadomi poprzez umieszczenie informacji w skrzynce pocztowej „euro”.
9. Podczas odczytu wymagana jest obecność użytkownika lokalu, a w razie jego nieobecności osoby korzystającej z lokalu.
10. W przypadku braku możliwości uzyskania odczytu drogą radiową, konieczne jest wejście do lokalu w celu dokonania odczytu optycznego, o czym należy zawiadomić użytkownika oznaczając termin. W takim przypadku stosuje się odpowiednio § 10 ust. 5.
11. W przypadkach, w których użytkownik nie udostępnił lokalu w celu montażu podzielników kosztów bądź ich wymiany albo dokonania ich odczytu lub dokonał ingerencji w urządzenie w celu sfałszowania jego wskazań albo nastąpiło uszkodzenie urządzenia z winy użytkownika, stosuje się zamiennie rozliczanie opłat za ciepło dostarczone do lokalu, polegające na przyjęciu, że zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie pokrywają koszty, co nie wyłącza ponoszenia kosztów usługi rozliczenia przypadającej na dany lokal.

C. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w budynkach, w których lokale nie zostały wyposażone w ciepłomierze indywidualne bądź w podzielniki kosztów ogrzewania.

§ 12.

1. Do celów rozliczenia przyjmuje się podział całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynku w sposób następujący:
 - a) Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody - w wysokości należności za podgrzanie wody,



- b) Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania – w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostawy ciepła do budynku, a kosztami dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania w danym budynku, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
 3. Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami całkowitymi za dostawę ciepła w budynku, a zaliczkami na pokrycie tych kosztów, dzielona jest na powierzchnię użytkową lokali w budynku i średnia na m² odnosi się proporcjonalnie do lokalu.

Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą PSML-W Uchwałą nr 112/2018 z dnia 18.12.2018r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019r..
2. Z dniem obowiązywania niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/2013 z dnia 19.02.2013r., Uchwałą zmieniającą Nr 41/2014 z dnia 26.06.2014r., Uchwałą zmieniającą Nr 57/2015 z dnia 16.06.2015r., Uchwałą zmieniającą Nr 35/2016 z dnia 15.03.2016r., Uchwałą zmieniającą Nr 41/2018 z dnia 05.07.2018r..
3. Zmiany niniejszego Regulaminu uchwalone są Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 39/2020 z dnia 07.07.2020r. – Aneks nr 1 obowiązujące od 1 lipca 2020r..
4. Jednolity tekst Regulaminu uwzględnia: tekst pierwotny uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 112/2018 w dniu 18.12.2018 roku obowiązujący od 01 stycznia 2019 roku oraz zmiany w zakresie ujętym w Aneksie nr 1 uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 39/2020 w dniu 07.07.2020 roku obowiązujące od 1 lipca 2020r..”

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
RADA NADZORCZA

Sekretarz
Rady Nadzorczej PSML-W

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Stanisław Szkopek

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej PSML-W

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Małgorzata Szuszczyk