

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy

#### SPIS TREŚCI

KSIĘGA PIERWSZA. PRZEPISY OGÓLNE .....	2
DZIAŁ I. DEFINICJE.....	2
DZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE.....	5
KSIĘGA DRUGA. PRZEPISY SZCZEGÓLNE .....	8
Tytuł I. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ LUB NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ZABUDOWANEJ. ....	8
Rozdział I.....	8
Ustalanie i rozliczanie kosztów zależnych od Spółdzielni.....	8
DZIAŁ I. KOSZTY ZARZĄDZANIA i ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
DZIAŁ II. KOSZTY SPRZĄTANIA NIERUCHOMOŚCI .....	8
DZIAŁ III. KOSZTY KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI.....	9
DZIAŁ IV. KOSZTY UBEZPIECZEŃ NIERUCHOMOŚCI.....	10
DZIAŁ V. POZOSTAŁE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ .....	10
DZIAŁ VI. KOSZTY REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI .....	11
DZIAŁ VII. KOSZTY WYWOZU ODPADÓW WIELKOGABARYTOWYCH I NIETYPOWYCH .....	11
DZIAŁ VIII. OPŁATY ZALICZKOWE .....	11
Rozdział II.....	13
Ustalanie i rozliczanie kosztów niezależnych od spółdzielni.....	13
DZIAŁ I. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	13
DZIAŁ II. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW .....	13
<b>DZIAŁ II. A KOSZTY USŁUGI ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH LUB ROZTOPOWYCH UJMOWANYCH W SYSTEMY KANALIZACJI DESZCZOWEJ.....</b>	<b>14</b>
DZIAŁ III. ENERGIA ELEKTRYCZNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI .....	15
DZIAŁ IV. KOSZTY EKSPLOATACJI WIND .....	15
DZIAŁ V. ENERGIA CIEPLNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI .....	17
Tytuł II. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	18
KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI. ....	18
DZIAŁ I. DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW .....	18
Zasady ogólne .....	18
Rozliczanie kosztu z użytkownikami.....	18
Opłaty zaliczkowe.....	19
Tryb szczególny ustalania ilości wody do rozliczenia kosztów oraz dokonywania korekt.....	20
DZIAŁ II. DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWANIA WODY .....	21
Zasady ogólne .....	21
Rozliczanie kosztu z użytkownikami. ....	23
Obliczanie udziału w koszcie dostawy ciepła w przypadku dokonywania rozliczenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego .....	26
Udział w koszcie dostawy ciepła lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne .....	26
Opłaty zaliczkowe.....	26
Bonifikaty z tytułu obniżenia parametrów i opłaty za czynności zabronione .....	27
DZIAŁ III. DOSTAWY GAZU DO MIESZKAŃ W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH LICZNIKIEM ZBIORCZYM.....	28
Tytuł III. INNE KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA .....	29
DZIAŁ I. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO .....	29
DZIAŁ II. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYKUPU GRUNTÓW NA WŁASNOŚĆ .....	29
DZIAŁ III. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO – OŚWIATOWEJ.....	30
DZIAŁ IV. KOSZTY KORPORACYJNEGO FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI .....	30
DZIAŁ V. OPŁATY DODATKOWE .....	31
DZIAŁ VI. OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI.....	31

## KSIĘGA PIERWSZA. PRZEPISY OGÓLNE

### DZIAŁ I. DEFINICJE

#### § 1.

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu, zabudowane bądź niezabudowane, wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej.
2. **Nieruchomości zabudowanej** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane obiektami budowlanymi o charakterze stałym, wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej.
3. **Nieruchomości niezabudowanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, która jest niezabudowana lub zabudowana, za zgodą Spółdzielni, przez osoby trzecie pawilonami lub innymi budynkami i budowlami o charakterze tymczasowym.
4. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku (część wspólna budynku) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
5. **Nieruchomości budynkowej** – należy przez to rozumieć budynek trwale związany z gruntem, którego Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i określiła lub może określić, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości.
6. **Nieruchomości lokalowej** – należy przez to rozumieć część nieruchomości budynkowej, dla której określono lub można określić przedmiot odrębnej własności oraz stwierdzić jej samodzielność.
7. **Zarządzaniu nieruchomością** - należy przez to rozumieć w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
8. **Administrowaniu nieruchomością** – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności związanych w szczególności z:
  - 1) prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
  - 2) zlecaniem kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
  - 3) kontrolą nad utrzymaniem w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku,
  - 4) kontrolą nad zapewnieniem dla nieruchomości właściwych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, ich organizowanie i rozliczanie,
  - 5) sprawowaniem nadzoru nad wykonywaniem konserwacji, remontów, usuwaniem awarii i jej skutków,

- 6) prowadzeniem rachunkowości i sporządzaniem sprawozdań wymaganych potrzebą i prawem,
  - 7) analizowaniem kosztów, przygotowywaniem rozliczeń kosztów, ustalaniem i rozliczaniem opłat, przygotowywaniem informacji w tym zakresie,
  - 8) analizowaniem i windykacją należności.
9. **Korporacyjnym funkcjonowaniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć w szczególności wszystkie czynności zmierzające do wykonywania wspólnych zadań w interesie członków Spółdzielni wynikających z jej zrzeszeniowego charakteru, a które nie należą do czynności zarządzania i administrowania nieruchomościami.
10. **Jednostkach zarządczo-administrujących** - należy przez to rozumieć wydzielone jednostki wykonujące zawodowo czynności zarządzania nieruchomościami, administrowania nieruchomościami i korporacyjne, to jest:
- 1) administracja ogólna,
  - 2) Administracja Osiedla „Centrum”,
  - 3) Administracja Osiedla „Na Skarpie”,
  - 4) Administracja Osiedla „Na Wyżynach”.
11. **Kategoriach lokali lub gruntów** – należy przez to rozumieć w szczególności:
- 1) lokal mieszkalny ze spółdzielczym prawem (lokatorskim albo własnościowym) lub prawem własności oraz użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
  - 2) lokal użytkowy ze spółdzielczym prawem własnościowym lub prawem własności,
  - 3) lokal użytkowy użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
  - 4) garaż ze spółdzielczym prawem własnościowym lub prawem własności,
  - 5) garaż użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
  - 6) miejsce parkingowe w parkingogarażu ze spółdzielczym prawem własnościowym lub udział w prawie własności parkingogarażu,
  - 7) miejsce parkingowe w parkingogarażu lub udział w prawie własności parkingogarażu, które lub który jest użytkowane(y) według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
  - 8) grunt użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (dzierżawa, użyczenie, leasing),
  - 9) pozostałe grunty niezabudowane.
12. **Kategoriach użytkownika** – należy przez to rozumieć w szczególności:
- 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 2) osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
  - 4) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
  - 5) najemcę lub innego użytkownika według form prawa zobowiązaniowego, który korzysta z lokalu na podstawie umowy zawartej bezpośrednio ze Spółdzielnią
  - 6) osobę użytkującą lokal lub grunt bez tytułu prawnego.
13. **Podzielnikowym systemie rozliczania kosztów** – należy przez to rozumieć sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, według którego udział lokalu w kosztach ogrzewania obiektu ustalany jest w oparciu o wskazanie podzielników.
14. **Podzielniku kosztów** - należy przez to rozumieć urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych np. wyparkowy lub elektroniczny podzielnik montowany na grzejniku

bądź przepływomierz lub ciepłomierz mieszkaniowy montowany w instalacji centralnego ogrzewania.

15. **Wodomierzu wody ciepłej** – należy przez to rozumieć przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz podzielenie i indywidualne rozliczenia kosztów podgrzania wody proporcjonalnie do jej zużycia w poszczególnych lokalach.
16. **Wodomierzu wody zimnej** – należy przez to rozumieć przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
17. **Powierzchni lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową pomieszczeń należących do lokalu, bez względu na ich przeznaczenie, służącą celom mieszkalnym, gospodarczym i innym użytkownika, z wyłączeniem pomieszczenia przynależnego do lokalu, jaka została określona uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 119 poz.1116 z 2003 r.).
18. **Powierzchni udziałowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu oraz wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokalu podlegającą łącznemu wyodrębnieniu, tj. powierzchnię, jaka została określona uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 119 poz.1116 z 2003 r.). Powierzchnia udziałowa jest odpowiednikiem udziału lokalu w nieruchomości wspólnej.
19. **Budynkowym układzie pomiarowym** – należy przez to rozumieć układ mierników umożliwiający określenie ilości energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu lub wody dostarczonej do budynku oraz podział na odpowiednie składniki podlegające odmiennemu rozliczeniu na podstawie pomiarów bezpośrednich lub w sposób obliczeniowy.
20. **Lokalu ogrzewanym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w budynku ogrzewanym.
21. **Udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokalu, który został określony uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o Art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119 poz. 1116 z 2003r.).
22. **Budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
23. **Remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym oraz wykonaniu ulepszeń (podwyższenia standardu technicznego i bezpieczeństwa oraz poprawienia funkcjonalności lub estetyki nieruchomości).
24. **Kosztach utrzymania mienia Spółdzielni** – należy przez to rozumieć wszystkie ponoszone koszty i opłaty związane z nieruchomościami należącymi do Spółdzielni i nie obciążonymi prawami innych osób.
25. **Oświadczeniu lub deklaracji** składanym przez użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć podanie informacji pracownikowi spółdzielni w bezpośrednim kontakcie, złożonej w formie pisemnej lub drogą elektroniczną. Szczegółowe zasady składania, dokumentowania oraz przekazania informacji odpowiednio do formy, wymagań formalno-prawnych oraz właściwości przekazywanej informacji określa Zarząd Spółdzielni.

## DZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

### § 2.

Koszty Spółdzielni obejmują:

- 1) koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub nieruchomości wspólnej zabudowanej,
- 2) koszty utrzymania nieruchomości lokalowej,
- 3) inne koszty i zobowiązania.

### § 3.

1. Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub nieruchomości wspólnej zabudowanej obejmują w szczególności:
  - 1) koszty zarządzania i administrowania,
  - 2) koszty sprzątanania,
  - 3) koszty konserwacji,
  - 4) koszty ubezpieczeń,
  - 5) pozostałe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - 6) koszty remontów,
  - 7) podatek od nieruchomości,
  - 8) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 9) opłatę za usługi odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ujmowanych w systemy kanalizacji deszczowej,
  - 10) koszty energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
  - 11) koszty energii elektrycznej do zasilania węzła, wzmacniaczy antenowych itp.
  - 12) koszty eksploatacji wind,
  - 13) koszty monitoringu o ile nie został on przypisany w szczególny sposób do innych kosztów.
  - 14) koszty wynikające z różnic wskazań wodomierzy,
  - 15) koszty energii cieplnej na cele ogólne nieruchomości,
  - 16) koszty wywozu porzuconych odpadów wielkogabarytowych i nietypowych w dniach nieobjętych usuwaniem tych odpadów przez Miasto Bydgoszcz.
  - 17) inne koszty,
2. Koszty wymienione w ust. 1 obejmują także:
  - 1) koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
  - 2) inne niezbędne koszty związane z funkcjonowaniem budynków i lokali.
3. Koszty nieruchomości obciążonych służebnością obciążają również nieruchomości władające według zasad określonych przez Zarząd.

## § 4.

Koszty utrzymania nieruchomości lokalowej obejmują:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
- 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) koszty dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- 4) inne koszty.

## § 5.

Inne koszty i zobowiązania określone w § 2 pkt. 3) obejmują:

- 1) zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego,
- 2) zobowiązania z tytułu wykupu gruntów na własność,
- 3) koszty działalności kulturalno-oświatowej,
- 4) koszty związane z korporacyjnym funkcjonowaniem Spółdzielni,
- 5) opłaty dodatkowe określone w § 72,
- 6) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 7) inne koszty i zobowiązania.

## § 6.

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i koszty utrzymania nieruchomości lokalowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kategorii lokali lub gruntów.

## § 7.

1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy dla niżej wymienionych kosztów:
  - 1) zarządzania i administrowania nieruchomością,
  - 2) sprzątania nieruchomości,
  - 3) konserwacji nieruchomości,
  - 4) ubezpieczenia nieruchomości,
  - 5) związanych z wnoszeniem opłat,
  - 6) remontów,
  - 7) podatku od nieruchomości,
  - 8) użytkowania wieczystego gruntów,
  - 9) usługi odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ujmowanych w systemy kanalizacji deszczowej,
  - 10) wynikających z różnic wskazań wodomierzy,
  - 11) innych kosztów.
2. Okresem rozliczeniowym jest 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych określonych przez Zarząd w harmonogramie rozliczeń dla niżej wymienionych kosztów:
  - 1) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
  - 2) eksploatacji dźwigów,
  - 3) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
  - 4) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,

- 5) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- 6) innych kosztów.
3. W szczególnych przypadkach Zarząd w drodze uchwały może zmienić okres rozliczeniowy dla budynku lub grupy budynków. Mieszkańcy o zmianie okresu rozliczeniowego winni być powiadomieni w formie ogłoszenia na klatce schodowej co najmniej na 30 dni przed:
  - 1) nowym terminem zakończenia okresu rozliczeniowego, jeżeli ubiega on wcześniej,
  - 2) dotychczasowym terminem zakończenia okresu rozliczeniowego, jeżeli ubiega on później.
4. Rozliczenia dokonuje się na ostatni dzień miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.
5. Koszty określone w ust. 1 rozlicza się w I kwartale roku następnego, a określone w ust. 2 rozlicza się w okresie dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku gdy z rozliczenia kosztów, o którym mowa w ust. 2, wynikać będzie niedopłata, powinna ona zostać uiszczona w terminie określonym w rozliczeniu, bądź w innym terminie uzgodnionym z Zarządem. Na wniosek **użytkownika**, w szczególnych przypadkach, Zarząd może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.
7. W przypadku gdy z rozliczenia kosztów, o którym mowa w ust. 2, wynikać będzie nadpłata, zostanie ona zaliczona na poczet kosztów z następnych okresów, chyba że użytkownik, złoży wniosek o zwrot nadpłaty. Nie dotyczy to jednak sytuacji, w której występuje zadłużenie wobec Spółdzielni – w takim przypadku kwota nadpłaty niższa lub równa zadłużeniu, nie podlega zwrotowi, lecz zostanie zaliczona na poczet najdawniejszego zadłużenia. W przypadku, gdy nadpłata jest wyższa od zadłużenia, różnica zostanie zaliczona na poczet kosztów z następnych okresów, chyba że użytkownik, złoży wniosek o zwrot nadpłaty. Zwrot nadpłaty następuje na rachunek bankowy użytkownika bądź przekazem pocztowym na wskazany przez niego adres, po potrąceniu opłaty bankowej lub pocztowej.

#### § 8.

1. Podstawę do ustalenia ilości osób zamieszkałych w danym lokalu stanowi oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu złożone przez użytkownika danego lokalu składane niezależnie od deklaracji określonej w § 73 ust.1 pkt.1, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Korekty opłat ustalanych od ilości osób dokonuje się od dnia wpływu do Spółdzielni oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.
3. Gdy lokal mieszkalny według oświadczenia użytkownika jest niezamieszkały lub zamieszkały przez osobę przebywającą czasowo, opłaty będą naliczane na 1 osobę.

#### § 9.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni są przeznaczane na pokrycie:
  - 1) kosztów utrzymania mienia Spółdzielni, z wyłączeniem mienia określonego § 3 ust. 2, § 11,
  - 2) kosztów korporacyjnego funkcjonowania Spółdzielni,
  - 3) kosztów działalności kulturalno-oświatowej,
  - 4) innych kosztów i wydatków określonych uchwałą budżetową Rady Nadzorczej.
3. W przypadku braku możliwości pokrycia kosztów określonych w ust. 2, Członkowie Spółdzielni mogą zostać obciążeni na odrębnych zasadach uchwalanych przez Zarząd.

## **KSIĘGA DRUGA. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Tytuł I. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ LUB NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ZABUDOWANEJ.**

#### **Rozdział I**

#### **Ustalanie i rozliczanie kosztów zależnych od Spółdzielni.**

#### **DZIAŁ I. KOSZTY ZARZĄDZANIA i ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ**

##### **§ 10.**

Koszty zarządzania i administrowania obejmują określoną przez Zarząd w szczegółowych planach część kosztów organów Spółdzielni oraz jednostek zarządczo-administrujących.

##### **§ 11.**

Koszty jednostek zarządczo-administrujących obejmują koszty utrzymania nieruchomości przez nie zajmowanych.

##### **§ 12.**

1. Koszty zarządzania i administrowania rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów na podstawie zasad uchwalonych przez Zarząd.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów zarządzania i administrowania w danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

#### **DZIAŁ II. KOSZTY SPRZĄTANIA NIERUCHOMOŚCI**

##### **§ 13.**

Koszty sprzątnia obejmują:

- 1) w ramach sprzątnia własnego – koszty wynagrodzeń wraz z narzutami zatrudnionych na budynkach gospodarzy,
- 2) w ramach sprzątnia zleconego – koszty określone w zawartych między stronami umowach i innych dokumentach,
- 3) koszty materiałów i wyposażenia łącznie z kosztami ich zakupu, zaopatrzenia i magazynowania,
- 4) koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- 5) inne koszty.

##### **§ 14.**



1. Koszty sprzątnięcia rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów na podstawie zasad uchwalonych przez Zarząd.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów sprzątnięcia jest udział w nieruchomości wspólnej.

### **DZIAŁ III. KOSZTY KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 15.**

1. Koszty konserwacji obejmują koszty planowania, organizacji nadzoru i wykonywania:
  - 1) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych budynków,
  - 2) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych instalacji gazowych,
  - 3) badań i pomiarów instalacji piorunochronnych,
  - 4) badań i pomiarów instalacji elektrycznych,
  - 5) przeglądów kominiarskich i czyszczenia kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
  - 6) konserwacji lub regulacji instalacji wewnętrznych w budynkach:
    - a) centralnego ogrzewania wraz z armaturą i grzejnikami,
    - b) wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji,
    - c) kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami,
    - d) gazowej,
    - e) elektrycznej,
    - f) piorunochronnej,
    - g) domofonowej,
    - h) przeciwpożarowej,
  - 7) konserwacji pionu zsykowego,
  - 8) koszenia trawników i przycinania drzew i krzewów,
  - 9) innych kosztów konserwacji.

#### **§ 16.**

1. Podstawą ustalania kosztów konserwacji są koszty planowania, organizacji nadzoru i odbioru oraz koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i innych dokumentów oraz koszty wykonawstwa przez pracowników Spółdzielni, które nie zostały zakwalifikowane jako koszty remontów.
2. Na koszty konserwacji wykonanej przez pracowników Spółdzielni składają się:
  - 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących prace,
  - 2) koszty planowania, organizacji, nadzoru i odbioru,
  - 3) materiałów, koszty zaopatrzenia i transportu,
  - 4) pozostałe koszty utrzymania pracowników, zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
  - 5) inne koszty konserwacji.
3. Udział w kosztach określonych w ust. 2 w zakresie:
  - 1) określonym w pkt 1 ustala się według kosztów bezpośrednich,
  - 2) określonym w pkt 2, 3, 4 i 5 proporcjonalnie do kosztów ustalonych w ust. 2 pkt 1

#### **§ 17.**

1. Koszty konserwacji rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów na podstawie zasad uchwalonych przez Zarząd.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji jest udział w nieruchomości wspólnej.

## **DZIAŁ IV. KOSZTY UBEZPIECZEŃ NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 18.**

Koszty ubezpieczeń obejmują:

- 1) koszty związane z ubezpieczeniem nieruchomości wspólnej od ognia i innych żywiołów,
- 2) koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za uszkodzenia mienia z powodu awarii i innych zdarzeń określonych w polisach ubezpieczeniowych,
- 3) koszty wypłaconych odszkodowań za zdarzenia nieobjęte ubezpieczeniem,
- 4) inne koszty ubezpieczeń.

### **§ 19.**

1. Koszty ubezpieczeń rozlicza się na nieruchomości wg faktycznych kosztów ubezpieczeń.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów ubezpieczeń jest udział w nieruchomości wspólnej.

## **DZIAŁ V. POZOSTAŁE KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**

### **§ 20.**

Pozostałe koszty obejmują, m. in.:

- 1) amortyzację nieruchomości niesfinansowaną wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- 2) koszty usuwania skutków zimy, w szczególności z użyciem specjalistycznego sprzętu,
- 3) koszty związane z wnoszeniem opłat,
- 4) koszty związane z eksploatacją monitoringu części wspólnej,
- 5) koszty związane z uzyskaniem świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.

### **§ 21.**

1. Koszty związane z pozostałymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się na kategorii lokali lub gruntów na podstawie zasad uchwalonych przez Zarząd.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów związanych z pozostałymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej jest powierzchnia udziałowa.

## **DZIAŁ VI. KOSZTY REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 22.**

Koszty remontów nieruchomości wspólnej obejmują w szczególności koszty planowania, organizowania, nadzoru i odbioru oraz wykonywania w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, koszty ulepszeń (podwyższenia standardu technicznego i bezpieczeństwa oraz poprawienia funkcjonalności lub estetyki nieruchomości), a niestanowiących bieżącej konserwacji.

### **§ 23.**

Podstawą ustalania kosztów remontów są koszty planowania, organizowania, nadzoru i odbioru oraz koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i innych dokumentów, skalkulowane koszty wykonawstwa przez pracowników Spółdzielni określone przez Zarząd w szczegółowych planach (część kosztów organów Spółdzielni i jednostek zarządczo – administrujących).

### **§ 24.**

1. Koszty remontów rozlicza się na nieruchomości budynkowe oraz kategorie lokali lub gruntów według zasad uchwalonych przez Zarząd zawierających zróżnicowanie obciążeń poszczególnych kategorii w szczególności ze względu na ich wyposażenie w instalacje, sposób wykorzystania lokali oraz używania elementu nieruchomości wspólnej.
2. Koszty remontów przypisane dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz parkingogaraży ewidencjonuje się na wydzielonym funduszu remontowym odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest udział w nieruchomości wspólnej.

## **DZIAŁ VII. KOSZTY WYWOZU ODPADÓW WIELKOGABARYTOWYCH I NIETYPOWYCH**

### **§ 25.**

1. W przypadku porzucenia na administrowanym przez spółdzielnię osiedlu odpadów wielkogabarytowych i nietypowych w dniach nieobjętych usuwaniem tych odpadów przez Miasto Bydgoszcz, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obejmują także koszty wywozu tych odpadów.
2. Koszty wywozu odpadów, o których mowa w ust. 1 rozlicza się na podstawie poniesionych kosztów na kategorie lokali lub gruntów osiedla, na którym zostały porzucone, na podstawie zasad uchwalonych przez Zarząd.

## DZIAŁ VIII. OPŁATY ZALICZKOWE

### § 26.

Podstawą ustalenia wysokości zaliczkowych opłat w danym roku kalendarzowym jest wynik rozliczenia okresu poprzedzającego ten rok i roczny plan finansowo-gospodarczy.

### § 27.

1. Jednostką ustalenia zaliczkowych opłat jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Jednostką ustalenia zaliczkowych opłat może być również 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej będącej podstawą ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

### § 28.

1. Na pokrycie kosztów wymienionych w niniejszym rozdziale użytkownicy wnoszą opłaty określone dla poszczególnych kategorii użytkownika:
  - 1) dla użytkowników lokali mieszkalnych określonych w § 1 ust.12 pkt 1, 2, 3 i 4:
    - a) opłata za zarządzanie i administrowanie pokrywająca koszty określone w Dziale I,
    - b) opłatę na pozostałe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej określone w Dziale II, III, IV, V, VII,
    - c) opłaty na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej pokrywające koszty określone w Dziale VI,
  - 2) dla użytkowników lokali użytkowych wbudowanych w budynkach mieszkalnych określonych w § 1 ust.12 pkt 1, 2, 3 i 4:
    - a) opłata za eksploatację pokrywająca koszty określone w Dziale I, II, III, IV, V, VII,
    - b) opłaty na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej pokrywające koszty określone w Dziale VI,
  - 3) dla użytkowników garaży, miejsc postojowych w parkingogarażu określonych w § 1 ust.12 pkt 1, 2, 3 i 4:
    - a) opłata za eksploatację pokrywająca koszty określone w Dziale I, II, III, IV, V, VII,
    - b) opłata na fundusz remontowy pokrywająca koszty określone w Dziale VI,
  - 4) użytkownicy określani w §1 ust. 12 pkt 5 wnoszą czynsz najmu lub dzierżawy określony umową cywilną, który nie podlega rozliczeniu,
  - 5) użytkownicy określani w §1 ust. 12 pkt 6 wnoszą opłatę określoną przez Zarząd Spółdzielni, nie mniejszą od ponoszonych kosztów.
2. Zarząd Spółdzielni może wyodrębnić inne niż wymienione w ust 1. opłaty w razie uzasadnionej potrzeby po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

### § 29.

1. Dla członków Spółdzielni, którzy wpłacili wpisowe i udziały przyczyniając się w ten sposób do powstania majątku Spółdzielni umożliwiającego prowadzenie działalności gospodarczej generującej zysk, opłata za zarządzanie i administrowanie uwzględnia dofinansowanie Spółdzielni.

2. Wartość pożytków z nieruchomości wspólnej pokrywa część kosztów nieruchomości wspólnej z wyłączeniem kosztów remontów.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zasilić fundusz remontowy nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej.

## **Rozdział II**

### **Ustalanie i rozliczanie kosztów niezależnych od spółdzielni.**

#### **DZIAŁ I. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

##### **§ 30.**

Koszty podatku od nieruchomości ustalone w oparciu o ustawę regulującą podatki i opłaty lokalne obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Bydgoszcz.

##### **§ 31.**

1. Posiadacze praw spółdzielczych w danej nieruchomości obciążani są podatkiem od nieruchomości.
2. W zakresie mienia Spółdzielni koszty podatku obciążają Spółdzielnię.
3. Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub powierzchnia udziałowa.
4. Koszt podatku od nieruchomości ustalany jest jako suma:
  - 1) podatku naliczonego od powierzchni udziałowej przy uwzględnieniu odpowiednich stawek podatku ustalonych przez Radę Miasta Bydgoszczy,
  - 2) podatku od nieruchomości wspólnej przy uwzględnieniu odpowiednich stawek podatku ustalonych przez Radę Miasta Bydgoszczy obliczonej dla:
    - a) powierzchni udziałowej,
    - b) powierzchni gruntu.
5. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 3 posiadacze praw spółdzielczych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

##### **§ 32.**

Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

#### **DZIAŁ II. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

§ 33.

Koszty wieczystego użytkowania gruntów ustalone w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Bydgoszcz.

§ 34.

1. Obciążenia poszczególnych posiadaczy praw spółdzielczych opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów przypisanych do budynku dokonuje się według udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 posiadacze praw spółdzielczych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

§ 35.

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

**DZIAŁ II. A KOSZTY USŁUGI ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH LUB ROZTOPOWYCH UJMOWANYCH W SYSTEMY KANALIZACJI DESZCZOWEJ**

§ 35a.

Koszty usługi odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ujmowanych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej obejmują wydatki Spółdzielni ustalone w oparciu o opłaty za usługi świadczone przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację w Bydgoszczy - spółkę z o.o.

§ 35b.

1. Koszt usługi odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni korzystających z otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, ustalany jest w oparciu o:
  - 1) cenę jednostkową za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ustaloną przez Radę Miasta Bydgoszczy;
  - 2) powierzchnię z której odprowadzane są wody opadowe lub roztopowe do systemu kanalizacji deszczowej, na którą składają się:
    - a) powierzchnia dachu danej nieruchomości,
    - b) powierzchnia gruntowa przynależna do danej nieruchomości budynkowej o trwałej nawierzchni.
6. Powierzchnie, z których wody opadowe lub roztopowe są zagospodarowane na terenie nieruchomości i nie są wprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej nie podlegają opłacie.

§ 35c.

1. Obciążenie poszczególnych właścicieli oraz posiadaczy praw spółdzielczych kosztami usługi odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych we wszystkich nieruchomościach

Spółdzielni, korzystających z otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej następuje według udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. W zakresie mienia Spółdzielni koszty usługi o której mowa w ust. 1 obciążają Spółdzielnię.
3. Na pokrycie kosztów wyżej wymienionych właściciele oraz posiadacze praw spółdzielczych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

### **DZIAŁ III. ENERGIA ELEKTRYCZNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 36.**

1. Podstawą ustalenia kosztów dostawy energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w budynku liczniki oraz aktualna cena za 1 kWh wraz kosztami dystrybucji energii. Koszty ustalone powyżej pomniejsza się o pożytki z ewentualnej sprzedaży energii uzyskanej z produkcji ze źródeł odnawialnych.
2. Koszty określone w ust. 1 nie obejmują kosztów dostawy energii elektrycznej używanej przez:
  - 1) windy i inne urządzenia,
  - 2) lokale użytkowe wbudowane,
  - 3) lokale wydzielone ze wspólnego użytkowania,
  - 4) przedsiębiorców telekomunikacyjnych wg definicji Prawa Telekomunikacyjnego,
  - 5) ekipy remontowo-usługowe i innych odbiorców.
3. W przypadku zainstalowania we wszystkich lokalach urządzeń tego samego typu (np. rekuperatory), mających wpływ na prawidłową eksploatację budynku i podłączenia ich pod licznik administracyjny, koszty energii do ich zasilania będą obciążały cele ogólne nieruchomości.

#### **§ 37.**

Obciążenie poszczególnych użytkowników lokali kosztami zużycia energii elektrycznej, następuje według udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 38.**

Na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej, użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie udziałów w nieruchomości wspólnej, średniego zużycia energii elektrycznej przypadającego na udział w nieruchomości wspólnej w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnej ceny za 1 kWh wraz z kosztami jej dystrybucji.

### **DZIAŁ IV. KOSZTY EKSPLOATACJI WIND**

#### **§ 39.**

Koszty eksploatacji wind dzielą się na:

- 1) Koszty korzystania z wind, w skład których wchodzi:
  - a) koszty konserwacji określone w umowach z operatorami naprawiającymi windy;
  - b) koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby wind;
  - c) koszty ubezpieczeń wind;
  - d) koszty przeglądów okresowych i dozoru technicznego;
  - e) koszty łączności awaryjnej zainstalowanej w windach;
  - f) koszty monitoringu w windach,
  - g) inne koszty nie będące kosztami określonymi w pkt 2),
- 2) Koszty remontów wind łącznie z usunięciem skutków dewastacji oraz ich wymiany.

#### § 40.

1. Koszty określone w § 39 pkt 1) rozliczane są indywidualnie na poszczególne nieruchomości w odniesieniu do klatek schodowych budynku wyposażonego w windy obciążają użytkowników lokali korzystających z wind, proporcjonalnie do liczby osób, ustalonej zgodnie z § 41.
2. Koszty określone w § 39 pkt 2) rozliczane są indywidualnie na poszczególne nieruchomości i ewidencjonowane są na wydzielonym, budynkowym funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych odrębnie dla tych nieruchomości.

#### § 41.

1. Ilość osób, wg której wylicza się obciążenie kosztem korzystania z wind w klatkach schodowych wyposażonych w windy w danym budynku, ustala się w sposób następujący:
  - 1) 100% osób:
    - a) zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i ust. 2;
    - b) korzystających z lokali użytkowych, które mają wspólną klatkę schodową z lokalami mieszkalnymi oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, do których zaliczamy:
      - właścicieli tych lokali,
      - posiadaczy praw spółdzielczych do tych lokali,
      - pracowników pracujących w tych lokalach,
      - kontrahentów i klientów tych lokali;z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i ust. 2
  - 2) 50% osób:
    - a) zamieszkałych na pierwszych piętrach;
    - b) korzystających z lokali użytkowych, o których mowa w ppkt b, gdy lokale te znajdują się na pierwszym piętrze budynku.
2. Osoby zamieszkałe na parterze nie są obciążane kosztami korzystania z windy.
3. Podstawę do ustalenia ilości osób korzystających z windy stanowi oświadczenie o ich liczbie złożone przez użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Gdy według oświadczenia użytkownika w lokalu nikt nie przebywa, przyjmuje się 1 osobę, jako korzystającą z windy z zastrzeżeniem ust. 1

#### § 42.



1. Ustalenie średniego kosztu korzystania z wind przypadającego na 1 osobę korzystającą z wind następuje w wyniku podzielenia kosztów określonych w § 39 ust. 1 pomniejszonych o koszty określone w umowach zawartych pomiędzy Spółdzielnią a jej najemcami, przypadające na wynajmowane przez nią wbudowane lokale użytkowe, przez liczbę osób korzystających z wind.
2. Ustalenie kosztu korzystania z wind dla poszczególnych użytkowników lokali może nastąpić również w wyniku podzielenia kosztów określonych w §39 ust.1, przez wielkość udziałów nieruchomości wspólnej, określonych w klatkach schodowych wyposażonych w windy.
3. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do uchwalania wyboru wariantu ustalania kosztu określonego w ust.1 lub ust.2 w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

#### § 43.

1. Na pokrycie kosztów korzystania z wind użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie ilości osób określonych w § 41 i aktualizowanego w dwunastomiesięcznym okresie rozliczeniowym średniego kosztu korzystania z wind przypadającego na 1 osobę.
2. Na pokrycie kosztów korzystania z wind użytkownicy lokali mogą wnosić również miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie udziałów w nieruchomości wspólnej określonych w klatkach schodowych wyposażonych w windy.
3. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do uchwalania wyboru wariantu ustalania opłat zaliczkowych określonych w ust. 1 lub ust. 2 w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

#### § 44.

Użytkownicy wyszczególnieni w § 1 ust. 12 pkt 1-4 zajmujący lokale mieszkalne i użytkowe w klatkach schodowych wyposażonych w windy wnoszą opłatę dodatkową na wymianę windy w wysokości uchwalonej przez Zarząd.

### **DZIAŁ V. ENERGIA CIEPLNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI**

#### § 45.

Udział kosztów związanych z ogrzaniem części wspólnej budynku w kosztach związanych z zakupem ciepła do ogrzewania budynku, oblicza się proporcjonalnie do udziału powierzchni albo kubatury części wspólnej w powierzchni albo kubaturze ogółem budynku z wyłączeniem powierzchni komórek lokatorskich i komunikacji w piwnicach

#### § 46.

Obciążenie poszczególnych użytkowników lokali kosztami dostawy ciepła na cele ogrzania nieruchomości wspólnej następuje według powierzchni albo kubatury lokali.

## § 47.

Na pokrycie kosztów wymienionych w § 46 użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe łącznie z opłatami zaliczkowymi na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kosztach utrzymania nieruchomości lokalowej lub są obciążani tymi kosztami, gdy odstąpiono od pobierania zaliczek.

## **Tytuł II. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI.**

### **DZIAŁ I. DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

#### **Zasady ogólne**

## § 48.

1. Podstawą ustalenia kosztów dla lokali mieszkalnych jest opłata abonamentowa oraz ilość zużytej wody według wskazania wodomierza budynkowego oraz ustalenia umowne z dostawcami pomniejszona w szczególności o:
  - 1) wodę zużytą przez użytkowników lokali użytkowych wbudowanych określoną umownie lub według wskazań wodomierzy,
  - 2) wodę zużytą do podlewania ogródków przydomowych i utrzymania zieleni,
  - 3) wodę zużytą w pralni,
2. Ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków, chyba że odpowiednie przepisy lub umowy stanowią inaczej.
3. Obciążenie kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków dotyczy użytkowników korzystających z dostawy wody do lokali lub z innych punktów poboru wody.
4. Decyzję o łącznym rozliczeniu grupy nieruchomości budynkowych podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

#### **Rozliczanie kosztu z użytkownikami**

## § 49.

1. Obciążenie poszczególnych lokali lub użytkowników kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się na podstawie sumy wskazań wodomierzy wody podgrzanej i zimnej.
2. Różnica kosztów, wynikająca z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia wody w lokalach, podlega rozliczeniu w ramach opłaty za administrowanie i konserwację.
3. Warunkiem rozliczania wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierzy lokalowych jest przestrzeganie przez użytkowników następujących zasad:
  - 1) montaż wodomierzy typu i rodzaju wskazanego przez Spółdzielnię z odbiorem technicznym oraz zaplombowanie wodomierzy wykonane przez pracownika

- Spółdzielni lub montaż wodomierzy wraz z zaplombowaniem przez osoby lub firmy działające w imieniu Spółdzielni,
- 2) składanie informacji o stanie wodomierzy na dzień wskazany przez Spółdzielnię w formie oświadczenia w ciągu 7 dni od daty wymaganego odczytu. Informacja o dacie odczytu musi być podana przez Spółdzielnię co najmniej na 5 dni przed datą odczytu,
  - 3) okresowe sprawdzanie wodomierzy i zgłaszanie do Spółdzielni zatrzymania lub innych przypadków wadliwej pracy wodomierza,
  - 4) udostępnianie lokalu do odczytu wskazań wodomierzy,
  - 5) udostępnianie lokalu do wykonania legalizacji wodomierzy,
  - 6) umożliwianie upoważnionym osobom dokonywania kontroli poprawności pomiaru, między innymi poprzez zdemontowanie wodomierza i jego oględziny, pomiar porównawczy lub sprawdzenie na stanowisku pomiarowym,
  - 7) zmiany w instalacji lub usytuowaniu wodomierzy wykonywane są za zgodą Spółdzielni i zgodnie z uzgodnionymi warunkami technicznymi,
  - 8) zerwanie plomb na śrubunkach lub wodomierzu wykonuje tylko osoba do tego upoważniona przez Spółdzielnię,
  - 9) naruszenie plomb lub zmiany przed wodomierzem w celu ograniczenia szkód spowodowanych awarią należy zgłosić w Spółdzielni w momencie awarii lub pierwszego dnia roboczego po jej wystąpieniu,
  - 10) w okresie od rozplombowania do ponownego zaplombowania wodomierza zużycie jest naliczane ryczałtowo zgodnie z zasadami określonymi w §51 ust. 2, 3, 4,
  - 11) instalacja w lokalu oraz zamontowane odbiorniki wody nie mogą powodować zakłóceń w pracy instalacji wspólnej tj. wibracji, buczenia, przepływu wstecznego itp.
4. Wskazania na dzień zmiany ceny lub dzień rozliczenia ustala się na podstawie średniego zużycia w okresie pomiędzy dwoma wiarygodnymi odczytami.
  5. Obciążenie opłatą abonamentową poszczególnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne o sposobie użytkowania podobnym do lokali mieszkalnych, następuje w ramach poszczególnych budynków, w wyniku podzielenia sumy kosztów tej opłaty przez liczbę lokali w danym budynku, z pominięciem lokali, które nie posiadają możliwości korzystania z wody.
  6. Obciążenie opłatą abonamentową za przyłącze zasilające więcej niż jeden budynek dzieli się na budynki proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wbudowanych w poszczególnych budynkach.
  7. Obciążenie opłatą abonamentową poszczególnych lokali użytkowych poza budynkami mieszkalnymi oraz w szczególnych przypadkach poboru wody w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, a także w przypadku punktów poboru wody poza lokalami, udział w opłacie abonamentowej jest ustalany uchwałą Zarządu.

### **Oplaty zaliczkowe**

#### **§ 50.**

1. Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe ustalone na podstawie indywidualnie deklarowanego zużycia lub średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującej ceny.
2. Użytkownik powinien okresowo porównywać zużycie wody z ilością deklarowaną do zaliczki i odpowiednio ją korygować, aby uniknąć znacznych różnic między kosztem a sumą zaliczek.

3. W przypadku znacznej różnicy między ilością deklarowaną a faktycznym zużyciem, Spółdzielnia może dokonać korekty ilości do poziomu odpowiadającego zużyciu.

### **Tryb szczególny ustalania ilości wody do rozliczenia kosztów oraz dokonywania korekt**

#### § 51.

1. W przypadku braku wodomierzy w lokalu:
  - 1) ilość wody będąca podstawą do ustalenia opłat zaliczkowych i rozliczenia kosztów jest równa iloczynowi uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni ryczałtowanej ilości m<sup>3</sup> wody na osobę i ilości osób,
  - 2) upoważnia się Zarząd Spółdzielni do uchwalenia w przypadkach uzasadnionych, np. znaczną różnicą między sumą wskazań wodomierzy lokalowych a wskazaniem wodomierza budynkowego, ryczałtowej ilości m<sup>3</sup> wody przypadającej na dany lokal niewyposażony w wodomierze lub w którym wskazania wodomierzy utraciły wiarygodność pomiaru z pominięciem zasad określonych w pkt 1.
2. W przypadku okresowego demontażu wodomierza uzgodnionego uprzednio ze Spółdzielnią, w celu wykonania prac określonych w § 49 ust. 3 pkt. 7, zużycie jest określane ryczałtowo, tj. przez pierwsze 5 dni 0,3 m<sup>3</sup>/dobę na lokal, za kolejne dni ryczałt jest naliczany zgodnie z § 51 ust. 1 pkt. 1 i 2.
3. W przypadku zgłoszenia samowolnego zerwania plomb na wodomierzu lub śrubunkach przez **użytkownika**, naliczane będzie zużycie ryczałtowe zgodnie z § 51 ust. 1 pkt. 1 i 2 za okres od zerwania plomb do ich ponownego umieszczenia na urządzeniu, określony na podstawie posiadanych informacji, w tym analizy odczytu radiowego, z tym że w przypadku zmian w instalacji dokonanych przez użytkownika minimalny okres to 10 dni.
4. W przypadku jednorazowego nieprzestrzegania jednej z zasad określonych w § 49 ust. 3 pkt. 2, 4, 5 lub 6 dopuszcza się ustalenie ilości wody do rozliczenia kosztu na podstawie zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym lub na podstawie analizy dostępnych informacji o zużyciu wody w lokalu i budynku.
5. W przypadku zakłóceń w transmisji radiowej wodomierzy z odczytem radiowym lub w przypadku wodomierzy bez odczytu radiowego, wskazania na dzień zmiany ceny lub dzień rozliczenia ustala się na podstawie średniego zużycia w okresie pomiędzy dwoma wiarygodnymi odczytami.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazań wodomierza spowodowanych normalnym zużyciem wodomierza lub jego ukrytą wadą, koszt dostawy wody oraz odprowadzania ścieków w danym okresie jest rozliczany na podstawie średniego zużycia z okresu, w którym poprawność wskazań nie budziła wątpliwości.
7. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu lub kontroli wskazań wodomierza albo uszkodzenia lub zerwania plomby, zmiany w instalacji wodociągowej, zawinionego uszkodzenia wodomierza, oddziaływania na wodomierz polem magnetycznym lub innej ingerencji powodującej utratę wiarygodności pomiaru – ilość wody będąca podstawą do rozliczeń jest równa podwojonej ilości obliczonej według zasad określonych w ust.1, jednak nie może być większa od wartości wynikającej z różnicy pomiarowej między sumą zużyć w lokalach, a zużyciem zarejestrowanym przez wodomierze budynkowe.
8. W przypadku działań określonych w ust. 7 okres naliczania zużycia ryczałtowego to:

- 1) okres od dnia dokonania ostatniego fizycznego odczytu przez osobę działającą w imieniu Spółdzielni do dnia usunięcia ingerencji powodującej utratę wiarygodności pomiaru dla wodomierzy bez odczytu radiowego,
  - 2) okres od dnia ostatniego wiarygodnego odczytu radiowego do dnia usunięcia ingerencji powodującej utratę wiarygodności pomiaru dla wodomierzy odczytywanych radiowo okresowo,
  - 3) okres od pierwszego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym analiza danych pobranych radiowo wskazuje na zakłócenia pomiaru do dnia usunięcia ingerencji powodującej utratę wiarygodności pomiaru dla wodomierzy z ciągłym odczytem radiowym.
9. W przypadku nieudostępnienia lokalu do wykonania legalizacji w okresie, gdy była wymagana, do czasu wykonania legalizacji ilość wody będąca podstawą do rozliczeń w pierwszym okresie rozliczeniowym jest obliczana od pierwszego dnia miesiąca po terminie udostępnienia wyznaczonym w wezwaniu tak jak określono w ust. 1, a w następnych okresach rozliczeniowych tak jak w ust. 7.
  10. W przypadku rozbieżności między stanami wodomierzy podawanymi przez użytkownika lokalu a wskazaniem wodomierza odczytanymi przez osoby działające na zlecenie Spółdzielni, gdy okoliczności wskazują na celowe działanie użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się wartości bardziej korzystne dla pozostałych użytkowników danego budynku.
  11. W przypadku błędu w rozliczeniu kosztu dostawy wody wynikającego z przyjętych na podstawie oświadczenia użytkownika danych, nie udostępnienia lokalu do odczytu lub sprawdzenia wodomierza, okres składania reklamacji wynosi 30 dni od dnia przekazania rozliczenia. Korekta dotyczy ostatniego rozliczenia.
  12. W przypadku błędu w rozliczeniu z przyczyn nie wymienionych w ust. 11 użytkownik może wystąpić o korektę rozliczenia w terminie nie dłuższym niż następny okres rozliczeniowy.
  13. Korekta rozliczenia kosztu dostawy wody z przyczyn określonych w ust. 11 lub innych zawinionych przez użytkownika lokalu jest odpłatna.

## **DZIAŁ II. DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWANIA WODY**

### **Zasady ogólne**

#### § 52.

1. W Spółdzielni obowiązującym jest system rozliczeń mający na celu zapewnienie energooszczędnych zachowań, tj. rozliczenie uwzględniające wskazania ciepłomierzy, wodomierzy lub podzielników.
2. Udział lokalu w koszcie dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania, to udział w sumie kosztów obejmujących wydatki ponoszone przez Spółdzielnię za energię i moc zamówioną oraz usługi przesyłowe na rzecz zewnętrznych dostawców ciepła lub koszty związane z zakupem paliwa i energii w przypadku własnych źródeł ciepła.
3. **Koszty niezależne**, dostawy ciepła, tj. niezależne bezpośrednio od zużycia ciepła w lokalach, to:
  - 1) opłata pobierana przez dostawcę ciepła bądź dostawcę gazu niezależna od ilości pobranej energii,

- 2) koszt energii elektrycznej zużytej do zasilania własnego źródła ciepła.
4. **Koszty wspólne** dostawy ciepła, to:
  - 1) koszt energii oddawanej przez instalacje ciepłej wody, poziomy i pionowy instalacji centralnego ogrzewania lub grzejniki niepodlegające opomiarowaniu ze względów techniczno-ekonomicznych.
  - 2) koszty ciepła dostarczonego do ogrzewania bezpośrednio lub pośrednio powierzchni wspólnej nieruchomości, które są obliczane odpowiednio do postanowień § 45.
  - 3) koszt energii przenikania ciepła przez przegrody wewnętrzne pomiędzy lokalami.
5. **Koszty zależne** dostawy ciepła, tj. dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, to:
  - 1) opłata pobierana przez dostawcę ciepła zależna od ilości pobranej energii, pomniejszona o koszt określony w ust. 4 ,
  - 2) opłata pobierana przez dostawcę gazu zależna od ilości pobranej, pomniejszona o koszt określony w ust. 4 .
6. Koszty stałe z faktur dostawcy ciepła zawierają koszty niezależne, natomiast na koszty zmienne składają się łącznie koszty zależne oraz koszty wspólne.
7. Koszt energii cieplnej dostarczonej do nieruchomości budynkowej ustalany jest na podstawie układu pomiarowego i aktualnych cen.
8. Decyzję o łącznym rozliczeniu grupy nieruchomości budynkowych podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
9. Podział kosztów na koszt energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalany jest odpowiednio w oparciu o:
  - 1) wskazania liczników lub podliczników,
  - 2) wskazania wodomierzy i wskaźnik energochłonności podgrzania wody zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
10. Użytkownik zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjnych i pomiarowych oraz plomb zabezpieczających przed nieuprawnionym dostępem. W razie uszkodzenia lub niewłaściwego działania użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia urządzeń regulacyjnych lub pomiarowych z winy użytkownika, wszystkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
11. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia pomieszczeń odpowiednim służbom Spółdzielni lub osobom przez Spółdzielnię upoważnionym oraz zapewnienia dostępu do instalacji w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych, dokonania odczytów, sprawdzenia stanu technicznego, legalizacji bądź wymiany tych urządzeń.
12. Użytkownik ma obowiązek uzgodnienia terminu udostępnienia lokalu do sprawdzenia stanu technicznego urządzeń w ciągu 10 dni od dnia wezwania. Jeżeli sprawdzenie nie zostanie uzgodnione lub wykonane, zostanie wyznaczony jednostronnie przez Spółdzielnię termin ostateczny. Powiadomienie o terminie ostatecznym zostanie przekazane za pokwitowaniem lub listem poleconym. Koszt powiadomienia i sprawdzenia w terminie ostatecznym jest odpłatny odpowiednio do kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
13. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej specjalistycznej firmie zewnętrznej.
14. Odczyty podzielników i wodomierzy wymagające wejścia do lokalu, wykonywane są w okresie  $\pm 10$  dni roboczych od ostatniego dnia miesiąca kończącego okres rozliczeniowy. O dokładnych terminach odczytów Użytkownicy powiadamiani są w formie komunikatów wywieszanych w budynkach.
15. Użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu do odczytu w wyznaczonym dla danego budynku terminie lub w drugim terminie wyznaczanym dodatkowo dla osób nieobecnych w pierwszym terminie, w okresie nie dłuższym niż 30 dni od zakończenia okresu

rozliczeniowego. Kolejnym terminem jest wyznaczony przez Spółdzielnię indywidualny termin ostateczny. Powiadomienie o terminie ostatecznym zostanie przekazane zapokwitowaniem lub listem poleconym. Koszt powiadomienia i indywidualnego odczytu jest odpłatny i uwzględnia koszty poniesione przez Spółdzielnię.

16. Odczyty podzielników i wodomierzy niewymagające wejścia do lokalu, wykonywane są w okresie  $\pm 3$  dni roboczych od ostatniego dnia miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.
17. Odczyty podzielników i wodomierzy pobierane radiowo, wykonywane są ostatniego dnia miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.
18. Harmonogram odczytów jest udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni lub przekazywany mieszkańcom w formie wydruku.
19. Reklamacje dotyczące odczytów należy zgłosić w Spółdzielni w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.
20. Użytkownik jest obciążany kosztami odczytu dodatkowego, sprawdzenia przyrządu pomiarowego itp., wykonanymi na jego zlecenie w sytuacji, ponownej reklamacji opartej na tych samych okolicznościach faktycznych, gdy reklamacja okazała się nieuzasadniona lub kosztami sprawdzenia i przywrócenia sprawności przyrządu, systemu zdalnego odczytu, gdy zakłócenia były spowodowane przez użytkownika lokalu.
21. Użytkownik ponosi koszty odczytu i rozliczenia lub w przypadku braku odczytu z winy użytkownika koszty ustalenia udziału lokalu w koszcie zmiennym, odpowiednio do liczby grzejników wymagających opomiarowania lub liczby ciepłomierzy lokalowych.
22. Wysokość opłat za:
  - 1) powiadomienie i odczyt lub sprawdzenie urządzeń w terminie ostatecznym,
  - 2) nieuzasadniony odczyt reklamacyjny, o którym mowa w ust. 18 lub dodatkowy, wykonany na wniosek użytkownika,
  - 3) rozliczenie pośrednie, tj. za okres krótszy niż okres rozliczeniowy,
  - 4) korektę rozliczenia kosztu dostawy wody spowodowaną działaniem lub zaniechaniem działania użytkownika,
  - 5) zaplombowanie wodomierza lub ciepłomierza po nieuprawnionym naruszeniu plomb, jest uchwalana przez Zarząd nie częściej niż raz na 12 miesięcy.
23. Pozostałe opłaty są naliczane w wysokości kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

### **Rozliczanie kosztu z użytkownikami.**

#### § 53.

1. Rozliczenie z użytkownikami kosztu centralnego ogrzewania powinno uwzględniać:
  - 1) w przypadku **kosztu zależnego** – różnice w zapotrzebowaniu ciepła wynikające z usytuowania lokalu w budynku w przypadku lokali mieszkalnych i lokali użytkowych o położeniu i charakterze użytkowania porównywalnym z lokalami mieszkalnymi,
  - 2) w przypadku **kosztu niezależnego** – różnice w zapotrzebowaniu mocy wynikające z występowania w budynku lokali o odmiennym przeznaczeniu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe), wynikające z kubatury pomieszczeń itp.
2. **Koszt niezależny i wspólny** dostawy ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni albo kubatury lokali.
3. **Koszty zależne** dostawy ciepła rozlicza się proporcjonalnie do liczby jednostek rozliczeniowych.
4. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w zakresie kosztów wspólnych, stanowi udział tego lokalu w tym koszcie liczony jako  $m^2$  powierzchni lokalu w stosunku do łącznej powierzchni wszystkich lokali.

5. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu stanowi krotność średniego kosztu ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>/rok] w budynku (łącznie koszty niezależne, wspólne i zależne) przemnożoną przez powierzchnię ogrzewaną lokalu [m<sup>2</sup>] oraz pomniejszoną o koszt niezależny [zł] dostaw ciepła do lokalu w danym okresie rozliczeniowym. Decyzję o wyznaczeniu krotności średniego kosztu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
6. Obowiązki informacyjne, dotyczące zużycia ciepła oraz rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali realizowane są poprzez okresowe rozliczenie kosztów ogrzewania oraz za pośrednictwem portali internetowych firm rozliczających.
7. Jednostkami rozliczeniowymi są w przypadku:
  - 1) centralnego ogrzewania - wskazania podzielników przeliczone odpowiednio do współczynników wyrównawczych uwzględniające straty ciepła w lokalu obliczone przy projektowaniu instalacji centralnego ogrzewania,
  - 2) podgrzania wody użytkowej - wskazania wodomierzy wody podgrzanej.
8. Koszty eksploatacji systemu rozliczeń są kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej i są rozliczane z użytkownikami proporcjonalnie do liczby zainstalowanych podzielników lub liczby grzejników podlegających opomiarowaniu w lokalu.
9. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do uchwalania:
  - 1) udziału kosztów wspólnych i zależnych dostawy ciepła w celu zapewnienia stymulowania zachowań energooszczędnych oraz ustalenia kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie (w tym z uwzględnieniem tzw. ogrzewania pośredniego).
  - 2) granicznych rozliczeniowych wskaźników energochłonności podgrzania wody. Różnice wynikające z ww. uchwały należy rozliczyć wraz z kosztem dostawy energii na cele centralnego ogrzewania budynku bądź w następnych okresach. Korekta kosztu zwiększa koszty wspólne i zależne ogrzewania budynku.
  - 3) wykazu nieruchomości, w jakich stosuje się kubaturę do określenia udziału kosztów związanych z ogrzaniem części wspólnej budynku (§ 45) oraz obciążenia poszczególnych lokali tymi kosztami (§ 46) i rozliczania kosztu niezależnego i wspólnego dostawy ciepła (§ 53 ust.2).

**Tryb szczególny obliczania udziału lokali nieopomiarowanych lub braku wiarygodności wskazań podzielnika lub wodomierza wody podgrzanej w celu dochodzenia odszkodowania.**

§ 54.

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni podzielników, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań lub uniemożliwia jego zamontowanie, Spółdzielnia działając w interesie pozostałych mieszkańców tego budynku, wylicza odszkodowanie na podstawie analizy zużycia w pozostałych lokalach tego budynku w danym okresie rozliczeniowym odpowiednio do powierzchni lokalu lub pomieszczenia, w celu dochodzenia odszkodowania za powstałą z tego tytułu szkodę.
2. Podstawą do wyliczenia wysokości odszkodowania dotyczącego lokalu lub pomieszczenia w koszcie **zależnym** centralnego ogrzewania jest liczba jednostek podzielnikowych po zastosowaniu współczynników wyrównawczych przypadająca na m<sup>2</sup> lokalu danego budynku wyposażonego w podzielniki w rozliczanym okresie oraz powierzchnia lokalu lub pomieszczenia określonego w ust. 1.



3. W zależności od rodzaju pomieszczenia oraz działania użytkownika lokalu wylicza się liczbę jednostek przyjętych do rozliczenia przypadającą na m<sup>2</sup> odpowiednio dla:
  - 1) lokalu całkowicie niewyposażonego w podzielniki jako 110 % jednostkowego zużycia w opomiarowanym lokalu o maksymalnym zużyciu, jednak nie mniej niż 300% średniego zużycia w danym budynku,
  - 2) lokalu wyposażonego w podzielniki w wyniku nieudostępnienia lokalu do odczytów lub utraty wiarygodności wskazań zamontowanych w nim podzelników z winy użytkownika – 150% liczby jednostek obliczonych jak w pkt 1,
  - 3) pojedynczego pomieszczenia wyposażonego w grzejnik bez podzelnika w lokalu z podzelnikami – 150% liczby jednostek obliczonych jak w pkt 1,
  - 4) pomieszczenia, w którym samowolnie zlikwidowano grzejnik w okresie rozliczeniowym, którego likwidacja dotyczy – 120% liczby jednostek obliczonych jak w pkt 1,
  - 5) **uzysku ciepła z pionu grzewczego**, gdy nie ma możliwości wykonania pomiaru ilości uzyskiwanego ciepła lub do czasu technicznego wyposażenia pionów grzewczych w urządzenia umożliwiające zmierzenie emitowanego ciepła łazienki nie posiadającej grzejnika lub wyposażonej w grzejnik bez podzelnika w budynku gdzie łazienki są ogrzewane pionami grzewczymi odpowiednio do liczby jednostek obliczonych jak w pkt 1.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazań podzelnika spowodowanych normalnym zużyciem, wyczerpaniem baterii lub jego ukrytą wadą, liczba jednostek za okres wadliwej pracy zostanie obliczona odpowiednio do bieżącego zużycia w lokalu lub na podstawie zużycia z okresu, w którym poprawność wskazań nie budziła wątpliwości z uwzględnieniem mocy grzejników oraz sezonowości dostawy ciepła.
5. W zakresie ilości m<sup>3</sup> wody podgrzanej, będących podstawą do ustalenia odszkodowania przypadającego na lokal w zakresie **kosztów zależnych** podgrzania wody w trybie szczególnym oraz warunków rozliczania kosztu podgrzania wody na podstawie wskazań wodomierzy, należy stosować odpowiednio zapisy § 51.
6. W przypadku wystąpienia ruchu wstecznego wodomierza ciepłej wody użytkowej, spowodowanego wadami instalacji lub urządzeń w części, za którą odpowiada użytkownik lokalu, udział wody podgrzanej w rozliczanym okresie stanowi 60% łącznego poboru wody w lokalu, w którym wada wystąpiła. Jeżeli na podstawie dostępnych informacji można jednoznacznie ustalić okres od wystąpienia ruchu wstecznego do usunięcia przyczyny zakłócenia oraz zużycie w tym okresie, okres wyliczania udziału można skrócić.
7. Rada Nadzorcza, na pisemny wniosek użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu, może zmienić sposób rozliczania w danym budynku, z systemu opartego na opomiarowaniu umożliwiającym indywidualne ustalanie ilości ciepła na rozliczenie w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali, z uwzględnieniem następujących warunków:
  - 1) wniosek składają użytkownicy posiadający tytuł prawny do lokalu reprezentujący co najmniej 20% lokali w danym budynku,
  - 2) wniosek o zmianę sposobu rozliczania należy złożyć nie później niż 60 dni przed początkiem okresu rozliczeniowego, od którego zmiana ma nastąpić,
  - 3) na zmianę sposobu rozliczeń wyrażą zgodę użytkownicy posiadający tytuł prawny do lokalu reprezentujący co najmniej 70% lokali w danym budynku.

### **Obliczanie udziału w koszcie dostawy ciepła w przypadku dokonywania rozliczenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego**

#### **§ 55.**

1. Podziału okresu rozliczeniowego dokonuje się na pisemny wniosek użytkownika lokalu przy zmianie użytkownika lub w innych uzasadnionych przypadkach.
2. Dniem podziału okresu rozliczeniowego jest dzień podpisania aktu notarialnego.
3. Udział lokalu w koszcie dostawy ciepła w okresie krótszym niż okres rozliczeniowy, obliczany jest w oparciu o dokonane odczyty podzielników, koszty jednostkowe poprzedniego okresu rozliczeniowego, odczyty wodomierzy i maksymalny wskaźnik energochłonności podgrzania wody dla danego budynku, z uwzględnieniem prognozy zmiany kosztów.
4. Przy zmianie użytkownika różnice między kosztem rozliczonym w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, a kosztem rozliczonym po zakończeniu okresu, nie będą uwzględniane w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Wpłaty na poczet kosztu dodatkowego odczytu i rozliczenia dokonuje osoba użytkująca lokal w dniu składania wniosku, chyba że wnioskujący uzgodnią inaczej.

### **Udział w koszcie dostawy ciepła lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne**

#### **§ 56.**

1. Użytkownicy lokali użytkowych mogą, za zgodą Spółdzielni, podpisywać odrębne umowy na dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie z dostawcą ciepła.
2. Lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne niepołożone na parterze o stratach i charakterze użytkowania zbliżonym do lokali mieszkalnych rozliczane są tak jak lokale mieszkalne.
3. Udział w koszcie ogrzewania dzielonym proporcjonalnie do powierzchni lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne położonych na parterze, o zwiększonym przeszkleniu, większej wysokości lub zwiększonej wentylacji może być rozliczany odpowiednio do obliczeniowego zapotrzebowania ciepła lub kubatury na podstawie odpowiedniej uchwały Zarządu.
4. Udział lokali użytkowych, powstałych w budynku mieszkalnym z przekształcenia, np. pomieszczeń piwnicznych, gospodarczych, boksów itp., w koszcie stałym, może być odpowiednio mniejszy. Wielkość korekty należy ustalić przy zawieraniu umowy lub zmianie charakteru użytkowania. Maksymalna wielkość korekty w przypadku centralnego ogrzewania wynosi 50%.
5. Udział lokali użytkowych, wbudowanych w budynki mieszkalne, w koszcie dostawy ciepła na cele ciepłej wody użytkowej, określany jest na podstawie zarejestrowanego zużycia lub w przypadku pobierania wody podgrzanej bez wodomierza, ryczałtowej ilości wody ustalonej przy zawieraniu umowy lub przy zmianie sposobu użytkowania lokalu i maksymalnego wskaźnika energochłonności.

### **Opłaty zaliczkowe**

#### **§ 57.**

1. Na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz kosztów wymienionych w § 45 użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe ustalone w oparciu o prognozę kosztów, wykonaną na podstawie analizy zużycia ciepła w lokalu oraz prognozowanego kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> wody i indywidualnie deklarowanego zużycia wody podgrzanej.

2. Najemcy lokali użytkowych obciążani są kosztami dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody na podstawie umów cywilnoprawnych, kosztami wynikającymi ze stosowanego systemu podziału kosztów.
3. W przypadku znacznej różnicy między deklarowaną ilością wody podgrzanej a faktycznym zużyciem, Spółdzielnia może dokonać korekty ilości do poziomu odpowiadającego zużyciu.
4. W budynkach wyposażonych w podzielniki, użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na koszty centralnego ogrzewania, ustalone:
  - 1) od drugiego okresu rozliczeniowego na podstawie kosztu ogrzewania w poprzednim okresie w danym lokalu, powiększonego o współczynnik zmiany kosztów, ustalany przez Zarząd w formie uchwały,
  - 2) dla nowego użytkownika lokalu w pierwszym okresie rozliczeniowym, na podstawie średniego kosztu ogrzewania w danym budynku w poprzednim okresie, powiększonego o współczynnik zmiany kosztów, ustalany przez Zarząd w formie uchwały,
  - 3) dla użytkownika lokalu całkowicie niewyposażonego w podzielniki, lub w którym wskazania podzielników utraciły wiarygodność, na podstawie powierzchni tego lokalu oraz najwyższego kosztu ogrzewania lokalu w tym budynku w minionym okresie rozliczeniowym,
5. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do dokonywania na wniosek użytkownika indywidualnych korekt zaliczek w stosunku do ustalonych wg powyższych zasad. Znaczne obniżenie zaliczki winno być uzasadnione zmianą w zakresie korzystania z ogrzewania w lokalu.

### **Bonifikaty z tytułu obniżenia parametrów i opłaty za czynności zabronione**

#### § 58.

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody z powodu wadliwie działających instalacji z winy dostawcy lub Spółdzielni w przypadku, gdy :
  - 1) ustalona temperatura w lokalu zmierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm jest niższa od 20°C dla pomieszczeń mieszkalnych, w pozostałych pomieszczeniach niższa niż temperatura obliczeniowa właściwa dla tych pomieszczeń zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem, przy maksymalnym otwarciu zaworów lub zdemontowaniu głowic termostatycznych, gdy temperatura zewnętrzna była wyższa niż -15°C w ciągu ostatnich 24 godzin poprzedzających pomiar,
  - 2) temperatura podgrzanej wody wodociągowej zmierzona w punkcie czerpalnym, po pobraniu wody w ilości równej dwukrotnej objętości instalacji niewymagającej wykonania cyrkulacji jest niższa niż 45°C.
2. Określa się następujące wielkości upustów za każdą dobę występowania obniżenia parametrów, gdy obniżenie temperatury:
  - 1) w pomieszczeniu nie przekroczyło 2°C w stosunku do określonej w ust.1 pkt.1 – w wysokości 1/30 miesięcznego udziału lokalu w koszcie **niezależnym** centralnego ogrzewania,
  - 2) w pomieszczeniu przekroczyło 2°C w stosunku do określonej w ust.1 pkt.1 – w wysokości 1/15 miesięcznego udziału lokalu w koszcie **niezależnym** centralnego ogrzewania,
  - 3) ciepłej wody użytkowej przekroczyło 5°C w stosunku do określonej w ust.1 pkt 2 – w wysokości 1/15 miesięcznego udziału lokalu w koszcie **niezależnym** podgrzania wody.

3. Fakt obniżenia parametrów w lokalu użytkownik winien zgłosić do Spółdzielni niezwłocznie po zaistnieniu, a Spółdzielnia ma obowiązek dokonać protokolarnego pomiaru temperatury i stwierdzenia przyczyny niedogrzewania w dniu zgłoszenia, gdy zgłoszenie nastąpiło do godz. 12<sup>00</sup>, a gdy zgłoszono po godz. 12<sup>00</sup>, w dniu następnym, przy udziale użytkownika. Uznanie przez Spółdzielnię faktu niedogrzewania w okresie powyżej 2 dni wymaga odpowiedniej ilości pomiarów przy maksymalnym otwarciu zaworów lub zdemontowaniu głowic termostatycznych.
4. Nieudostępnienie lokalu do pomiaru temperatury w wyznaczonym terminie powoduje utratę rozszczeń do upustu w opłatach miesięcznych.
5. Bonifikaty w opłatach za dostawę ciepła przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w pkt 1, 2 i 3, jeżeli nie zostały zrekompensowane przez dostawcę ciepła, powiększają koszty **niezależne** nieruchomości.
6. Wymiana grzejników w lokalu przez użytkownika musi być wykonana za wiedzą Spółdzielni i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
7. Powodowanie przez użytkownika lokalu zakłóceń i awaryjności w eksploatacji centralnego ogrzewania poprzez czynności zabronione: samowolne dokonywanie zmian w nastawie zaworu i w instalacji c.o. oraz w regulacji hydraulicznej instalacji lub nieudostępnienia lokalu do kontroli i dokonania zmian itp., stanowi podstawę do naliczenia mu przez Zarząd opłat dodatkowych w wysokości kosztu prowadzenia kontroli, kosztu ustalenia przyczyn, usunięcia zakłóceń oraz kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na wypłatę bonifikat.

### **DZIAŁ III. DOSTAWY GAZU DO MIESZKAŃ W BUDYMKACH OPOMIAROWANYCH LICZNIKIEM ZBIORCZYM**

#### § 59.

1. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w gazomierz zbiorczy rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podstawą ustalenia kosztów jest ilość zużytego gazu według wskazania gazomierza w danym budynku i aktualna cena 1 m<sup>3</sup> gazu wraz z kosztami dystrybucji.

#### § 60.

Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami zużycia gazu następuje w ramach poszczególnych budynków w wyniku podzielenia kosztów dostawy gazu przez liczbę osób zamieszkujących w danym budynku i ustalenia średniego kosztu na 1 osobę, z pominięciem lokali, które nie posiadają możliwości korzystania z gazu.

#### § 61.

Na pokrycie kosztów zużycia gazu użytkownicy lokali mieszkalnych w nieruchomościach opomiarowanych gazomierzem zbiorczym, wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu i aktualizowanego po okresie rozliczeniowym średniego kosztu przypadającego na 1 osobę.

### **Tytuł III. INNE KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA**

#### **DZIAŁ I. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO**

##### **§ 62.**

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale mieszkalne należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami w okresie budowy mieszkania i spłaty tych zobowiązań.

##### **§ 63.**

Wysokość miesięcznych spłat kredytu i odsetek przypadająca na poszczególne lokale mieszkalne jest ustalana na podstawie obowiązujących norm prawnych, Statutu Spółdzielni i obciążeń naliczonych przez kredytodawcę według zawartych umów kredytowych.

#### **DZIAŁ II. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYKUPU GRUNTÓW NA WŁASNOŚĆ**

##### **§ 64.**

1. Nabycie gruntów na własność od Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego może odbywać się poprzez:
  - 1) zakup nieruchomości w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami,
  - 2) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w oparciu o ustawę regulującą przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
  - 3) zastosowanie form przepisów prawa materialnego Kodeksu Cywilnego w zakresie przeniesienia praw własności,
  - 4) inne podstawy prawne.
2. Nabycie gruntów może odbywać się od innych osób niż wyszczególnione w ust.1, w oparciu o umowy cywilno-prawne lub inne formy przeniesienia praw własności.

##### **§ 65.**

Koszty nabycia gruntów są ustalane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości odpowiednio do wyszczególnionej w § 64 zastosowanej formy prawnej.

##### **§ 66.**

1. Podstawą ustalania kosztów nabycia gruntów są wszystkie wydatki Spółdzielni bezpośrednio i pośrednio związane z ich nabyciem.

2. Rozliczenie kosztów nabycia gruntu w danej nieruchomości nastąpi po dokonaniu jego nabycia na własność.

#### § 67.

1. Obciążenia poszczególnych posiadaczy praw spółdzielczych oraz właścicieli lokali opłatą za nabycie gruntów przypisanych do budynku dokonuje się według udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust.1 posiadacze praw spółdzielczych i właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.
3. W przypadku nabycia gruntów, których Spółdzielnia jest jedynym właścicielem i które nie są obciążone prawami spółdzielczymi jej członków oraz prawami, które się od nich wywodzą, koszty ich nabycia są pokrywane z funduszu zasobowego.

### **DZIAŁ III.KOSZTY DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO – OŚWIATOWEJ**

#### § 68.

1. Koszty działalności kulturalno – oświatowej obejmują :
  - 1) koszty prowadzonej działalności kulturalnej, oświatowej, dydaktycznej, rozrywkowej, społecznej i rekreacyjnej w Domu Kultury „Modraczek”,
  - 2) koszty festynów, innych imprez kulturalno-rozrywkowych i rekreacyjnych prowadzonych na spółdzielczych osiedlach;
  - 3) koszty utrzymania DK „Modraczek”;
  - 4) inne koszty.

#### § 69.

W Domu Kultury „Modraczek” może być prowadzona działalność określona w § 68 przez inne niż Spółdzielnia podmioty na podstawie i warunkach określonych umową.

### **DZIAŁ IV. KOSZTY KORPORACYJNEGO FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI**

#### § 70.

Koszty korporacyjnego funkcjonowania Spółdzielni obejmują:

- 1) określoną przez Zarząd w szczegółowych planach część kosztów jednostek zarządczo-administracyjnych,
- 2) określoną przez Zarząd część kosztów organów Spółdzielni,
- 3) inne nie określone rodzajowo koszty.

#### § 71.

Koszty korporacyjnego funkcjonowania Spółdzielni są finansowane ze źródeł przychodu określonych przez Radę Nadzorczą w corocznym budżecie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9.

## **DZIAŁ V. OPŁATY DODATKOWE**

### **§ 72.**

1. Spółdzielnia od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oprócz miesięcznych opłat za używanie lokali może pobierać dodatkowe opłaty za:
  - 1) wodę zużywaną do podlewania ogródków przydomowych według wskazań odrębnych wodomierzy i aktualnej ceny za 1 m<sup>3</sup> wody,
  - 2) użytkowanie wydzielonej powierzchni z nieruchomości wspólnej,
  - 3) zużycie energii elektrycznej, gazu, wody itp. w pralniach,
  - 4) zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej w komórkach, boksach, garażach itp.,
  - 5) umieszczenie na budynku tablic informacyjno-reklamowych,
  - 6) pokrycie części kosztów dodatkowo wysyłanej korespondencji,
  - 7) pokrycie części kosztów przedśadowej windyacji opłat,
  - 8) zamianę lokali mieszkalnych spółdzielczych lokatorskich między użytkownikami,
  - 9) pokrycie części kosztów wyodrębniania własności lokali,
  - 10) pokrycie kosztów dodatkowych wywozów odpadów wielkogabarytowych i nietypowych w przypadku zgłoszenia tych odpadów do wywozu przez użytkownika lokalu.
  - 11) pokrycie kosztów przekazu pocztowego lub wykonania przelewu,
  - 12) inne opłaty określone przez Zarząd;
2. Zasady wnoszenia i wysokość opłat określa Zarząd Spółdzielni.
3. Odszukanie przez Spółdzielnię osoby, która porzuciła odpady wielkogabarytowe i nietypowe spowoduje obciążenie jej odszkodowaniem określonym przez Zarząd Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów.

## **Dział VI. OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI**

### **§ 73**

1. Podstawą ustalania opłat poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych są „Deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi” złożone w Urzędzie Miasta Bydgoszczy przez spółdzielnię w oparciu o:
  - 1) ilość osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny, określoną przez użytkownika lokalu, poprzez złożenie w Spółdzielni oświadczenia,
  - 2) obowiązujące stawki opłat uchwalone przez Radę Miasta Bydgoszczy.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zgłoszenia w Spółdzielni zmiany ilości zamieszkujących osób w ciągu 7 dni od momentu nastąpienia zmiany. Spółdzielnia informację o zaistniałych zmianach przekazuje do Urzędu Miasta Bydgoszczy zgodnie z zasadami wskazanymi przez Gminę.
3. Korekty opłat ustalanych od ilości osób w danym miesiącu dokonuje się poprzez złożenie oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu do końca tego miesiąca.

4. W przypadku niezłożenia oświadczenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego przyjmuje się, do Deklaracji składanej w Urzędzie Miasta Bydgoszczy, ilość osób zadeklarowanych we wcześniejszych oświadczeniach.

#### § 74

1 Podstawą ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych użytkowników lokali użytkowych są deklaracje złożone w Urzędzie Miasta Bydgoszczy przez Spółdzielnię sporządzone na podstawie:

- a) rodzaju odpadów, wielkości pojemników i częstotliwości ich wywozu nie rzadszej niż zapisano w odpowiedniej uchwale Rady Miasta
  - b) obowiązujących stawek opłat za jednokrotny wywóz poszczególnych rodzajów pojemników, określonej w odpowiedniej uchwale Rady Miasta Bydgoszczy.
2. Spółdzielnia ustala opłaty dla poszczególnych użytkowników lokali użytkowych w oparciu o oświadczenia właścicieli i posiadaczy praw własnościowych o średniej miesięcznej ilości produkowanych odpadów każdej frakcji w danym lokalu.
  3. Obciążenie poszczególnych właścicieli oraz posiadaczy praw spółdzielczych kosztami za gospodarowanie odpadami następuje według udziałów w nieruchomości.
  4. Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek właściciela bądź posiadacza własnościowego prawa do lokalu, może zmienić sposób rozliczania w danym budynku z systemu opartego na podziale kosztów zgodnie z udziałem na inny sposób pod warunkiem, że:
    - a) większość właścicieli lokali i posiadaczy własnościowego prawa do lokali, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wyrazi na to zgodę;
    - b) zmiana sposobu rozliczenia zostanie potwierdzona Uchwałą Zarządu.

### **KSIĘGA TRZECIA. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 75.

1. Ostatnie zmiany do niniejszego regulaminu zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 23.03.2023 r. Uchwałą Nr 3/2023 z mocą obowiązującą od 23.03.2023 r.
2. Pierwszymi budynkami rozliczanymi w zakresie podziału kosztów energii cieplnej z uwzględnieniem zmian objętych Uchwałą Nr 15/2022 z dnia 16.12.2022 r., będą budynki, których okres rozliczeniowy trwa od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
3. W pierwszym okresie rozliczeniowym kosztów zużycia energii cieplnej po wejściu w życie zmian do przedmiotowego Regulaminu objętych Uchwałą, o której mowa w ust. 2 powyżej, opłaty zaliczkowe na poczet zużycia energii cieplnej będą wyliczane na podstawie symulacji kosztów zużycia energii cieplnej z uwzględnieniem nowych zasad ich rozliczania.