

## **REGULAMIN**

### **w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za użytkowanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu**

- tekst jednolity –

Stan prawny na dzień 17.09.2018 r.

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

Regulamin określa zasady ustalania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących własność odrębną oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym również garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych).

##### **§ 2**

1. Osoby użytkujące lokale na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własności odrębnej oraz lokale o innym przeznaczeniu obowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

a) eksploatacji i utrzymania obejmujących w szczególności koszty:

- administrowania nieruchomością;
- remontów;
- konserwacji;
- dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- wywozu odpadów komunalnych;
- dostawy energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb wspólnych budynku oraz nieruchomości;
- dostawy gazu do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze;
- dźwigów;
- spółdzielczej telewizji kablowej.

b) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmujących w szczególności koszty:

- administrowania pomieszczeniami klubowymi;
- prowadzenia działalności merytorycznej.

c) zobowiązań z innych tytułów obejmujących w szczególności:

- spłatę kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych;
- gwarancje, poręczenia i ubezpieczenia kredytów;
- koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali;
- odsetki ustawowe, umowne i od należności podatkowych.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) utrzymaniem ich lokali;
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni;
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach w części niepokrytej pożytkami i innymi przychodami z tych nieruchomości.

Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali niebędący członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.

4. Podstawę do rozliczeń kosztów i ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane dla odrębnych nieruchomości.

5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest korekta planu gospodarczego.

### § 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za użytkowanie lokali w wysokości odpowiadającej kosztom przypadającym na lokal, który jest przedmiotem najmu na zasadach określonych w § 2.

2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową. Minimalne stawki opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorczą, zatwierdzając cennik najmu.

### § 4

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

### § 5

Opłaty za lokale użytkowe bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowania w wysokości odpowiadającej ponoszonym na nie kosztom.

### § 6

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub wartości własnościowego prawa do lokalu budowlanego potrąca się wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat mieszkaniowych.

## § 7

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

## **II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**

## § 8

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są:

- a) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) udział w nieruchomości,
- c) osoba,
- d) mieszkanie,
- e) gniazdo abonamentowe,
- f) 1 m<sup>3</sup> (woda i gaz ziemny),
- g) jednostka rozliczeniowa ciepła,
- h) gospodarstwo domowe,
- i) wodomierz,
- j) ciepłomierz.

## § 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

## § 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz takich pomieszczeń jak: kuchnie, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęła przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych

(np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

#### § 11

1. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową przeznaczoną do tego celu.
2. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym stanowi ułamkowy udział w powierzchni ogólnej danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

#### § 12

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz użytkowych dla celów rozliczania kosztów zasobami oblicza się wg pomiaru z natury przy uwzględnieniu zasad ujętych w normie PN-70/B-02365.
2. Dla celów określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się wg wielkości przyjętych do naliczenia opłat.

#### § 13

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkowni, itp. Nie wlicza się również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.

#### § 14

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu oraz właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

#### § 15

1. Do ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby w nim zameldowane na pobyt stały bądź czasowy lub też osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do powierzchni użytkowej przyjmuje się powierzchnię określoną w § 9.

3. Zmiana w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych następuje od początku kolejnego miesiąca, w którym została zgłoszona zmiana przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego w formie pisemnej w administracji Spółdzielni.

4. Dla mieszkań, w których występuje w ewidencji zerowy stan osób wprowadza się miesięczną opłatę ryczałtową liczoną tak jak od 1 osoby dla następujących opłat miesięcznych:

- a) energia elektryczna wspólnego użytku,
- b) fundusz społeczno-kulturalny,
- c) wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem ust.4,
- d) gaz ziemny (brak gazomierza mieszkaniowego),
- e) zimna woda (brak wodomierza),
- f) podgrzanie wody (brak wodomierza).

Dodatkowo dla mieszkań w budynkach wysokich za:

- g) eksploatację i remonty dźwigów,
- h) energię elektryczną zużywaną przez dźwigi.

5. Lokal mieszkalny z zerowym stanem osób może zostać zwolniony z opłaty za wywóz odpadów komunalnych pod warunkiem, iż właściciel lokalu przedłoży w Spółdzielni kopię dokumentu potwierdzającego wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla innego miejsca pobytu.

### **III. KOSZTY I OPŁATY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

#### § 16

Spółdzielnia ustala koszty i opłaty za użytkowanie lokali na poszczególne nieruchomości i rodzaje lokali. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:

1. koszty bezpośrednie takie jak:

- koszty eksploatacji,
- koszty energii cieplnej,
- koszty zużycia wody i jej odprowadzenia,
- koszty zużycia energii elektrycznej,
- koszty wywozu odpadów komunalnych,
- koszty zużycia gazu ziemnego,
- koszty użytkowania dźwigu,
- koszty telewizji kablowej;

2. koszty pośrednie takie jak:

- koszty administracji osiedlowej,
- koszty zarządu ogólnego Spółdzielni.

#### § 17

Koszty administracji osiedlowej to:

1. odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
2. zużycie materiałów,
3. zużycie energii (elektrycznej, cieplnej, gazu, wody itp.),
4. remonty pomieszczeń,
5. usługi obce (transportowe, telekomunikacyjne, korespondencyjne),
6. usługi porządkowo-gospodarcze,
7. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,

8. koszty szkoleń i doształceń,
9. koszty BHP (odzież robocza, ekwiwalenty za odzież, posiłki profilaktyczne i napoje, leki, ochrona zdrowia),
10. koszty podróży służbowych i ryczałtowych za używanie własnych pojazdów do celów służbowych,
11. świadczenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
12. składki z tytułu ubezpieczeń osobowych pracowników,
13. świadczenia materialne dla pracowników,
14. podatki i opłaty,
15. koszty reprezentacji i reklamy,
16. koszty ubezpieczeń majątkowych (polisy ubezpieczeniowe, ochrona obiektów, konwoje itp.),
17. koszty napraw i konserwacji sprzętu technicznego,
18. pozostałe koszty.

#### § 18

Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni to:

1. odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
2. zużycie materiałów,
3. zużycie energii (elektrycznej, cieplnej, gazu, wody itp.),
4. remonty pomieszczeń,
5. usługi obce (transportowe, telekomunikacyjne, korespondencyjne),
6. usługi porządkowo-gospodarcze,
7. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
8. koszty szkoleń i doształceń,
9. koszty BHP (odzież robocza, ekwiwalenty za odzież, posiłki profilaktyczne i napoje, leki, ochrona zdrowia),
10. koszty podróży służbowych i ryczałtowych za używanie własnych pojazdów do celów służbowych,
11. świadczenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
12. składki z tytułu ubezpieczeń osobowych pracowników,
13. świadczenia materialne dla pracowników,
14. podatki i opłaty,
15. koszty reprezentacji i reklamy,
16. koszty ubezpieczeń majątkowych (polisy ubezpieczeniowe, ochrona obiektów, konwoje itp.),
17. koszty napraw i konserwacji sprzętu technicznego,
18. wynagrodzenia – diety Rady Nadzorczej MSM,
19. inne koszty Rady Nadzorczej MSM,
20. koszty Walnego Zgromadzenia Członków,
21. koszty badania sprawozdania finansowego i lustracji Spółdzielni,
22. pozostałe koszty (prenumeraty, opłaty i składki na rzecz organizacji, znaczki skarbowe i sądowe i inne).

## **A. KOSZTY I OPŁATY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ**

### § 19

Do kosztów eksploatacji zalicza się:

1. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
2. podatek od nieruchomości,
3. inne podatki,
4. ubezpieczenie majątku,
5. konserwację bieżącą,
6. prowizje bankowe,
7. dezynsekcję, deratyzację,
8. materiały,
9. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
10. narzuty kosztów pośrednich,
11. inne związane z eksploatacją.

### § 20

Koszty pośrednie, o których mowa w § 16 pkt. 2 na podstawie kluczy podziałowych ustalonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym obciążają koszty poszczególnych działalności gospodarczych Spółdzielni danego roku obrachunkowego.

### § 21

Podstawę ustalania opłaty eksploatacyjnej stanowią średnioroczne koszty, o których mowa w § 19. Koszty po podzieleniu ich przez sumę powierzchni mieszkalnej i przynależnej do danego lokalu stanowią opłatę eksploatacyjną 1 m<sup>2</sup> p.u. dla użytkownika mieszkania. Dla użytkowników lokali użytkowych opłatę eksploatacyjną 1 m<sup>2</sup> p.u. ustala się poprzez podzielenie kosztów eksploatacji tych lokali przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego.

## **B. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ**

### § 22

Rozliczanie kosztów energii cieplnej dotyczy:

1. ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych:
  - a) opomiarowanych w podzielniki kosztów ciepła,
  - b) opomiarowanych ciepłomierzami do pomiaru ilości zużytego ciepła na ogrzanie lokalu,
  - c) wyposażonych w indywidualne, dwufunkcyjne stacje ciepłe,
  - d) nieopomiarowanych.
2. podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
  - a) opomiarowanych w wodomierze,
  - b) nieopomiarowanych.

**CENTRALNE OGRZEWANIE****unormowania wspólne dla budynków z ciepłem od dostawcy oraz budynkowych kotłowni gazowych**

## § 23

1. Odczytów stanowiących podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez MSM – przedstawiciel firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
- 3a. Użytkownik każdorazowo potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, wymianę elementów pomiarowych oraz prawidłowy stan urządzeń pomiarowych i plomb na nich zamontowanych.
- 3b. W przypadku elektronicznych podzielników kosztów ciepła z możliwością odczytu drogą radiową nie jest wymagane potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu, w którym dokonywane są odczyty drogą radiową wnosi zastrzeżenia do wielkości odczytu, obowiązuje procedura odczytu z udziałem przedstawiciela firmy rozliczeniowej.
4. W czasie odczytów podzielniki kosztów muszą być dostępne dla odczytujących.
5. O terminie odczytu podzielników bez możliwości odczytu drogą radiową użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony z siedmiodniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń.
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu w pierwszym terminie, wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie nie później niż czternastu dni po pierwszym terminie.
7. W przypadku nieudostępnienia lokalu w pierwszym i drugim terminie istnieje możliwość dokonania na koszt użytkownika mieszkania odczytu w trzecim terminie w nieprzekraczalnym czasie 21 dni od pierwszego terminu odczytu.
8. W przypadku, gdy dokonanie odczytu wskazań z podzielników elektronicznych drogą radiową nie będzie możliwe z przyczyn technicznych, odczyt zostanie przeprowadzony w mieszkaniu nie później niż 21 dni od terminu podstawowego, po uprzednim pisemnym poinformowaniu o konieczności udostępnienia mieszkania.

## § 24

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń (termozaworów i podzielników),
  - b) kontroli stanu technicznego ww. urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
2. Użytkownik lokalu winien każdorazowo zgłosić do administracji osiedla:
  - a) uszkodzenie urządzeń (termozaworów i podzielników),
  - b) stwierdzenie niewłaściwego ich działania,
  - c) naruszenie plomb.

## § 25

1. Koszt centralnego ogrzewania budynku w przypadku ciepła od dostawcy w okresie rozliczeniowym stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczenia ciepła do budynku, a naliczonymi opłatami za podgrzanie wody dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze oraz naliczone ryczałty dla mieszkań nie opomiarowanych wodomierzami.



2. Koszt centralnego ogrzewania budynku w przypadku ciepła uzyskiwanego w budynkowych kotłowniach gazowych w okresie rozliczeniowym stanowi różnicę pomiędzy kosztem wytworzenia ciepła w kotłowni, a naliczonymi opłatami za podgrzanie wody dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze oraz naliczone ryczałty.

#### § 26

Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa, a użytkownik lokalu otrzymuje ww. rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia odczytu.

#### § 27

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych (np. podzielników), w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Zarząd Spółdzielni stosuje:

- dochodzenia od użytkownika tego lokalu odszkodowania

albo

- obciążenie użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania:

a)  $m^3$  kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego

albo

b)  $m^2$  powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

1.(1) W przypadku awarii podzielnika - niewynikającej z winy użytkownika lokalu, do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowany jest średni koszt w przeliczeniu na  $m^2$  p.u. z danego budynku.

2. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prawidłowe wskazania podzielnika użytkownik lokalu pokrywa dodatkowo koszt przeprowadzenia kontroli.

3. Dla mieszkań opomiarowanych, ale nieudostępnionych do przeprowadzenia odczytu w wyznaczonych terminach, do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowany jest średni koszt w przeliczeniu na  $m^2$  p.u. z danego budynku.

4. W przypadku demontażu grzejnika bez zgody spółdzielni, do czasu przywrócenia przez użytkownika mieszkania instalacji c.o. do stanu pierwotnego, do rozliczeń kosztów ciepła przyjmowana jest średnia ilość jednostek odczytanych z danego pomieszczenia w pozostałych mieszkaniach budynku. Wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o. do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik lokalu.

5. Dla nieopomiarowanego grzejnika, do rozliczeń kosztów ciepła przyjmowana jest średnia ilość jednostek odczytanych z danego pomieszczenia w pozostałych mieszkaniach budynku.

6. Na pisemny wniosek właściciela mieszkania dopuszcza się możliwość dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania ostatniego okresu rozliczeniowego przy przyjęciu 50% odczytanych jednostek z okresu ostatnich dwóch lat czyli średniej rocznej z dwóch lat.

7. Użytkownik pokrywa wszelkie koszty /wg cennika firmy rozliczeniowej/ związane z naprawą, wymianą uszkodzonego podzielnika lub w przypadku potwierdzenia prawidłowego działania urządzenia / np. ekspertyzy/.

8. Opomiarowanie uzupełniające lokalu podzielnikami elektronicznymi na wniosek użytkownika odbywa się na jego koszt.

#### § 28

W przypadku zmiany właściciela mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego zaliczka na c.o. utrzymana jest w niezmienionej wysokości.

#### § 29

1. Po dokonaniu odczytu urządzeń pomiarowych użytkownik otrzymuje w trybie określonym w § 26 pisemne rozliczenie zawierające:

- a) koszty ogrzewania budynku (zespołu klatek schodowych, grupy budynków),
- b) koszty ogrzewania przypadające na jego lokal,
- c) koszty czynności rozliczeniowych,
- d) sumę naliczonych zaliczek,
- e) różnicę pomiędzy zaliczką wniesioną w minionym okresie rozliczeniowym,

a faktycznymi kosztami,

- f) wysokość miesięcznej zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy.

2. W przypadku, gdy w danym okresie rozliczeniowym wystąpi:

- a) nadpłata – jest ona stawiana do dyspozycji użytkownika lokalu z możliwością m.in. zaliczenia na poczet opłat za mieszkanie;
- b) dopłata – użytkownik ma obowiązek jej wniesienia w terminie podanym w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić inny sposób płatności.

3. Reklamacje dotyczące rozliczeń można zgłaszać w Spółdzielni w terminie do jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.

#### § 30

Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi oraz serwisowymi ustalane są raz w roku na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

### **Ciepło od dostawcy – mieszkania z podzielnikami kosztów**

#### § 31

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który wynosi dwanaście miesięcy kalendarzowych.

2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. wg stanu na koniec roku przy czym jeżeli budynek został oddany do użytku w ostatnim kwartale roku rozliczenie następuje z przedłużeniem pierwszego okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy.

#### § 32

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną jednoczłonową zaliczkę na centralne ogrzewanie, która podlega rozliczeniu po okresie 12-tu miesięcy za:

- opłatę stałą, obejmującą m.in.: opłatę za moc zamówioną, legalizację, eksploatację, konserwację ciepłomierza, odczyt układu pomiarowego oraz jego rozliczenie,
  - opłatę zmienną za zużyte ciepło oraz uzupełnienie nośnika
- będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. W okresie bazowym, o którym mowa w § 31 pkt. 2 zaliczka ustalona będzie na poziomie przewidywanych kosztów przypadających na dany lokal.
  3. W następnym okresie rozliczeniowym po pierwszych odczytach podzielników zaliczka wynosi:
    - a) w pierwszych trzech miesiącach po odczycie podzielników tj. do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy zaliczka miesięczna pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem ustępu 4.
    - b) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczna zaliczka równa się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen energii cieplnej z zastrzeżeniem ustępu 4.
  4. skreślony
  5. Na pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem właściciela mieszkania ustalona zaliczka może ulec:
    - a) podwyższeniu maksymalnie do wysokości zaliczki poprzednio obowiązującej,
    - b) obniżeniu po rozpatrzeniu indywidualnie w drodze uchwały Zarządu.
  6. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w przypadku znacznej zmiany:
    - a) cen oraz opłat za energię cieplną,
    - b) zużycia energii cieplnej w budynku.

### § 33

Koszty energii cieplnej zużytej w budynku (zespole klatek schodowych, grupie budynków) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne jak niżej:

1. z tytułu opłaty stałej dla danego budynku jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkania.
2. pozostałe koszty wynikające ze zużytego ciepła oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w sposób następujący dla budynków:
  - a) z dwururową instalacją centralnego ogrzewania,
    - 60% kosztów według wskazań podzielników, jako koszty zmienne,
    - 40% kosztów według m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jako koszty stałe ogrzewania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalacje;
  - b) z jednorurową instalacją centralnego ogrzewania:
    - 50% kosztów według wskazań podzielników, jako koszty zmienne,
    - 50% kosztów według m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jako koszty stałe ogrzewania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalacje.

### **Ciepło z budynkowych kotłowni gazowych – mieszkania z podzielnikami kosztów**

## § 34

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który wynosi dwanaście miesięcy kalendarzowych.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. wg stanu na koniec miesiąca lutego, przy czym jeżeli budynek został oddany do użytku w ostatnim kwartale roku, rozliczenie następuje z przedłużeniem pierwszego okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy.

## § 35

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną jednoczłonową zaliczkę będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu, która podlega rozliczeniu po okresie 12-tu miesięcy za:
  - moc umowną i abonament oraz amortyzację i serwis kotłowni,
  - zużyty gaz i zużytej energii elektrycznej przez kotłownie.
2. W okresie bazowym o którym mowa w § 34 pkt. 2 zaliczka ustalona jest na poziomie przewidywanych kosztów przypadających na dany lokal.
3. W następnym okresie rozliczeniowym, po odczytach podzielników, zaliczka wynosi:
  - a) w pierwszych trzech miesiącach po odczycie podzielników tj. do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy – zaliczki miesięczne pozostają bez zmian z zastrzeżeniem pkt. 4,
  - b) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczna zaliczka równa się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen i opłat za gaz z zastrzeżeniem pkt. 4.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w przypadku znacznej zmiany cen i opłat za gaz lub zużycia gazu.
5. Na pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem właściciela mieszkania ustalona zaliczka może ulec:
  - a) podwyższeniu maksymalnie do wysokości zaliczki poprzednio obowiązującej,
  - b) obniżeniu po rozpatrzeniu indywidualnie w drodze uchwały Zarządu.

## § 36

Koszty energii cieplnej zużytej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w sposób następujący:

- a) z tytułu mocy umownej i abonamentu oraz amortyzacji i serwisu kotłowni dla danego budynku jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkania,
- b) pozostałe koszty a w szczególności wynikające ze zużytego gazu, zużytej energii elektrycznej rozliczane są w sposób następujący:
  - 60% kosztów wg wskazań podzielników; jako koszty zmienne,
  - 40% kosztów wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu; jako koszty stałe ogrzewania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.

## **Ciepło z budynkowych kotłowni gazowych – mieszkania opomiarowane ciepłomierzami.**

### § 36 a

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się dla budynków użytkowanych:
  - a) dłużej niż trzy miesiące – w terminie jak w ust. 1,
  - b) krócej niż trzy miesiące w terminie jak w ust. 1 z przedłużeniem okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy.

### § 36 b

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną jednoczłonową zaliczkę będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu, która podlega rozliczeniu po okresie 12 - tu miesięcy za:
  - moc umowną i abonament oraz amortyzację i serwis kotłowni,
  - zużyty gaz i zużytą energię elektryczną przez kotłownię.
2. W okresie, o którym mowa w § 37 pkt. 2, zaliczka ustalona jest na poziomie przewidywanych kosztów przypadających na dany lokal.
3. W następnym okresie rozliczeniowym, po odczytach ciepłomierzy, zaliczka wynosi:
  - c) w pierwszych trzech miesiącach po odczycie ciepłomierzy tj. do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy – zaliczka pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem pkt. 4,
  - d) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczna zaliczka równa się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen i opłat za gaz z zastrzeżeniem pkt. 4.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w przypadku znacznej zmiany cen i opłat za gaz lub zużycia gazu.
5. Na pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem właściciela mieszkania ustalona zaliczka może ulec:
  - c) podwyższeniu maksymalnie do wysokości zaliczki poprzednio obowiązującej,
  - d) obniżeniu po rozpatrzeniu indywidualnie w drodze uchwały Zarządu.

### § 36 c

Koszty energii cieplnej zużytej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w sposób następujący:

- a) z tytułu mocy umownej i abonamentu oraz amortyzacji i serwisu kotłowni dla danego budynku jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej,
- b) pozostałe koszty a w szczególności wynikające ze zużytego gazu i zużytej energii elektrycznej rozliczane są w sposób następujący:
  - 80 % kosztów wg wskazań ciepłomierzy przy uwzględnieniu współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie lokalu w budynku; jako koszty zmienne,
  - 20 % kosztów wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu; jako koszty stałe ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.

## **Ciepło od dostawcy – mieszkania opomiarowane ciepłomierzami**

### § 37

1. Do ustalenia wielkości opłat za pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej zużytej na ogrzewanie mieszkań służy: budynkowy ciepłomierz oraz mieszkaniowy ciepłomierz.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba upoważniona przez MSM.
3. W przypadku awarii ciepłomierza rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest wg średniego kosztu w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym budynku.

### § 38

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się dla budynków użytkowanych:
  - a) dłużej niż trzy miesiące – w terminie jak w ust. 1,
  - b) krócej niż trzy miesiące jak niżej:
    - z samodzielnym węzłem – w terminie jak w ust. 1 z przedłużeniem okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy,
    - podłączonych do wspólnego węzła – w terminie jak w ust. 1.

### § 39

skreślony

### § 40

Koszty energii cieplnej zużytej w budynku (zespole klatek schodowych, grupie budynków) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w sposób następujący:

- a) z tytułu opłaty stałej dla danego budynku jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkania.
- b) pozostałe koszty wynikające ze zużytego ciepła oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w sposób następujący:
  - 80% kosztów wg wskazań ciepłomierzy przy uwzględnieniu współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie mieszkania w budynku; jako koszty zmienne,
  - 20% kosztów wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu; jako koszty stałe ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.

### § 41

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje Spółdzielnia dostarczając je użytkownikom lokali w terminie do trzech miesięcy od daty określonej w § 38 pkt. 1 i 2.
2. Rozliczenie zawiera:
  - a) koszty ogrzewania budynku (zespołu klatek schodowych, grupy budynków),
  - b) koszty ogrzewania przypadające na jego lokal z podziałem określonym w § 40,
  - c) koszty czynności rozliczeniowych,
  - d) sumę naliczonych zaliczek,

- e) różnicę pomiędzy zaliczkami wniesionymi w minionym okresie rozliczeniowym, a faktycznymi kosztami,
- f) wysokość miesięcznej zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy.

#### § 42

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną jednoczłonową zaliczkę, która podlega rozliczeniu po okresie 12-tu miesięcy za:
  - opłatę stałą obejmującą m.in. opłatę za moc zamówioną, legalizację, eksploatację, konserwację ciepłomierza, odczyt układu pomiarowego oraz jego rozliczenie,
  - opłatę zmienną za zużyte ciepło oraz uzupełnienie nośnika, będące częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. W okresie do dokonania pierwszego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zaliczka ustalona będzie na bazie przeciętnych zaliczek obowiązujących w MSM.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła ustalane są:
  - a) do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy – zaliczka miesięczna pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem pkt. 4.
  - b) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczne zaliczki równają się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen oraz opłat energii cieplnej z zastrzeżeniem pkt. 4.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w przypadku znacznej zmiany cen oraz opłat za energię cieplną lub zużycia energii cieplnej dla budynku.
5. Na pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem właściciela mieszkania ustalona zaliczka może ulec:
  - a) podwyższeniu maksymalnie do wysokości zaliczki poprzednio obowiązującej,
  - b) obniżeniu po rozpatrzeniu indywidualnie w drodze uchwały Zarządu.

#### § 43

skreślony

### **Ciepło od dostawcy – mieszkania wyposażone w indywidualne, dwufunkcyjne stacje cieplne**

#### § 44

1. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej zużytej do ogrzewania mieszkań oraz podgrzania wody służy: budynkowy ciepłomierz oraz ciepłomierz mieszkaniowy.
2. Czynności odczytowych urządzeń pomiarowych dokonuje osoba upoważniona przez MSM.
3. W przypadku awarii ciepłomierza mieszkaniowego rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest wg średniego kosztu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym budynku.

#### § 45

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się dla budynków użytkowanych:

- a) dłużej niż trzy miesiące - w terminie jak w ust. 1,
- b) krócej niż trzy miesiące, jak niżej:
  - z samodzielnym węzłem – w terminie jak w ust. 1 z przedłużeniem okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy,
  - podłączonych do wspólnego węzła - w terminie jak w ust. 1.

## § 46

Koszt zmienny ciepła zużytego na potrzeby:

1. centralnego ogrzewania wylicza się wg wzoru:

$$K_o = (K_c - K_{pw}) \times 0,7$$

gdzie:

$K_o$  – koszt centralnego ogrzewania

$K_c$  – koszt całkowity dostarczonego ciepła do budynku na potrzeby c.o. i c.w.u.

$K_{pw}$  – koszt podgrzania wody

0,7 – współczynnik dla kosztów zmiennych

2. podgrzania wody wylicza się wg wzoru:

$$K_{pw} = (K_c / S_c) \times S_p$$

gdzie:

$S_c$  – suma wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych na potrzeby c.o. i c.w.u.

$S_p$  – ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody będącego różnicą wskazań ciepłomierza mieszkaniowego głównego i centralnego ogrzewania.

## § 47

Ilość ciepła zużytego w mieszkaniu ustala się dla:

1. centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierza c.o. i uwzględnieniu współczynnika redukcyjnego położenia mieszkania w bryle budynku,
2. podgrzania wody na podstawie różnicy ilości ciepła wskazanego przez mieszkaniowy ciepłomierz główny i ciepłomierz centralnego ogrzewania.

## § 48

1. Koszt zmienny dla mieszkania stanowi odrębnie dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody iloczyn ceny jednostkowej ciepła i ilości ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Koszty obejmujące pozostałe 0,3 kosztów zmiennych centralnego ogrzewania oraz koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku, w tym m.in. za moc zamówioną dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkań.

## § 49

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje Spółdzielnia dostarczając je użytkownikom lokali w terminie do trzech miesięcy od daty określonej w § 45 pkt. 1 i 2.
2. Rozliczenie zawiera:
  - a) koszty ciepła budynku (zespołu klatek schodowych, grupy budynków),
  - b) koszty ciepła przypadające na jego lokal z podziałem określonym w § 48,
  - c) koszty czynności rozliczeniowych,



- d) sumę naliczonych zaliczek na ciepło (na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody),
  - e) różnicę pomiędzy zaliczkami wniesionymi w minionym okresie rozliczeniowym, a faktycznymi kosztami,
  - f) wysokość miesięcznej zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy.
3. W przypadku, gdy w danym okresie rozliczeniowym wystąpi:
- a) nadpłata – jest ona stawiana do dyspozycji użytkownika lokalu z możliwością m.in. zaliczenia na poczet opłaty za mieszkanie,
  - b) dopłata - użytkownik ma obowiązek jej wniesienia w terminie podanym w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić inny sposób płatności.
4. Reklamacje dotyczące rozliczeń można zgłaszać w Spółdzielni w terminie do jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.

#### § 50

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną zaliczkę na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody, będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. W okresie do dokonania pierwszego rozliczenia kosztów ciepła zaliczka ustalona będzie na bazie przewidywanych kosztów ciepła dla budynku.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła ustalane są:
  - a) do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy – zaliczka miesięczna pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem pkt. 4,
  - b) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczne zaliczki równają się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen oraz opłat energii cieplnej z zastrzeżeniem pkt. 4.
4. Wysokość miesięcznej opłaty, zaliczki może ulec zmianie w przypadku znacznej zmiany cen oraz opłat za energię cieplną lub zużycia energii cieplnej w budynku.
5. Na pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem właściciela mieszkania ustalona zaliczka może ulec:
  - a) podwyższeniu maksymalnie do wysokości zaliczki poprzednio obowiązującej,
  - b) obniżeniu, po rozpatrzeniu indywidualnie w drodze uchwały Zarządu.

#### § 51

skreślony

#### § 52

1. Opłaty za ciepło dla mieszkań nieopomiarowanych lub nieodczytanych są ustalane w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Opłata na pokrycie kosztów ciepła ustalana jest w średniej wysokości przewidywanej zaliczki w przeliczeniu na m<sup>2</sup> p.u. w budynku z rozliczenia minionego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmiany cen, opłat oraz zużyć w okresie bieżącym i podlega rozliczeniu.

#### § 53

1. Wysokość zaliczki na wodę ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku (okresu rozliczeniowego).

Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:

- a) na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
  - b) w przypadku zmiany ceny podgrzania wody,
  - c) w przypadku zmiany użytkownika.
2. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest co 3 miesiące na koniec każdego kwartału przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej, który wystawi rozliczenie zawierające faktyczne koszty, zużycie oraz wniesione zaliczki za wodę.
  3. Kwotę wynikającą z rozliczenia (nadpłatę lub niedopłatę) uwzględnić należy przy wnoszeniu najbliższej opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
  4. W przypadku zmiany cen do rozliczenia stosuje się średniodobowe zużycie z poprzednich okresów w danym mieszkaniu.
  5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu) oraz braku udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych po uprzednim, pisemnym zawiadomieniu użytkownika lokalu, wprowadzony zostanie ryczałt w wysokości 15 m<sup>3</sup>/osobę, w tym podgrzania wody w średniej ilości m<sup>3</sup> na os. w spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego.
  6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest raz w roku, zgodnie z harmonogramem, do udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych.
  7. W przypadku braku dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dla mieszkań opomiarowanych obniżenie naliczeń nie obowiązuje.

#### § 54

Unormowania w zakresie kosztów, opłat oraz zużyć za wodę zawarte są w rozdziale „C” niniejszego regulaminu.

### **Ciepło od dostawcy – pozostałe mieszkania nieopomiarowane**

#### § 55

1. Opłaty za centralne ogrzewanie dla mieszkań nieopomiarowanych są ustalane w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Opłata na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest w średniej wysokości przewidywanej zaliczki w przeliczeniu na m<sup>2</sup> p.u. w budynku z rozliczenia minionego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmiany cen, opłat oraz zużyć w okresie bieżącym i podlega rozliczeniu.

### **PODGRZANIE WODY**

#### § 56

1. Koszt podgrzania wody użytkowej w ramach węzła cieplnego, w tym również wspomaganego z innego źródła ciepła, odpowiada naliczonym opłatom za podgrzanie wody dla mieszkań opomiarowanych w wodomierze oraz naliczone ryczałty dla mieszkań nieopomiarowanych wodomierzami.
2. Opłata za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody ustalana jest przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni w wielkości uśrednionej dla zasobów Spółdzielni wyliczonej na podstawie wyników analiz kosztów podgrzania wody oraz ilości zużytej wody skierowanej do podgrzania w okresie letnim.

## § 57

1. Zaliczki za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody są ustalane w równej wysokości do czasu ustalenia indywidualnych zaliczek.
2. Dla mieszkań oddawanych do użytku w trakcie roku oraz dla mieszkań w których następuje zmiana właściciela zaliczka miesięczna za podgrzanie wody wynika z iloczynu ilości osób zgłoszonych do zamieszkania w mieszkaniu i 1,2 m<sup>3</sup> wody oraz aktualnej opłaty za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody.

## § 58

Dla mieszkań wyposażonych w wodomierze centralnej ciepłej wody:

1. Użytkownicy wnoszą wraz z miesięczną opłatą za używanie lokalu mieszkalnego zaliczkę za zużytą wodę.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:
  - a) na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
  - b) w przypadku zmiany ceny podgrzania wody,
  - c) w przypadku zmiany użytkownika.
3. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest co 3 miesiące na koniec każdego kwartału przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej, który wystawi rozliczenie zawierające faktyczne koszty zużycia oraz wniesione zaliczki za zużycie i podgrzanie wody.
4. Kwotę wynikającą z rozliczenia (nadpłata lub niedopłata) uwzględniana jest przy wnoszeniu najbliższej opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zmiany cen do rozliczenia stosuje się średniodobowe zużycie z poprzednich okresów w danym mieszkaniu.
6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu), rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie. Brak możliwości dokonania drugiego kolejnego odczytu spowoduje wprowadzenie opłaty ryczałtowej tak jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
7. W przypadku braku dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dla mieszkań opomiarowanych obniżenie naliczeń nie obowiązuje.

## § 59

Dla mieszkań, które nie są wyposażone w wodomierze centralnej ciepłej wody koszt liczony jest iloczynem:

- a) ilość osób zgłoszonych do zamieszkania w danym mieszkaniu,
  - b) średnia ilość m<sup>3</sup> na os. w spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego,
  - c) kosztu podgrzania wody.
- Opłata za podgrzanie wody dostarczonej centralnie jest częścią składową opłaty za używanie lokalu wnoszoną w okresach miesięcznych i nie podlega rozliczeniu.

## **C. KOSZTY I OPŁATY ZA ZUŻYCIE WODY**

### § 60

Ilość zużytej zimnej wody i ciepłej wody (podgrzanej wody) oraz odprowadzania ścieków ustalana jest w lokalach:

1. opomiarowanych na podstawie wskazań:
  - a. wodomierzy,
  - b. urządzeń zdalnego odczytu;
2. nieopomiarowanych w postaci opłaty ryczałtowej.

### § 61

1. Odczyty i rozliczenie wskazań wodomierzy budynkowych dokonywane są przez przedstawicieli firmy dostarczającej wodę z udziałem pracownika administracji osiedlowej.
2. Odczyty wskazań wodomierzy i urządzeń zdalnego odczytu dla lokali mieszkalnych oraz użytkowych dokonywane są przez podmioty gospodarcze upoważnione przez Spółdzielnię. Osoby przeprowadzające odczyty zobowiązane są do posiadania identyfikatorów.
3. Odczyty i rozliczenia dokonywane są w okresach kwartalnych.
4. Daty odczytów ustalone są w harmonogramie zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni. Terminy odczytów są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem siedmiodniowym poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków Spółdzielni.
5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych z powodu niedostępności przez użytkownika lokalu w terminie ustalonym w harmonogramie odczyt i rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie odczytowym.
6. Jeśli przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe (dwa kwartały) użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu, rozliczenie następuje wg ryczałtu jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
7. Użytkownik mieszkania z urządzeniami zdalnego odczytu zobowiązany jest raz w roku, zgodnie z harmonogramem, do udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych.

### § 62

1. Cena 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i 1 m<sup>3</sup> odprowadzania ścieków ustalona jest w drodze uchwały Rady Miasta Torunia.
2. W przypadku zmiany cen w trakcie okresu rozliczeniowego stosowane będzie do rozliczenia średniodobowe zużycie z poprzedniego okresu w danym mieszkaniu.
3. Ustala się ryczałtową miesięczną wielkość zużycia wody w mieszkaniach nieopomiarowanych na:
  - a) 15 m<sup>3</sup> zimnej wody na jedną osobę,
  - b) średnią ilość m<sup>3</sup> na os. w spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego podgrzanej wody.
4. Opłata stała naliczana miesięcznie od jednego mieszkania opomiarowanego w wodomierze i zdalny odczyt przeznaczona jest na pokrycie kosztów pomiaru, odczytu i rozliczeń oraz zużycie wody na cele gospodarcze w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na

wniosek Zarządu Spółdzielni. Dla mieszkań nieudostępnionych do wykonania odczytów wprowadza się opłatę ryczałtową oraz opłatę stałą. Opłata stała nie podlega rozliczeniu.

5. Użytkownik obowiązany jest wносить na poczet należności za zużywaną wodę, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody zaliczki miesięczne w wysokości odpowiadającej 1/12 opłaty za zużyta wodę, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody przypadającej za poprzedni roczny okres rozliczeniowy.

6. Do czasu ustalenia zaliczki według zasad określonych w ustępie 5 użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności za zużyta wodę w wysokości będącej iloczynem liczby osób zgłoszonych do zamieszkania i ilością 3,1 m<sup>3</sup> (w tym 1,2 m<sup>3</sup> wody podgrzanej) oraz aktualnej ceny wody wraz z odprowadzeniem ścieków.

7. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

8. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika zmienić wysokość zaliczki.

9. Wyliczona z rozliczenia kwartalnego kwota nadpłaty lub niedopłaty uwzględniona jest przy wnoszeniu najbliższej opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego tj. w pierwszym miesiącu rozpoczynającym nowy kwartał.

10. Opłaty ryczałtowe wnoszone przez użytkowników mieszkań nieopomiarowanych nie podlegają rozliczeniu.

11. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy indywidualnych stawka eksploatacyjna uwzględnia opłatę na poczet pokrycia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

#### § 63

1. Koszty zużycia zimnej wody, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków obejmują:

- a) koszt zakupu zimnej wody,
- b) koszt odprowadzenia ścieków,
- c) koszt zakupu ciepła na podgrzanie wody,
- d) opłatę stałą.

2. Koszty zużycia wody i jej podgrzania poniesione w każdym roku kalendarzowym podlegają analizie i ocenie dokonywanej przez Radę Nadzorczą.

#### § 64

1. Opłata za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach opomiarowanych ustalona jest według sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ceny m<sup>3</sup> wody wraz z odprowadzeniem ścieków (§ 62 ust. 1).

2. Opłata za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach nieopomiarowanych ustalona jest iloczynem ilości osób zgłoszonych do zamieszkania, ilością 15 m<sup>3</sup> wody przypadającej na jedną osobę oraz kosztu jednostkowego wody i odprowadzenia ścieków stosownie do postanowień § 62 ust. 1.

3. Opłata za zużycie ciepłej wody w mieszkaniach opomiarowanych ustalona jest na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody i ceny podgrzania m<sup>3</sup> wody.

#### § 65

1. Po zakończeniu każdego roku kalendarzowego następuje rozliczenie zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach poprzez porównanie poniesionych kosztów za

dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków, kosztów odczytów wodomierzy w odniesieniu do naliczonych opłat (dla lokali opomiarowanych za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłaty stałej) i nieopomiarowanych (ryczałty).

2. Saldo wynikające z ustępu 1 rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań w nieruchomości (opomiarowanych i nieopomiarowanych) jako koszt dotyczący części wspólnej nieruchomości.

3. Rozliczenie przesyłane jest użytkownikom poszczególnych mieszkań i w przypadku gdy:

- a) koszt przewyższa naliczone opłaty użytkownicy lokali otrzymują dopłatę, którą należy uregulować przy najbliższej opłacie za lokal,
- b) koszt jest niższy od naliczonych opłat użytkownicy lokali otrzymują nadpłatę, którą należy potrącić przy najbliższej opłacie za lokal.

#### § 66

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić administrację osiedla o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wodociągowej i wodomierzy.

2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Rozliczenie zużycia wody następuje według zużycia z ostatniego rozliczonego okresu.

3. Każda ingerencja użytkownika w instalacje wodociągowe bez zgody Spółdzielni a w szczególności:

- a) uszkodzenie wodomierza,
- b) zerwanie plomby,
- c) inne działania zmierzające do sfalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia zużycia wody stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności wyszczególnionych powyżej zostanie obciążony kosztami naprawy instalacji, naprawy wodomierza i jego legalizacji oraz rozliczeniem zużycia wody za poprzedni okres wg ryczałtu.

5. Brak ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza lub urządzenia zdalnego odczytu zaistniały z winy użytkownika lokalu upoważnia do dokonywania rozliczeń zużycia wody według ryczałtu miesięcznego (§ 62 ust. 3).

6. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prawidłowe wskazania wodomierza użytkownik lokalu pokrywa dodatkowo koszt przeprowadzenia kontroli.

7. Decyzją Zarządu użytkownicy mieszkań posiadający zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych mogą być pozbawieni ciepłej wody poprzez jej odcięcie.

#### § 67

1. Dostarczenie wody zimnej i ciepłej o pogorszonej lub złej jakości oraz o ciśnieniu uniemożliwiającym normalne korzystanie z wody daje podstawę zastosowania upustu w kwocie wynikającej z aktualnie obowiązujących zapisów umowy zawartej pomiędzy dostawcami mediów komunalnych a Młodzieżową Spółdzielnią Mieszkaniową.

2. Naliczenie upustu w opłatach miesięcznych dokonywane będzie za okres pełnej doby, która rozpoczyna się w dniu zgłoszenia przez użytkownika mieszkania i za kolejne dni do czasu usunięcia przyczyn określonych w ust. 1. Fakt wystąpienia przyczyn upoważniających do naliczenia upustu wymaga pisemnego potwierdzenia przez służby techniczne poszczególnych Administracji Osiedli.

## **D. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNA**

### **1. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ NA POTRZEBY WSPÓLNE**

#### § 68

Do kosztów energii elektrycznej na potrzeby wspólne należą wydatki ponoszone na oświetlenie:

1. wewnątrzbudynkowe (klatki schodowe, przejścia, piwnice),
2. zewnątrzbudynkowe w danej nieruchomości.

#### § 69

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy dla danej nieruchomości.

#### § 70

Podstawą ustalenia opłaty stanowią średnioroczne koszty podzielone przez liczbę osób zamieszkałych w nieruchomości, lokali użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **2. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W GARAŻACH I MIEJSCACH POSTOJOWYCH**

#### § 71

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy.

#### § 72

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach i miejscach postojowych dokonywane jest raz w roku po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego obejmującego dwanaście miesięcy kalendarzowych.
2. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego otrzymuje w/w rozliczenie w terminie 3 miesięcy od końca rocznego okresu rozliczeniowego. Pisemne rozliczenie zawiera przypadający na garaż lub miejsce postojowe koszt:
  - a/ zmienny tj. za zużytą energię elektryczną,
  - b/ stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową.
3. Kwotę do zapłaty wyszczególnioną w w/w rozliczeniu użytkownik ma obowiązek wnieść przy najbliższej opłacie miesięcznej za garaż lub miejsce postojowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić inny sposób płatności.
4. Kwota dotycząca garażu lub miejsca postojowego, które jest w dyspozycji Spółdzielni, obciąża Spółdzielnię.

#### § 73

skreślony

## § 74

1. Do garaży, które nie są w 100 % opomiarowane w podliczniki i bez oświetlenia części wspólnej, koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

a/ zmienny tj. za zużytą energię elektryczną według wskazań podliczników, a w przypadku ich braku ( lub braku odczytu ) z różnicy między sumą odczytów podliczników garażowych, a ilością kWh z licznika głównego w równej wysokości na każdy nieopomiarowany (nieodczytany ) garaż,

b/ stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

2. Dla garaży, które są w 100 % opomiarowane w podliczniki i bez oświetlenia części wspólnej koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

a/ zmienny tj. za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podliczników; jeśli wystąpi różnica między sumą odczytów wszystkich podliczników garażowych, a ilością kWh z licznika głównego będzie ona dodatkowo naliczona w równej wysokości dla każdego garażu.

W przypadku braku odczytu podlicznika garażowego dokonane zostanie doszacowanie ilości kWh za cały okres rozliczeniowy na podstawie uśrednienia z przedmiotowego zespołu garaży.

b/ stały tj. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

3. Dla garaży, które są w 100% opomiarowane w podliczniki i z oświetleniem dla pomieszczeń lub urządzeń wspólnych ( np. oświetlenie tuneli garażowych, bramy wspólne z napędem elektrycznym) koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

a/ zmienny tj. za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podliczników oraz naliczony w równej wysokości dla każdego garażu, a ustalony jako różnica między ilością kWh z licznika głównego, a sumą odczytów wszystkich podliczników garażowych.

W przypadku braku odczytu podlicznika garażowego dokonane zostanie doszacowanie ilości kWh za cały okres rozliczeniowy na podstawie uśrednienia z przedmiotowego zespołu garaży.

b/ stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

4. Dla garaży i miejsc postojowych, dla których rozliczenie zużycia energii elektrycznej dotyczy wyłącznie oświetlenia pomieszczeń lub urządzeń wspólnych ( oświetlenie tuneli garażowych, bram wspólnych z napędem elektrycznym, wentylacja, podgrzewane wjazdy) koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

a/ zmienny tj. za zużytą energię elektryczną w równej wysokości dla każdego garażu lub miejsca postojowego,

b/ stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.



## § 75

Koszt, o którym mowa w § 74 ust 1-4 pomniejszony jest o wielkość, która nie podlega przedmiotowemu rozliczeniu, a rejestrowana jest wg wspólnego licznika energetycznego (oświetlenie terenu, kamery, podgrzewane wejścia do klatek schodowych).

## § 76

1. W przypadku, gdy podlicznik garażowy znajduje się wewnątrz garażu użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu kontrolnego odczytu urządzenia pomiarowego.
2. Użytkownik zobowiązany jest do zabezpieczenia prawidłowego działania podlicznika garażowego, w tym również posiadania ważnych cech legalizacyjnych. W przypadku stwierdzenia awarii podlicznika, ingerencji w jego prawidłowe działanie, braku ważnych cech legalizacyjnych lub poboru energii poza układem pomiarowym odstępuje się od rozliczenia według wskazań urządzenia i dokonuje się rozliczenia jak dla garaży nieopomiarowanych.

### **3. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ NA POTRZEBY OGRZEWANIA POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH BUDYNKU**

## § 76 a

Do kosztów zużycia energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku zalicza się wydatki poniesione na zakup energii elektrycznej.

## § 76 b

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy dla danego budynku mieszkalnego.

## § 76 c

Podstawą ustalenia opłaty stanowią średnioroczne koszty podzielone przez:

1. liczbę osób zamieszkałych w danym budynku,
2. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego budynku.

### **E. KOSZTY I OPŁATY ZA WYWÓZ ODPADÓW KOMUNALNYCH**

## § 77

1. Do kosztów tych zalicza się wydatki związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali posiadających tytuł prawny wymieniony w § 1 niniejszego regulaminu jest dokonywanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, a Spółdzielnia składa stosowną deklarację w tym przedmiocie do Gminy Miasta Toruń.
3. W przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności istnieje możliwość zadeklarowania innego sposobu zbierania odpadów komunalnych.

## § 78

Jednostką rozliczeniową jest gospodarstwo domowe, a opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest zróżnicowana i zależy od ilości osób zamieszkałych w danym gospodarstwie domowym.

## § 79

Stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynikają z uchwały Rady Miasta Torunia. W ramach opłaty Gmina ma obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych, utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz wywozu odpadów komunalnych.

**F. KOSZTY I OPŁATY ZA SIECIOWY GAZ ZIEMNY**

## § 80

Do kosztów zużycia gazu ziemnego przez użytkowników mieszkań w budynkach ze zbiorczym gazomierzem zalicza się wydatki poniesione na zakup gazu.

## § 81

Ustalenie ilości zużytego gazu ziemnego i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów zmiennych i stałych ujętych w fakturze dostawcy dla danego budynku mieszkalnego.

## § 82

Podstawą ustalenia opłaty stanowią średnioroczne koszty zużytego gazu przez dany budynek podzielone przez liczbę osób w nim zgłoszonych do zamieszkania. Opłaty miesięczne traktowane jako zaliczki podlegają rozliczeniu w cyklu 12 miesięcy (rok kalendarzowy), a różnica z rozliczeń jest rozliczana w stosunku do każdego lokalu mieszkalnego.

**G. KOSZTY I OPŁATY ZA DŹWIG**

## § 83

Koszty związane z utrzymaniem dźwigów obejmują:

- a. eksploatację – na którą składają się opłaty wnoszone na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego oraz na bieżącą konserwację,
- b. energię elektryczną,
- c. fundusz remontowy.

## § 84

1. Unieruchomienie dźwigu powoduje zmniejszenie opłaty proporcjonalnie do ilości dni niesprawności urządzenia.
2. Bonifikaty z tego tytułu rozlicza się w okresach kwartalnych.

## § 85

1. Dla budynków wyposażonych w dźwig osobowy oddanych do użytku przed 1.01.2008 r. opłaty za dźwig osobowy nalicza się w sposób następujący:

- a) parter – bez opłat,
- b) I piętro – 50%,
- c) pozostałe piętra – 100%.

2. Opłatę eksploatacyjną i za energię elektryczną ustala się w odniesieniu do ilości osób zgłoszonych do zamieszkania, opłatę na fundusz remontowy ustala się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania.
3. Podstawą ustalenia opłat eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną są średnioroczne koszty utrzymania dźwigów osobowych dla nieruchomości, w których znajduje się budynek (budynki) wyposażony w dźwig osobowy.

#### § 86

1. Dla budynków oddanych do użytku po 1.01.2008 r., w których dźwig osobowy obsługuje kondygnacje do poziomu piwnic (w których mogą znajdować się m.in.: pomieszczenia przynależne, miejsca postojowe, garaże, suszarnie, wózkownie itp.) opłaty ustala się w następujący sposób:
  - a. parter – 50%,
  - b. pozostałe kondygnacje – 100%.
2. Opłatę eksploatacyjną, za energię elektryczną oraz na fundusz remontowy ustala się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania.
3. Podstawą ustalenia opłaty eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną są średnioroczne koszty utrzymania dźwigów osobowych dla nieruchomości, w której znajduje się budynek (budynki) wyposażony w dźwig osobowy.

### **H. KOSZTY I OPŁATY TELEWIZJI KABLOWEJ**

#### § 87

Do kosztów telewizji kablowej zalicza się wydatki z tytułu:

- a) świadczenia przez MSM usług telekomunikacyjnych (dostarczenia pakietów telewizji analogowej i cyfrowej, dostępu do Internetu i telefonii stacjonarnej),
- b) przygotowania i rozpowszechniania w sieci TVK własnego programu lokalnego TV Toruń.

#### § 88

Wysokość opłat za dostarczanie analogowych pakietów telewizyjnych jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni. Pozostałe opłaty wynikające z Cennika Usług TVK zatwierdzane są przez Zarząd MSM.

### **I. ROZLICZENIE MEDIÓW OKREŚLONYCH W PUNKTACH B, C, D, F.**

#### § 89

W razie

- a) zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, rozliczenie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, gaz) następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i obciąża użytkownika zajmującego lokal w dacie rozliczenia,
- b) przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni i nabycia tego lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego - rozliczenie następuje po zakończeniu tego okresu z uwzględnieniem odczytów na datę przekazania

lokalu i obciąża użytkowników lokalu (posiadaczy tytułu prawnego) proporcjonalnie do okresu użytkowania.

#### **IV. OPŁATY POZOSTAŁE**

##### § 90

Użytkownik lokalu oprócz opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w punktach od A do H części III Regulaminu zobowiązany jest do wnoszenia opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie Członków.

##### § 91

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie funduszu remontowego.

##### § 92

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na fundusz społeczno-kulturalny zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego Spółdzielni.

#### **V. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT**

##### § 93

Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest rachunek (faktura) wystawiony przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu winien dokonać zapłaty w terminie wskazanym w rachunku (fakturze).

##### § 94

Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownikowi lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub zgodnie z zapisem w akcie notarialnym.

##### § 95

Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali odsetki ustawowe.

##### § 96

Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej czternaście dni przed upływem terminu do wniesienia opłat nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni oraz co najmniej 3 miesiące przed terminem do wniesienia opłat w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 97

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu MSM i ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., ustawy prawo spółdzielcze i innych ustaw.

2. Integralną częścią przedmiotowego Regulaminu jest załącznik zawierający współczynniki lokalowe osobno dla każdego budynku.

### § 98

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą MSM w dniu 12.03.2012 r. (protokół nr 2/2012 ) i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Tekst jednolity zawiera zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w dniu 20.05.2013r. ( protokół nr 6/2013), 28.04.2014r. (protokół nr 4/2014), 15.12.2014r. (protokół nr 11/2014), 16.05.2016 r. (protokół nr 4/2016), 21.11.2016 r. (protokół nr 8/2016) – zmiany obowiązują od początku najbliższego okresu rozliczeniowego, 19.12.2016 r. (protokół nr 9/2016), 20.11.2017 r. ( protokół nr 8/2017) – zmiany obowiązują od początku najbliższych okresów rozliczeniowych, 17.09.2018 r. (protokół nr 7/2018) – zmiany obowiązują od początku najbliższych okresów rozliczeniowych.