

REGULAMIN
szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania
wysokości opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy Regulamin zostaje uchwalony na podstawie § 88 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują ogół wydatków i ogół kosztów, ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.
2. Przez zasoby mieszkaniowe rozumie się budynki mieszkalne i użytkowe, lokale oraz inne obiekty budowlane, nieruchomości spółdzielcze i budowle, jak również domy jednorodzinne, a także budynki oraz budowle i inne nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe stanowiące własność i współwłasność Spółdzielni, w rozumieniu przepisów k.c. i przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Lokalem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali.
4. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
5. Domem jednorodzinny w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy niniejszego Regulaminu dotyczące lokali.
6. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

§ 3.

Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o których jest mowa w § 2 niniejszego Regulaminu, składają się następujące koszty ponoszone przez Spółdzielnię:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) koszty zaopatrzenia nieruchomości w wodę i odprowadzenie ścieków,
- 3) koszty zaopatrzenia nieruchomości w energię cieplną,
- 4) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- 5) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, w tym koszty działalności wydawniczej i informacyjnej w postaci gazet,
- 6) inne koszty, określone w § 65 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni.

§ 4.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie innych okresów rozliczeniowych, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, na podstawie odrębnych umów.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczenie tych kosztów oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali może nastąpić w każdym czasie, z pominięciem zasad określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Rozliczenie kosztów dokonywane na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu nie wymaga zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi do lokalu.

§ 5.

1. Podstawą naliczania opłat od ilości osób w danym lokalu jest ilość osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu.
2. Jeżeli w lokalu nikt nie zamieszkuje, to opłaty zależne od ilości osób liczy się przyjmując, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.
3. Członek Spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu zobowiązane są do poinformowania Spółdzielni o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących lokal, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
4. Naliczanie opłat przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono w Spółdzielni informację o zmianie ilości osób zamieszkujących lokal.

§ 6.

1. W przypadku zainstalowania w lokalu lub poza nim, ale przypisanych do lokalu, urządzeń pomiarowych służących do pomiaru ilości dostarczonych mediów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, wody i odprowadzonych ścieków, podgrzanej wody, gazu i energii elektrycznej, albo innych, koszty zużycia, obciążające poszczególne lokale rozlicza bezpośrednio ich dostawca, o ile tak stanowią umowy zawarte z użytkownikami lokali albo sama Spółdzielnia, według wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, tj.: wodomierzy, liczników ciepła, podzielników kosztów ogrzewania, gazomierzy, liczników energii elektrycznej, itp.
2. W przypadku braku możliwości technicznych lub uzasadnienia ekonomicznego do zainstalowania albo korzystania z urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, o których jest mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zużycie: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, wody i odprowadzonych ścieków, podgrzanej wody oraz gazu i energii elektrycznej albo innych mediów może być rozliczane według innych kryteriów, w tym według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, albo według powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Wysokość opłat, w tym opłat ryczałtowych ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Szczegółowy tryb postępowania przy ustalaniu opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określono w Dziale III niniejszego Regulaminu.
4. Szczegółowy tryb postępowania przy ustalaniu opłat za ciepło na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania określono w Dziale IV niniejszego Regulaminu.

§ 7.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do których nie mają zastosowania postanowienia § 6 ust. 1 niniejszego Regulaminu są rozliczane: proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, proporcjonalnie do liczby lokali, udziałem w nieruchomości wspólnej lub według kryterium ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

§ 8.

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii i antresol oraz zlokalizowanych w częściach wspólnych nieruchomości: pralni, suszarni, strychów i piwnic.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego powierzchni tych obiektów, które położone są poza domem jednorodzinnym.
4. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym i domu jednorodzinnego oblicza się zgodnie z przepisami i unormowaniami obowiązującymi w dniu przekazania budynku do użytkowania.
5. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych:

- a) jest odrębnie ewidencjonowana dla lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni,
- b) powiększa udział w nieruchomości wspólnej lokali stanowiących wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami Spółdzielni.

§ 9.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, oraz takich pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże i komórki wewnętrzne oraz strychy, z wyjątkiem balkonów i loggii. Do powierzchni lokali użytkowych, zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

§ 10.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię oraz ze spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez Spółdzielnię na budowę lokali w części przypadającej na te lokale, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów wymienionych w zdaniu pierwszym, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 11.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 12.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 10 i § 11 niniejszego Regulaminu, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
2. Opłaty za lokal lub dom jednorodzinny postawiony do dyspozycji do 15-go dnia danego miesiąca naliczane są za połowę tego miesiąca, a opłaty za lokal lub dom jednorodzinny postawiony do dyspozycji po 15-tym dniu danego miesiąca naliczane są od pierwszego dnia następnego miesiąca.

§ 13.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz ze spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez Spółdzielnię na budowę lokali w części przypadającej na te lokale, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, niezależnie od jej

obowiązków w zakresie pokrywania kosztów wymienionych w zdaniu pierwszym, jest obowiązana do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 14.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, a także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 15.

1. Wysokość opłat za używanie lokali uchwała Zarząd, z tym że, w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni wymagane jest zasięgnięcie opinii właściwej Rady Osiedla Spółdzielczego, wydanej w terminie 14 dni od dnia przekazania jej wniosku w tej sprawie. W przypadku nie wydania opinii w wymienionym terminie przez właściwą radę osiedla spółdzielczego lub wydania przez nią opinii negatywnej, Zarząd jest uprawniony do uchwalenia wysokości opłat za używanie lokali, uzasadniając zmianę wysokości opłat.
2. Dla lokali wydzielonych i nieruchomości przy ul. Motorowej 1 w Szczecinie obowiązki rady osiedla spółdzielczego, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wykonuje komisja Rady Nadzorczej właściwa do spraw eksploatacji.
3. O zmianie wysokości opłat Zarząd zawiadamia osoby, o których mowa w § 10, § 11, § 13 i w § 14 niniejszego Regulaminu w terminach przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 16.

Pod pojęciem „opłaty zależne” rozumie się wszystkie opłaty wnoszone przez użytkownika lokalu, za wyjątkiem opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, wywóz odpadów, a także za wyjątkiem opłat uznawanych za niezależne przez przepisy obowiązujących ustaw.

§ 17.

Rada Nadzorcza w ramach kontroli i nadzoru ma prawo uchylić i zmienić uchwały Zarządu w sprawie opłat za używanie lokali, w przypadku ustalenia tych opłat niezgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

W takim przypadku uchwały Rady Nadzorczej w sprawie opłat za używanie lokali wywołują skutki prawne z dniem ich podjęcia i zastępują z mocy prawa uchylone lub zmienione uchwały Zarządu.

§ 18.

Opłaty za używanie lokalu ustalane na podstawie urządzeń pomiarowych, oblicza się jako iloczyn średniego zużycia w okresie poprzedzającym ustalenie opłaty, przypadającego na dany lokal oraz ceny czynnika w danym okresie obliczeniowym.

§ 19.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 tego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia przyjęcia lokalu od Spółdzielni, a ustaje z dniem zakończenia remontu przez członka lub inne osoby uprawnione do lokalu i oddania go do dyspozycji Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu lub domu jednorodzinnego przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub inne osoby uprawnione i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.

3. Opłaty za lokal zwolniony do 15-go dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a za zwolniony od 16-go dnia miesiąca, za okres całego miesiąca.
4. Za termin uiszczania świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków w kasie Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia ma prawo naliczać i pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia, w odniesieniu do każdej opłaty niewniesionej w statutowym terminie.

§ 20.

Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu nie może potrącać swoich żadnych należności obciążających Spółdzielnię z opłat za używanie lokali. Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu nie może również uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz nie może z tego tytułu samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie lokali.

§ 21.

1. W sprawach wynajmowania lokali, wzajemne prawa i obowiązki wynajmującej Spółdzielni i najemcy regulować będą odrębnie zawierane umowy najmu i odpowiednie przepisy k.c. oraz przepisy innych ustaw o najmie lokali mieszkalnych oraz o najmie lokali użytkowych.
2. Stawki czynszu za najem lokali ustala Zarząd po zasięgnięciu opinii:
 - 1) właściwego organu samorządowego, w przypadku lokali użytkowych,
 - 2) komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni właściwej do spraw eksploatacji, w przypadku lokali mieszkalnych.
3. W przypadku wynajmowania przez Spółdzielnię domów jednorodzinnych najemcom, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 22.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 4) eksploatację dźwigów,
- 5) eksploatację indywidualnych mieszkaniowych stacji wymiennikowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- 6) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 9) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, w tym kosztów Zarządu,
- 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące zespół nieruchomości, Osiedle Spółdzielcze lub ogół zasobów Spółdzielni,
- 11) koszty dostawy gazu poprzez instalacje opomiarowane zbiorczo.

§ 23.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 24.

1. Podstawą do ustalania opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych dla poszczególnych Osiedli Spółdzielczych, uchwalonych przez Rady Osiedli Spółdzielczych.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

§ 25.

1. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 26.

Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości obejmują:

- 1) koszty bieżącej konserwacji budynków i obiektów budowlanych, wraz z instalacjami i urządzeniami oraz koszty usługi pogotowia technicznego,
- 2) koszty przeglądów okresowych i kontroli technicznych nieruchomości,
- 3) koszty utrzymania zieleni w częściach wspólnych nieruchomości,
- 4) koszty zimowego utrzymania ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz innych części wspólnych nieruchomości,
- 5) koszty wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę oraz koszty wywozów odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę,
- 6) koszty wynikające z różnicy w opłatach za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczonymi na rzecz gminy i wynikającymi z indywidualnych naliczeń dla lokali, ustalonych na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach,
- 7) koszty zabiegów dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w nieruchomościach,
- 8) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz zasilania urządzeń technicznych w częściach wspólnych nieruchomości,
- 9) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) koszty obsługi administracyjnej nieruchomości,
- 6) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń zużycia: energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, gazu oraz innych mediów i usług komunalnych,
- 7) inne koszty, które nie mogą być zaliczone do pozycji określonych w § 22 pkt 2 do 11 niniejszego Regulaminu, w tym koszty wdrażania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na prawo własności.

§ 27.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów obsługi eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

§ 28.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości są rozliczane na poszczególne Osiedla Spółdzielcze.

2. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

§ 29.

Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych są dokonywane niezależnie przez poszczególne Osiedla Spółdzielcze.

§ 30.

1. Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej jednolicie dla całości zasobów i lokali stanowiących wyodrębnioną własność w obrębie poszczególnych Osiedli Spółdzielczych, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii komisji Rady Nadzorczej właściwej do spraw eksploatacji, Zarząd może uchwalić dla danej nieruchomości, zespołu budynków lub budynku inne zasady ustalania opłat na remonty zasobów mieszkaniowych, niż przyjęte dla Osiedli Spółdzielczych. Dotyczy to w szczególności budynków i innych obiektów nowo wybudowanych.
3. W stosunku do lokali użytkowych kalkulacyjne stawki opłat na remonty zasobów mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.
4. W ramach ustalonych opłat na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

§ 31.

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wszelkie wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną urządzeń, nadzór techniczny nad nimi oraz koszty energii elektrycznej zużywanej przez te urządzenia.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy.
3. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 32.

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów dokonywane jest proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach, z tym że kosztami eksploatacji dźwigów obciążane są wyłącznie lokale, które znajdują się w budynkach wyposażonych w dźwigi, z zastrzeżeniem ust. 2, ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu.
2. W budynkach wyposażonych w dźwigi, których przystanek początkowy znajduje się na kondygnacji parteru budynku i które nie są skomunikowane z kondygnacją piwnic kosztami eksploatacji dźwigów obciążane są wyłącznie lokale położone powyżej parteru, z tym że lokale położone na pierwszym piętrze tych budynków obciążane są połową kosztów przypadających na pozostałe lokale w danym budynku.
3. W budynkach wyposażonych w dźwigi, których przystanek początkowy znajduje się na kondygnacji piwnic, w których zlokalizowane są garaże lub komórki lokatorskie kosztami eksploatacji dźwigów obciążane są wszystkie lokale, z tym że lokale położone na parterze tych budynków obciążane są połową kosztów przypadających na pozostałe lokale w danym budynku.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów oraz dopuszcza się zastosowanie innej jednostki rozliczeniowej do przypisania udziału lokali użytkowych w kosztach eksploatacji dźwigów. Wysokość zwiększenia kosztów i jednostkę rozliczeniową dla lokali użytkowych określa Zarząd Spółdzielni.

§ 33.

1. Koszty eksploatacji budynkowych węzłów cieplnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni obejmują wszelkie wydatki ponoszone na: bieżącą obsługę eksploatacyjną węzłów cieplnych (w tym m.in.: wymagane przeglądy techniczne, bieżącą obsługę i konserwację węzłów

ciepłych, zakup energii elektrycznej do zasilania urządzeń i oświetlenia pomieszczeń węzłów), amortyzację środków trwałych (urządzeń węzłów ciepłych) oraz remont lub wymianę urządzeń technologicznych węzłów ciepłych.

2. Koszty eksploatacji budynkowych węzłów ciepłych, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu rozliczane są odrębnie dla nieruchomości, w których budynki wyposażone są w węzły ciepłe stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji indywidualnych mieszkaniowych stacji wymiennikowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody obejmują wszelkie wydatki ponoszone na bieżącą obsługę eksploatacyjną stacji, w tym m.in.: coroczny przegląd techniczny, regulację urządzeń, usuwanie awarii związanych ze szczelnością hydrauliczną stacji i zasilaniem w energię elektryczną.
4. Koszty eksploatacji indywidualnych mieszkaniowych stacji wymiennikowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, w których lokale są wyposażone w takie urządzenia.
5. Rozliczanie kosztów eksploatacji indywidualnych mieszkaniowych stacji wymiennikowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody na poszczególne lokale w nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości, niezależnie od charakteru lokali, ich powierzchni użytkowej czy liczby osób je zamieszkujących.

§ 34.

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych telewizji kablowej operatorów zewnętrznych, którzy świadczą usługi na rzecz Spółdzielni (zbiorowe umowy na świadczenie usług telewizji kablowej). Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, nie zaliczanym do eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby lokali lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 35.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 36.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli przeznaczenie lokalu powoduje zmniejszenie lub zwiększenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki zmiany obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 37.

1. Koszty dostawy gazu poprzez instalacje opomiarowane zbiorczo rozliczane są na poszczególne nieruchomości, zespoły budynków lub budynki, które są wyposażone w tego typu instalacje.

2. Opłaty na poczet kosztów dostawy gazu poprzez instalacje opomiarowane zbiorczo ustalane są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Wysokość i jednostkę rozliczeniową opłat w tym zakresie ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy gazu poprzez instalacje opomiarowane zbiorczo jest rok kalendarzowy.

§ 38.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub Osiedlu Spółdzielczym, o których mowa w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w § 22 niniejszego Regulaminu.
3. Zarząd Spółdzielni ustala podział kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu na:
 - a) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - b) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
4. Koszty wymienione w ust. 3 pkt „a” niniejszego paragrafu są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty eksploatacji, utrzymania i remontów infrastruktury pozabudynkowej zlokalizowanej na danej nieruchomości, a służącej innym nieruchomościom, rozlicza się wspólnie dla wszystkich nieruchomości korzystających z tej infrastruktury.
6. Pod pojęciem infrastruktury pozabudynkowej należy rozumieć w szczególności: sieci i instalacje wodno-kanalizacyjne, sieci i instalacje ciepłownicze, sieci i instalacje gazowe, sieci i instalacje elektryczne i telekomunikacyjne, drogi, parkingi, ciągi piesze, place, zieleńce itp.

§ 39.

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 22 pkt 1 do 11 niniejszego Regulaminu,
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 22 pkt 1 do 6 i pkt 9 do 11 niniejszego Regulaminu,
 - c) każdy właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, po rozliczeniu kosztów remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej finansowanych z funduszu na remonty, może zostać obowiązany pokryć jednorazowo różnicę między kosztem robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych zaliczek na ten fundusz; decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni,
 - d) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę określoną w ust. 1 niniejszego paragrafu Regulaminu oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu,
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadającego na ten lokal; osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
2. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 22 pkt 1 do 11 niniejszego Regulaminu, obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
3. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty określone w ust. 1 niniejszego paragrafu powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Określona w ust. 1 niniejszego paragrafu opłata użytkownika danego lokalu będącego:

- a) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - b) właścicielem lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej, w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem.
5. Użytkownicy pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych wnoszą comiesięczną opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tych pomieszczeń, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni, na podstawie odrębnej kalkulacji, uwzględniającej tytuł prawny do lokalu.
 6. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu.

§ 40.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną użytkownikom lokali.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw określa Regulamin podziału obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, który ma zastosowanie również do osób niebędących członkami Spółdzielni.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 41.

1. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za zimną wodę i odprowadzenia ścieków nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy na ich dostawę.
2. Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozliczeniu w okresach rozliczeniowych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 42.

1. We wszystkich lokalach objętych dostawą wody i wyposażonych w wodomierze rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków wykonywane są według wskazań wodomierzy.
2. Jeżeli w budynku opomiarowanym lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń - koszty wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 43 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
3. Rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, dokonywane na podstawie wskazań wodomierzy, nie wymagają zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi do lokalu.
4. Koszty dostawy wody zużywanej do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze, a także koszty wynikające z różnicy w odczytach wodomierzy głównych i wodomierzy lokalowych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w ramach kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, o których mowa w § 26 niniejszego Regulaminu.

§ 43.

1. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 44 ust. 3, 4, 5 niniejszego Regulaminu koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa:

- a) dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Zarząd według planowanych kosztów lub metodą szacunkową wg poniższego wzoru:
- ryczałt za wodę i odprowadzenie ścieków:
$$R_{zw} = 5,4 \text{ m}^3 \text{ na osobę miesięcznie} * \text{ilość osób} * \text{ilość miesięcy} * \text{koszt } 1 \text{ m}^3 \text{ wody i odprowadzenia ścieków [zł]}$$
- b) dla lokali użytkowych ustalana jest przez Zarząd według norm projektowych.
2. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest ilość osób zamieszkałych w lokalu, zgodnie z § 5 niniejszego Regulaminu.
 3. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za wodę i odprowadzenie ścieków jest powierzchnia użytkowa lokalu.
 4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu indywidualnego odbiorcy i obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny zakupu zimnej wody.

§ 44.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza lub urządzenia do zdalnego przesyłu odczytu wskazań wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zawiadomić właściwą Administrację Osiedla Spółdzielczego.
2. Brak odczytu wodomierzy, nie zawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia wody, wyliczonego w poprzednich okresach rozliczeniowych dla danego lokalu.
3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 43 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadkach: uszkodzenia wodomierza lub urządzenia do zdalnego przesyłu odczytu wskazań wodomierza, zerwania plomb lub odmowy przez użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierza, Spółdzielnia rozliczy zużycie wody i odprowadzenie ścieków według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 43 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy lub wymiany obciąży osobę uprawnioną do lokalu.
5. W przypadku odmowy lub uniemożliwienia wymiany wodomierza, w terminach wyznaczonych przez Administrację Osiedla Spółdzielczego, rozliczenie zostanie wykonane według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 43 ust. 1 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Administracja Osiedla Spółdzielczego powinna wyznaczyć dwa terminy na wymianę wodomierzy, a odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni. Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest zawiadomić o terminie wymiany wodomierzy w danym budynku z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynku.
6. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy Administracja Osiedla Spółdzielczego na wniosek osoby uprawnionej do lokalu zleca sprawdzenie wodomierza. Jeżeli wynik badania wodomierza jest zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to osoba uprawniona do lokalu jest zobowiązana pokryć wszelkie koszty sprawdzenia wodomierza. W przypadku potwierdzenia niewłaściwego stanu technicznego wodomierza użytkownik lokalu zostanie rozliczony według średniego zużycia wody dla danego lokalu, wyliczonego na podstawie dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
7. W budynkach z wodomierzami lokalowymi umiejscowionymi wewnątrz lokali i niewyposażonymi w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wskazań wodomierzy z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynkach.
8. W budynkach, w których wodomierze lokalowe umiejscowione są na zewnątrz lokali lub są one wyposażone w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy, odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego bez konieczności informowania o terminie odczytu.

9. W przypadku wodomierzy wyposażonych w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy, rozstrzygające dla rozliczenia kosztów zużycia wody jest faktyczne wskazanie liczydła na tarczy wodomierza. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest sprawdzenie na otrzymanym, indywidualnym rozliczeniu kosztów zużycia wody zgodności zawartych w rozliczeniu i zdalnie pozyskanych odczytów wodomierzy z faktycznymi wskazaniami na tarczach wodomierzy oraz niezwłoczne zgłoszenie do właściwej miejscowo Administracji Osiedla Spółdzielczego wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie. Dotyczy to w szczególności lokali, w których wodomierze lokalowe umiejscowione są wewnątrz lokali.

§ 45.

1. Zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych ustalane są na podstawie obowiązujących cen - w zł/m³.
2. Indywidualne prognozy zużycia do ustalenia wysokości zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków liczone są na podstawie zużyć z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. Opłaty ryczałtowe za zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustalane są wg zasad, o których mowa w § 43 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
4. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAOPATRZENIA NIERUCHOMOŚCI W ENERGIĘ CIEPLNĄ

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 46.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni z wyłączeniem budynku mieszkalnego przy ul. Motorowej 1 w Szczecinie, dla którego zasady rozliczania kosztów ciepła wytwarzanego we własnej budynkowej kotłowni lokalnej oraz zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów wytworzonego ciepła ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni odrębną uchwałą.
2. Określony regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy na dostawę energii cieplnej.
3. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - a) kosztami dostawy ciepła do budynków od zewnętrznych dostawców,
 - b) kosztami wytworzenia ciepła w kotłowniach lokalnych, kosztami eksploatacji własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
4. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych, odrębnie dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gdzie:
 - a) kosztami stałymi w przypadku dostawców zewnętrznych są: opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe oraz opłaty za usługi dodatkowe zlecone przez Spółdzielnię dostawcy ciepła, m.in.: za pozaplanowe przerwanie i wznowienie dostawy ciepła, za sprawdzanie układów pomiarowych,
 - b) w przypadku wytwarzania ciepła w lokalnej kotłowni kosztami stałymi, niezależnymi od ilości wytworzonego ciepła są: koszty poniesione z tytułu wytworzenia ciepła, które obejmują m.in. koszty: eksploatacji kotłowni, amortyzacji urządzeń, eksploatacji i amortyzacji sieci przesyłowych oraz węzłów cieplnych, opłat za eksploatację stacji redukcyjnych gazu, opłat stałych za dostawę gazu,
 - c) kosztami zmiennymi w przypadku dostawców zewnętrznych są koszty zakupionego ciepła, obliczone jako iloczyn ceny i ilości ciepła dostarczonego do budynków oraz opłat za ilość zużytego nośnika ciepła,

- d) w przypadku wytwarzania ciepła w lokalnej kotłowni kosztami zmiennymi są koszty zależne od ilości wytworzonego ciepła, którymi są m.in. koszty energii elektrycznej oraz koszty zużytego paliwa w paleniskach kotłowni.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY

§ 47.

1. Koszty stałe energii cieplnej na podgrzanie wody użytkowej, o których mowa w § 46 ust. 4 niniejszego Regulaminu rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne energii cieplnej na podgrzanie wody użytkowej rozliczane są na poszczególne Osiedla Spółdzielcze, odrębnie dla każdego źródła wytwarzającego ciepło oraz odrębnie dla nieruchomości wyposażonych w węzły cieplne lub kotłownie stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. W przypadkach wymienionych w § 49 ust. 3, ust. 4, ust. 5 niniejszego Regulaminu naliczone zostanie odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników lokali w nieruchomości z tytułu niekontrolowanego poboru ciepłej wody, w wysokości odpowiadającej rozliczeniu w systemie ryczałtowym, wykonanym na podstawie postanowień § 48 niniejszego Regulaminu.

§ 48.

1. Koszty zmienne dostawy ciepła na podgrzanie wody rozliczane są wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu indywidualnego odbiorcy.
2. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 49 ust. 3, 4, 5 niniejszego Regulaminu koszty podgrzania wody rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa w przypadku podgrzania wody:
 - a) dla lokali mieszkalnych jest ustalana metodą szacunkową wg poniższych wzorów:
 - ryczałt za podgrzanie wody „ R_{pw} ”:
$$R_{pw} = 130 \text{ dm}^3 \text{ na osobę na dobę} * \text{ilość dni w okresie rozliczeniowym} * \text{koszt podgrzania 1 litra wody [zł]}$$
 - b) dla lokali użytkowych jest ustalana według norm projektowych.
3. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest ilość osób zamieszkałych, zgodnie z § 5 niniejszego Regulaminu
4. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za podgrzanie wody jest powierzchnia użytkowa lokalu.

§ 49.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody lub urządzenia do zdalnego przesyłu odczytu wskazań wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zawiadomić właściwą Administrację Osiedla Spółdzielczego.
2. Brak odczytu wodomierzy, nie zawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie lokalu na podstawie średniego zużycia ciepłej wody w danym lokalu, wyliczonego na podstawie co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia ciepłej wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 48 ust. 2 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub urządzenia do zdalnego przesyłu odczytu wskazań wodomierza, zerwania plomb, a także odmowy lub uniemożliwienia dokonania odczytu wodomierza, Spółdzielnia rozliczy zużycie ciepłej wody według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 48 ust. 2 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń obciąży osobę uprawnioną do lokalu.
5. W przypadku odmowy lub uniemożliwienia wymiany wodomierza, w terminach wyznaczonych przez Administrację Osiedla Spółdzielczego, rozliczenie zużycia ciepłej wody zostanie wykonane wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 48 ust. 2 niniejszego Regulaminu, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Administracja Osiedla Spółdzielczego powinna

wyznaczyć dwa terminy na wymianę wodomierzy, a odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni. Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest zawiadomić o terminie wymiany wodomierzy w danym budynku z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynku.

6. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy Administracja Osiedla Spółdzielczego na wniosek osoby uprawnionej do lokalu zleca sprawdzenie wodomierza. Jeżeli wynik badania wodomierza jest zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to osoba uprawniona do lokalu jest zobowiązana pokryć wszelkie koszty sprawdzenia wodomierza. W przypadku potwierdzenia niewłaściwego stanu technicznego wodomierza użytkownik lokalu zostanie rozliczony według średniego zużycia ciepłej wody dla danego lokalu, wyliczonego na podstawie dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
7. W budynkach z wodomierzami lokalowymi umiejscowionymi wewnątrz lokali i niewyposażonymi w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wskazań wodomierzy z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane w budynkach.
8. W budynkach, w których wodomierze lokalowe umiejscowione są na zewnątrz lokali lub są one wyposażone w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy, odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego bez konieczności informowania o terminie odczytu.
9. W przypadku wodomierzy wyposażonych w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań wodomierzy, rozstrzygające dla rozliczenia kosztów zużycia ciepłej wody jest faktyczne wskazanie liczydła na tarczy wodomierza. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest sprawdzenie na otrzymanym, indywidualnym rozliczeniu kosztów zużycia wody zgodności zawartych w rozliczeniu i zdalnie pozyskanych odczytów wodomierzy z faktycznymi wskazaniem na tarczach wodomierzy oraz niezwłoczne zgłoszenie do właściwej miejscowo Administracji Osiedla Spółdzielczego wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie. Dotyczy to w szczególności lokali, w których wodomierze lokalowe umiejscowione są wewnątrz lokali.

C. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 50.

1. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w § 46 ust. 4 niniejszego Regulaminu, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie lokali w nieruchomościach, zdefiniowanej w § 55 pkt 4 niniejszego Regulaminu, oddzielnie dla nieruchomości wyposażonych w węzły cieplne lub kotłownie lokalne.
2. Koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego, w którym zainstalowane jest urządzenie pomiarowo-rozliczeniowe dostawcy energii cieplnej lub odrębnego źródła ciepła w przypadku kotłowni lokalnych.
3. Z zastrzeżeniem określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu koszty zmienne energii cieplnej na ogrzewanie mieszkań rozliczane są według wskazań ciepłomierzy lokalowych lub urządzeń wskaźnikowych w postaci nagrzejnikowych podzielników kosztów, z zastosowaniem współczynników wyrównawczych, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku oraz systemów rozliczeń stosowanych przez firmy wykonujące rozliczenie na zlecenie Spółdzielni.
4. W celu zachowania prawidłowych warunków eksploatacji urządzenia grzewcze instalacji centralnego ogrzewania w łazienkach wewnątrz mieszkań rozliczanych według wskazań nagrzejnikowych podzielników kosztów nie podlegają opomiarowaniu, a koszty zmienne energii cieplnej na ogrzewanie tych łazienek obliczane są na podstawie normowego zapotrzebowania na energię cieplną na ogrzewanie, z zastosowaniem poniższego wzoru:

$$E_{c.o.} = 3,6 * Q_{c.o.} * n * 24 * (t_w - t_{zsr}) : (t_w - t_{zmin})$$

gdzie:

$E_{c.o.}$ - zużycie energii cieplnej w łazience w okresie rozliczeniowym,

$Q_{c.o}$ - moc cieplna grzejnika niezbędna do utrzymania normatywnej temperatury w łazience przy minimalnej temperaturze zewnętrznej, w rozpatrywanym przypadku $Q_{c.o} = 0,00045\text{MW}$ (450W),

n - ilość dni poboru ciepła w okresie rozliczeniowym,

t_w - temperatura wewnętrzna w łazienkach, w rozpatrywanym przypadku $t_w = 24\text{ }^\circ\text{C}$,

t_{zsr} - średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym,

t_{zmin} - minimalna temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej, $t_{zmin} = -16\text{ }^\circ\text{C}$

5. Jeżeli moc cieplna grzejnika zainstalowanego przez użytkownika lokalu w łazience lokalu jest wyższa od 0,00045MW (450W), to Spółdzielnia ma prawo do skorygowania rozliczenia kosztów ciepła dla tego lokalu w zakresie kosztu ogrzewania pomieszczenia łazienki, który wyliczony zostanie z zastosowaniem rzeczywistej mocy zainstalowanego grzejnika.
6. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego (wspólnego) użytku nieruchomości (w tym m.in.: klatki schodowe, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie itp.) oraz inne koszty zmienne ciepła emitowanego przez nieopomiarowane elementy instalacji (piony i poziomy grzewcze, przewody centralnego ogrzewania, gałazki grzejnikowe) stanowią koszty wspólne ogrzewania nieruchomości i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie, zdefiniowanej w § 55 ust. 4 niniejszego Regulaminu.
7. Proporcje podziału kosztów zmiennych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na część rozliczaną przy pomocy powierzchni ogrzewanej centralnie (koszty wspólne) i część rozliczaną na podstawie wskazań podzielników kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.
8. Dla lokali nieopomiarowanych koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w systemie ryczałtowym, na podstawie: powierzchni użytkowej lokali oraz postanowień § 51 niniejszego Regulaminu.
9. W przypadkach wymienionych w § 52 ust. 2, ust. 3, ust. 5, ust. 7, ust. 8, ust. 10 i ust. 11 oraz w § 54 ust. 1 niniejszego Regulaminu, naliczone zostanie odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników lokali w nieruchomości z tytułu niekontrolowanego poboru energii cieplnej na ogrzewanie lokalu, w wysokości odpowiadającej rozliczeniu w systemie ryczałtowym, wykonanym na podstawie: powierzchni użytkowej lokalu oraz postanowień § 51 niniejszego Regulaminu.
10. Opłata ryczałtowa dotyczy kosztów zmiennych ogrzewania lokali, jest naliczana od całej powierzchni lokalu z łazienką włącznie i jest pobierana przez cały okres rozliczeniowy.
11. Koszty ogrzewania łazienek, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, koszty wspólne, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu oraz opłaty ryczałtowe za ogrzewanie, o których mowa w ust. 8 i ust. 9 niniejszego paragrafu pomniejszają koszty zmienne energii cieplnej rozliczane przy użyciu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
12. Współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przyjmuje się na podstawie odpowiednich obliczeń wykonanych dla wszystkich lokali, które podlegają rozliczeniu kosztów energii cieplnej na ogrzewanie, oddzielnie dla każdego budynku, z tym, że dla lokali rozliczanych na podstawie powierzchni lub kubatury oraz dla lokali użytkowych wartość współczynnika wyrównawczego przyjmuje się równą „jeden”.
13. W uzasadnionych przypadkach dla odrębnej jednostki rozliczeniowej zasilanej w energię cieplną z jednego źródła ciepła Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii komisji Rady Nadzorczej właściwej do spraw eksploatacji, może rozliczyć koszty zmienne energii cieplnej na ogrzewanie według powierzchni użytkowej lub kubatury lokali.

§ 51.

1. Opłatę ryczałtową ustala się w następującej wysokości:
 - a) dla lokali nieopomiarowanych w budynkach bez urządzeń pomiarowych, zasilanych z własnego źródła ciepła - metodą szacunkową według planowanych kosztów, rozliczanych po zakończeniu okresu rozliczeniowego do wysokości poniesionych kosztów na ogrzewanie,
 - b) dla pozostałych lokali i , w przypadkach wymienionych w § 52 ust. 2, 3, 5, 6, 9, 10, 12 i 13 niniejszego Regulaminu - metodą szacunkową według norm projektowych i wzorów określonych w ust. 2.1 i ust. 2.2 niniejszego paragrafu.

2. Podstawą do ustalenia opłaty w systemie ryczałtowym jest powierzchnia użytkowa lokalu.
- 2.1. Zaliczkę na poczet opłaty ryczałtowej na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania ustala się na podstawie poniższych wzorów:
- a) miesięczna opłata ryczałtowa dla lokalu mieszkalnego:
 $R_{co_lm} = E_{co_lm} * k_{GJ (brutto)} = 0,094 * k_{GJ (brutto)} [zł/m^2 \text{ p.u.}]$
- b) miesięczna opłata ryczałtowa dla lokalu użytkowego:
 $R_{co_lu} = E_{co_lu} * k_{GJ (netto)} = 0,098 * k_{GJ (netto)} [zł/m^2 \text{ p.u.}]$,
gdzie:
 $k_{GJ(brutto)}$ - średnia cena ciepła wg taryfy opłat brutto 1 GJ ciepła [zł/GJ]
 $k_{GJ(netto)}$ - średnia cena ciepła wg taryfy opłat netto 1 GJ ciepła [zł/GJ]
lub średnia cena ciepła wytworzonego w lokalnych kotłowniach gazowych,
- przy uwzględnieniu aktualnych cen ciepła i ilości energii cieplnej „ E_{co} ” dostarczonej do lokalu w sezonie grzewczym, równej dla:
- lokalu mieszkalnego: $E_{co_lm} = 3,6 * Q_{co_lm} * w_t * t * n * 10^{-6} = 1,128 [GJ/m^2 \text{ sezon}]$,
- lokalu użytkowego: $E_{co_lu} = 3,6 * Q_{co_lu} * w_t * t * n * 10^{-6} = 1,182 [GJ/m^2 \text{ sezon}]$,
gdzie:
 $Q_{co_lm} = 105 \text{ W/m}^2$ - wskaźnik mocy grzejników na 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego,
 $Q_{co_lu} = 110 \text{ W/m}^2$ - wskaźnik mocy grzejników na 1 m² p.u. lokalu użytkowego,
 w_t - obliczeniowy współczynnik temperaturowy dla sezonu grzewczego; $w_t = 0,51389$
 $w_t = (t_w - t_{sez}) / (t_w - t_z) = (20 - 1,5) / (20 - (-16)) = 18,5 / 36 = 0,51389$
 t_w - wewnętrzna temperatura obliczeniowa
 t_z - zewnętrzna temperatura obliczeniowa
 t_{sez} - średnia temperatura zewnętrzna sezonu grzewczego
 $t = 24 \text{ h}$ - czas poboru ciepła w ciągu doby
 n - obliczeniowa długość sezonu grzewczego (według instrukcji ITB 342/96); $n = 242$ dni.
- 2.2. Opłata ryczałtowa na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zostanie każdorazowo ustalona po zakończeniu okresu grzewczego, na podstawie wyszczególnionych wyżej wzorów i z zastosowaniem rzeczywistych parametrów danego sezonu grzewczego, opisanych współczynnikami w_t (współczynnik temperaturowy dla sezonu grzewczego) i n (długość sezonu grzewczego), stosowanych we wzorze na obliczanie ilości energii cieplnej E_{co} dostarczonej do lokalu w sezonie grzewczym.
- 2.3. Różnica pomiędzy zaliczką na poczet opłaty ryczałtowej opisaną w pkt 2.1. niniejszego paragrafu a opłatą ryczałtową opisaną w pkt 2.2. niniejszego paragrafu zostanie indywidualnie rozliczona w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 56 niniejszego Regulaminu.
3. W przypadkach, w których koszty zmienne energii cieplnej na ogrzewanie lokalu rozliczane przy zastosowaniu urządzeń wskaźnikowych przewyższają koszty ustalone dla tego lokalu w systemie ryczałtowym, stosuje się dla lokalu rozliczenie zamiennie, odpowiadające rozliczeniu w systemie ryczałtowym, wykonane na podstawie: powierzchni użytkowej lokalu oraz wyżej wymienionych ustępów niniejszego paragrafu. Różnica pomiędzy wynikiem rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej na ogrzewanie lokalu, wykonanym z zastosowaniem urządzeń wskaźnikowych i wynikiem zamiennego rozliczenia tych kosztów w systemie ryczałtowym obciąża dodatkowo koszty wspólne ogrzewania nieruchomości, o których mowa w § 50 ust. 6 i ust. 7 niniejszego Regulaminu.
4. Dla lokali, w których koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są przy zastosowaniu urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów ogrzewania) ustala się minimalny koszt zmienny ciepła na ogrzewanie lokalu dla danego okresu rozliczeniowego wyliczony z zastosowaniem wzorów opisanych w pkt. 2.1 niniejszego paragrafu regulaminu oraz rzeczywistych parametrów danego sezonu grzewczego, opisanych współczynnikami: w_t

(współczynnik temperaturowy dla sezonu grzewczego) i n (długość sezonu grzewczego), z przyjęciem pozostałych wskaźników stosowanych we wzorze na obliczanie ilości energii cieplnej E_{co} dostarczonej do lokalu w sezonie grzewczym w następującej wysokości:

$Q_{co_lm} = 20 \text{ W/m}^2$ - wskaźnik mocy grzejników na 1 m^2 p.u. lokalu mieszkalnego,

$Q_{co_lu} = 25 \text{ W/m}^2$ - wskaźnik mocy grzejników na 1 m^2 p.u. lokalu użytkowego,

$t = 24 \text{ h}$ - czas poboru ciepła w ciągu doby.

Minimalny koszt zmienny ciepła na ogrzewanie lokalu naliczany jest na podstawie powierzchni użytkowej lokalu i uwzględnia koszt ogrzewania pomieszczenia łazienki.

5. Jeżeli w danej nieruchomości minimalny koszt zmienny ciepła na ogrzewanie lokali, wyliczony według postanowień ust.4, jest wyższy niż 50% średniego kosztu zmiennego energii cieplnej na ogrzewanie lokali, to przyjmuje się wartość minimalnego kosztu zmiennego ciepła na ogrzewanie w wysokości 50% średniego kosztu zmiennego energii cieplnej na ogrzewanie lokali w tej nieruchomości.
6. Naliczone w danej nieruchomości opłaty zamienne (minimalne i maksymalne) oraz ryczałtowe pomniejszają koszty zmienne energii cieplnej rozliczane na podstawie wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów.

§ 52.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielników kosztów, liczników ciepła, kryz dławiących na grzejnikach łazienkowych lub plomb umieszczonych na tych urządzeniach, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym fakcie właściwą Administrację Osiedla Spółdzielczego.
2. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie lokalu lub pomieszczenia w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w okresie rozliczeniowym.
3. Uniemożliwienie dokonania odczytu podzielników kosztów lub liczników ciepła oraz dokonanie ingerencji w przyrządy pomiarowe lub wskaźnikowe, w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań spowoduje rozliczenie lokalu w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, zerwania plomb albo występowania nieopomiarowanego grzejnika w pokojach, które zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu zostały pisemnie zgłoszone Spółdzielni, Spółdzielnia rozliczy pobór energii cieplnej w okresie rozliczeniowym przez ten grzejnik, przyjmując wskazania podzielnika kosztów równe dwukrotnej średniej wskazań podzielników w pozostałych, opomiarowanych pomieszczeniach danego lokalu, z uwzględnieniem postanowień opisanych w ust. 6 niniejszego paragrafu. Koszty naprawy lub wymiany urządzeń pokrywa użytkownik lokalu.
5. Stwierdzenie uszkodzenia kryz dławiących na grzejnikach łazienkowych, plomb na nich umieszczonych lub stwierdzenie samowolnego przestawienia przez użytkownika lokalu nastaw na zaworach grzejnikowych spowoduje rozliczenie całego lokalu w systemie ryczałtowym. Koszty naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń instalacji oraz koszty przywrócenia nastaw na zaworach grzejnikowych pokrywa użytkownik lokalu.
6. W lokalach mieszkalnych Osiedli Spółdzielczych: „Dąbie”, „Podjuchy” oraz „Lewobrzeże” brak lub uszkodzenie podzielnika kosztów na grzejniku centralnego ogrzewania w kuchni lub uniemożliwienie odczytania tego podzielnika skutkuje rozliczeniem całego lokalu w systemie ryczałtowym.
7. W przypadku usunięcia przez użytkownika lokalu grzejnika centralnego ogrzewania w kuchni, naliczone zostanie odszkodowanie z tytułu zwiększonego zapotrzebowania na ciepło w lokalach sąsiednich, poprzez wykonanie rozliczenia kosztów ciepła na ogrzewanie tego pomieszczenia przy założeniu istnienia grzejnika o wielkości 2 członów grzejnych i przyjęciu wskazania podzielnika kosztów równego średniej wskazań podzielników w pozostałych, opomiarowanych pomieszczeniach danego lokalu, z wyjątkiem pomieszczeń kuchennych w mieszkaniach Osiedli Spółdzielczych: „Dąbie”, „Podjuchy” oraz „Lewobrzeże”, w których nie występują pionowy i poziomy

- instalacji centralnego ogrzewania, dla których w rozliczeniu nie uwzględnia się braku grzejnika w kuchni.
8. W przypadku usunięcia przez użytkownika lokalu grzejnika centralnego ogrzewania w pokoju lub grzejnika stanowiącego podstawowe źródło ciepła dla połączonych pomieszczeń kuchni i pokoju, naliczone zostanie odszkodowanie z tytułu zwiększonego zapotrzebowania na ciepło w lokalach sąsiednich, poprzez wykonanie rozliczenia kosztów ciepła na ogrzewanie tego pomieszczenia przy założeniu istnienia grzejnika według projektu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i przyjęciu wskazania podzielnika kosztów równego średniej wartości wskazań podzielników w pozostałych, opomiarowanych pomieszczeniach danego lokalu.
 9. Brak odczytu dwóch podzielników kosztów w lokalu lub brak odczytu podzielnika na grzejniku stanowiącym podstawowe źródło ciepła dla połączonych pomieszczeń kuchni i pokoju w mieszkaniach jednopokojowych, w tym również na usuniętym przez użytkownika grzejniku, spowoduje rozliczenie energii cieplnej według zasad określonych w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
 10. Lokal, w którym z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytu wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła, będzie rozliczony za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania według zasad określonych w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
 11. Stwierdzenie podczas odczytu lub kontroli występowania nie zaplombowanego przez Administrację Osiedla Spółdzielczego zaworu odcinającego na gałęzce powrotnej grzejnika centralnego ogrzewania lub uszkodzenie tej plomby skutkuje rozliczeniem ciepła wyemitowanego przez grzejnik na zasadach analogicznych jak w ust. 4 niniejszego paragrafu, z wyjątkiem grzejników w jednorurowych instalacjach centralnego ogrzewania w budynkach typu „Leningrad”.
 12. Stwierdzenie podczas odczytu lub kontroli występowania nie zaplombowanego przez Administrację Osiedla Spółdzielczego zaworu odcinającego na gałęzce powrotnej grzejnika centralnego ogrzewania lub uszkodzenie tej plomby na więcej niż jednym grzejniku skutkuje rozliczeniem całego lokalu w systemie ryczałtowym.
 13. Uniemożliwienie wymiany grzejnikowych zaworów termostatycznych w lokalu na zawory z głowicą termostatyczną z dolnym ograniczeniem temperatury $+16^{\circ}\text{C}$ lub samowolne: przestawianie nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub przestawianie dolnego ograniczenia temperatury w głowicach termostatycznych zaworów grzejnikowych w lokalu spowoduje rozliczenie lokalu w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w okresie rozliczeniowym. Koszty naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń instalacji oraz koszty przywrócenia nastaw na zaworach grzejnikowych pokrywa użytkownik lokalu.

D. POSTANOWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE

§ 53.

1. Indywidualne rozliczenia kosztów energii cieplnej na ogrzewanie według podzielników kosztów lub mieszkaniowych liczników ciepła, zainstalowanych w nowo wybudowanych lokalach, rozpoczyna się od nowego okresu rozliczeniowego po zasiedleniu lub po przejęciu do dyspozycji ostatniego budynku, segmentu lub domu jednorodzinnego, zasilanego w energię cieplną z określonego węzła cieplnego.
2. Wynik indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla lokalu oraz koszty wykonania usługi rozliczenia kosztów dla energii cieplnej w lokalu, a także koszty usług serwisowych wykonanych w lokalu obciążają osobę lub osoby, które w chwili doręczenia rozliczenia posiadają tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty wynikające z Ustawy „Prawo o miarach” i właściwych przepisów wykonawczych, związane z obowiązkiem kontroli metrologicznej liczników energii cieplnej służących do podziału kosztów ogrzewania nieruchomości, obciążają lokale rozliczane z ich wykorzystaniem. Wysokość zaliczki na pokrycie ww. kosztów ustala Zarząd Spółdzielni. Zaliczka ujęta zostaje w rocznym rozliczeniu

kosztów ogrzewania i rozliczana jest po wykonaniu kontroli metrologicznej liczników energii cieplnej lub po ich wymianie.

4. Koszty montażu podzielników kosztów oraz ich wymiany obciążają rozliczane przy ich użyciu lokale.

§ 54.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu kontroli odczytu wskazań, nastaw, naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych i wskaźnikowych.
Nie udostępnienie lokalu do wykonania powyższych czynności, spowoduje rozliczenie energii cieplnej według zasad określonych w systemie ryczałtowym, z uwzględnieniem opłat ryczałtowych obowiązujących w okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu kontroli, konserwacji, naprawy lub wymiany elementów i urządzeń instalacji centralnego ogrzewania.
W przypadku nie udostępnienia lokalu do wykonania powyższych czynności, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania za wszelkie powstałe z tego tytułu szkody i straty.
3. Kwestionowanie wyników rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku zapłaty należności wynikających z rozliczenia, w ustalonych terminach płatności.
4. Niedopuszczalne jest samowolne dokonywanie remontów i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności niedopuszczalne jest samowolne: demontowanie grzejników, zmniejszanie lub powiększanie grzejników, montowanie dodatkowych grzejników, wymienianie grzejników, zmienianie nastaw na zaworach grzejnikowych, montowanie zaworów na gałęzkach powrotnych grzejników, demontowanie lub wymienianie zaworów termostatycznych, głowic termostatycznych i kryz dławiących, spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania.
5. W budynkach z podzielnikami kosztów niewyposażonymi w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań podzielników Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest powiadomić o zaplanowanych terminach odczytów poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, co najmniej na pięć dni przed terminem odczytu. W przypadku otrzymania informacji od firmy rozliczeniowej o nieobecności w dwóch poprzednich wyznaczonych terminach odczytu, Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest wyznaczyć dla tych lokali jeszcze jeden, ostateczny termin odczytu, realizowany w ramach umowy z firmą rozliczeniową, nie później niż półtora miesiąca od zakończenia okresu rozliczeniowego; powiadomienie uznaje się za skuteczne i ostateczne, jeżeli zostało wysłane listem poleconym, co najmniej na siedem dni przed terminem odczytu.
6. W budynkach, w których podzielniki kosztów ogrzewania są wyposażone w urządzenia do zdalnego przesyłu wskazań podzielników, odczyty wskazań podzielników dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego bez konieczności informowania o terminie odczytu.

E. USTALANIE OPŁAT I ZALICZEK ORAZ TERMINY ROZLICZEŃ

§ 55.

1. Zaliczki na poczet kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalane są przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz prognozowanej ilości ciepła zużywanej przez osiedle lub określoną grupę odbiorców w danym okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały okres rozliczeniowy wносить miesięczne opłaty – zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wymiar opłat i zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepła do lokali ustala się w niżej wymienionych jednostkach rozliczeniowych:
 - opłata stała za centralne ogrzewanie: w zł/m² p.g.
 - opłata stała za podgrzanie wody: w zł/m² p.u.
 - zaliczka na koszty zmienne centralnego ogrzewania: w zł/m² p.g.

- zaliczka na koszty zmienne podgrzania wody: w zł/m³.

p.g. – *powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie*

p.u. – *powierzchnia użytkowa lokalu*

4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu lub domu jednorodzinnego. Powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, wc, kuchnia itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Również za powierzchnię ogrzewaną przynależną do danego lokalu traktuje się powierzchnię użytkową zabudowanych korytarzy, jeżeli są wyposażone w grzejniki.
5. Indywidualne prognozy zużycia ciepłej wody użytkowej do ustalenia wysokości zaliczek za energię na podgrzanie wody liczone są na podstawie zużycie ciepłej wody z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
6. Prognozowana ilość energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do wyliczenia wysokości zaliczek na poczet kosztów zmiennych ciepła na ogrzewanie przyjmowana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie szacunkowego, rocznego zużycia ciepła w danym Osiedlu Spółdzielczym lub danej grupie odbiorców, z uwzględnieniem wymagań normowych.
7. Opłata stała za podgrzanie wody ustalana jest dla danego Osiedla Spółdzielczego, z podziałem na grupy odbiorców zasilanych z danego źródła ciepła, z tym że w nieruchomościach zasilanych w energię cieplną z własnej kotłowni lokalnej lub wyposażonych w węzły cieplne stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, opłata ta rozliczana jest odrębnie dla tych nieruchomości.
8. Opłata stała za centralne ogrzewanie ustalana jest w skali danego Osiedla Spółdzielczego, z podziałem na grupy odbiorców zasilanych z danego źródła ciepła, z tym że w nieruchomościach zasilanych w energię cieplną z własnej kotłowni lokalnej lub wyposażonych w węzły cieplne stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, opłata ta rozliczana jest w skali tych nieruchomości.
9. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy, a Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii cieplnej z użytkownikami lokali w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
10. Rozliczanie kosztów podgrzania wody następuje w okresach rozliczeniowych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni, lecz nie dłuższych niż 12 miesięcy, w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 56.

Ustala się następujące okresy rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

- od 01 lipca do 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego dla Osiedla Spółdzielczego „Słoneczne” i następujących nieruchomości Osiedla Spółdzielczego Lewobrzeże: L4, L5, L6 („Osiedle Przyjaźni”),
- od 01 września do 31 sierpnia każdego kolejnego roku kalendarzowego dla Osiedli Spółdzielczych: „Zdroje”, „Majowe”, „Bukowe” ,
- od 01 października do 30 września każdego kolejnego roku kalendarzowego dla Osiedli Spółdzielczych: „Podjuchy” i „Dąbie” oraz następujących nieruchomości Osiedla Spółdzielczego Lewobrzeże L21-L26 (rejon ul. Komuny Paryskiej),
- od 01 listopada do 31 października każdego kolejnego roku kalendarzowego dla następujących nieruchomości Osiedla Spółdzielczego Lewobrzeże: L2 (rejon ul. Dubois), L8, L9, L11, L13, L17 („Osiedle Zawadzkiego”),
- od 01 stycznia do 31 grudnia każdego kolejnego roku kalendarzowego dla nieruchomości L1 Osiedla Spółdzielczego Lewobrzeże (rejon ul. Dunikowskiego).

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ODPADAMI KOMUNALNYMI I USTALANIE OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 57.

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gmin, w których zlokalizowane są zasoby Spółdzielni i nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię oraz koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza zakres i harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są opłatami niezależnymi od Spółdzielni i ustala się je oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych i garaży znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w sposób obowiązujący jako prawo lokalne na terenie danej gminy, na której znajdują się lokale.
3. Koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę oraz koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, rozliczane są w kosztach obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, stanowiących element kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości.

§ 58.

1. Dla lokali mieszkalnych ustala się miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych w zakończonym i rozliczonym okresie rozliczeniowym i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez właściwą Radę Gminy.
2. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych następuje po okresach rozliczeniowych, obowiązujących w Spółdzielni dla rozliczenia kosztów zużycia wody, na koniec których dokonywane są odczyty wodomierzy mieszkaniowych oraz w przypadku zmiany jednostkowej stawki opłaty w danej gminie.
3. Nowy wymiar opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych, ustalony na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w ostatnim okresie rozliczeniowym, wprowadzany jest nie później niż po dwóch miesiącach od daty dokonania rozliczenia zużycia wody w lokalach.
4. Różnica w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczona na rzecz gminy i wynikająca z indywidualnych naliczeń dla lokali mieszkalnych na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach obciąża odpowiednio koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, stanowiące element kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości.

§ 59.

1. Dla lokali zamieszkałych, w których brak jest możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych z powodów:
 - uniemożliwienia montażu lub braku technicznych możliwości montażu wodomierzy,
 - braku odczytów wodomierzy,
 - uszkodzenia wodomierzy,
 - zasiedlenia nowo wybudowanego lokalu,średniomiesięczne zużycie wody w lokalu dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami obliczane jest poprzez iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu i wskaźnikowego zużycia wody, przyjętego w oparciu o tabelę nr 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, tj.:
 - a) w Gminie Miasto Szczecin i Gminie Kołbaskowo: 5,4 m³ wody miesięcznie na osobę zamieszkałą,
 - b) w Gminie Dobra Szczecińska: 3,0 m³ wody miesięcznie na osobę zamieszkałą, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Średniomiesięczne zużycie wody na osobę zamieszkałą dla potrzeb wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach,

w których brak jest technicznych możliwości indywidualnego opomiarowania zużycia wody w lokalach, obliczane jest poprzez podzielenie średniomiesięcznego zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierza głównego przez ilość osób zamieszkałych w budynku.

3. Średniomiesięczne zużycie wody w lokalu obliczone w sposób określony w ust. 1 niniejszego paragrafu obowiązuje do końca okresu rozliczeniowego, w którym zużycie wody dla danego lokalu ustalono na podstawie odczytów wodomierzy.

§ 60.

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych, zlokalizowanych w Gminie Miasto Szczecin, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty, obciążają koszty eksploatacji garaży, w podziale na nieruchomości wykazane w deklaracji o wysokości opłaty na rzecz gminy.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 61.

1. Do działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należą przede wszystkim: działalność wydawnicza, sportowa, rekreacyjna, kluby, świetlice, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań.
2. Do korzystania z działalności, o której mowa wyżej uprawnieni są członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, które zawarły ze Spółdzielnią stosowną umowę na korzystanie z takiej działalności.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną samodzielnie lub zlecać prowadzenie takiej działalności innym podmiotom.

§ 62.

1. Na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej składają się m.in.: koszty utrzymania i eksploatacji placówek społeczno-kulturalnych, koszty działalności wydawniczej, koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej, koszty imprez, opłaty, podatki, świadczenia za media, ubezpieczenia majątkowe, koszty współpracy z ośrodkami kultury, nauki, oświaty, sportu, rekreacji, pomocy społecznej i inne koszty związane z przedmiotową działalnością.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych Osiedli Spółdzielczych.
3. Rozliczenie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dokonywane jest proporcjonalnie do ilości lub powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danego Osiedla Spółdzielczego, użytkowanych przez członków Spółdzielni.
4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są pomniejszane o:
 - a. zaplanowaną część wpływów z działalności Spółdzielni,
 - b. wpływy na rzecz Osiedla z tytułu dobrowolnych świadczeń i współudziału finansowego osób prawnych i fizycznych (w tym refundacje, dotacje, sponsoring),
 - c. odpłatności za korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni,
 - d. opłaty za doraźne lub okresowe korzystanie z pomieszczeń osiedlowych placówek społeczno-kulturalnych, a także ze znajdujących się tam urządzeń, sprzętu, wyposażenia, materiałów,
 - e. przychody z prowadzonej działalności wydawniczej Spółdzielni.
5. Jednostki fizyczne ustalania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uchwała Zarząd Spółdzielni.

6. Jednostką fizyczną ustalania i rozliczania opłat na pokrycie kosztów działalności wydawniczej w postaci gazet jest lokal mieszkalny.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 63.

Jeżeli opłata miesięczna za używanie lokalu nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, to kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za media, koszty eksploatacji, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, działalność społeczną, oświatową i kulturalną i w ostatniej kolejności na opłaty na remonty.

§ 64.

W związku z treścią § 10, § 11, § 12, § 13, § 14 niniejszego Regulaminu:

- 1) użytkownicy lokali będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach na pokrycie kosztów wyszczególnionych w: § 10, § 11, § 12 niniejszego Regulaminu, pomniejszonych o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych i własnej działalności Spółdzielni.
- 2) użytkownicy lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach na pokrycie kosztów wyszczególnionych: w § 13 i § 14 niniejszego Regulaminu, pomniejszonych o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

§ 65.

1. Pożytki z mienia Spółdzielni stanowiącego zasoby danego Osiedla Spółdzielczego służą w szczególności pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków Spółdzielni tego Osiedla oraz pokrywaniu wydatków związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną na tych Osiedlach, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Szczegółowy podział pożytków, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 66.

1. Pożytki z lokali wydzielonych i innej działalności Zarządu Spółdzielni służą w szczególności pokrywaniu wydatków związanych z:
 - a) prowadzeniem przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym wydawniczej w postaci gazet,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem lokali członków Spółdzielni.
2. Szczegółowy podział pożytków, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 67.

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

§ 68.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” w Szczecinie w dniu 14 grudnia 2023 r. (Uchwała Nr 57/2023) i obowiązuje od dnia 01.01.2024 r.