

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI LOKALAMI NSM

## Tekst jednolity

**zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2024 z dnia  
25.01.2024r.**

Rada Nadzorcza Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 33 ust. 1 pkt. 11 Statutu, uchwała Regulamin rozliczania kosztów gospodarki lokalami w następującym brzmieniu:

## **Rozdział I. Podstawa prawna.**

### **§ 1**

1. Obowiązujący Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku t.j. (Dz.U. z 2018 roku poz. 1285; z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 845; z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział II. Zasady ogólne.**

### **§ 2**

1. Podstawę rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. W przypadku zaistnienia w ciągu roku istotnych zmian, mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta:
  - a) planu gospodarczego,
  - b) rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami większa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następnym roku.
5. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - a) eksploatacji podstawowej,
  - b) centralnego ogrzewania,
  - c) dostawy ciepłej wody,
  - d) zimnej wody i kanalizacji,
  - e) eksploatacji dźwigów osobowych,
  - f) wywozu nieczystości,
  - g) energii elektrycznej,
  - h) podatku od nieruchomości,
  - i) wieczystego użytkowania gruntu,
  - j) ubezpieczenia majątku,
  - k) anten zbiorczych,
  - l) domofonów,
  - m) funduszu remontowego,
  - n) ryczałtu na korespondencję – dla osób, które złożyły wniosek o wysyłanie korespondencji pocztą,
  - o) opłaty eksploatacyjnej, dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

- p) wezwań i zaświadczeń,
  - q) monitoringu.
6. Koszty poniesione na utrzymanie poszczególnych rodzajów zasobów odnosi się odpowiednio do miejsc ich powstania.
  7. Poniesione koszty są podstawą ustalania odpowiednich stawek opłat.
  8. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem powierzchni przynależnej lub jedna osoba zamieszkała w lokalu w zależności od rodzaju kosztów, o ile niniejszy Regulamin nie stanowi inaczej.

## **Rozdział III. Zasady ogólne rozliczania kosztów nieruchomości.**

### **§ 3**

1. Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz członków Spółdzielni – właścicieli lokali, osoby nie będące członkami, posiadające własnościowe prawa do lokali a także właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz innych użytkowników lokali składają się:
  - 1) z opłat dotyczących utrzymania lokalu, do których zalicza się:
    - a) opłatę za centralne ogrzewanie,
    - b) opłatę za ciepłą wodę,
    - c) opłatę za zimną wodę i kanalizację,
    - d) opłatę za dźwig,
    - e) opłatę za wywóz śmieci,
    - f) opłatę za energię elektryczną,
    - g) podatek od nieruchomości,
    - h) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu,
    - i) opłatę za ubezpieczenie budynku,
    - j) opłatę za antenę zbiorczą,
    - k) opłatę za konserwację domofonu i monitoringu,
  - 2) z wpłat na Wyodrębniony Fundusz Remontowy, z którego pokrywa się koszty:
    - a) remontów głównych i przeglądów,
    - b) remontów bieżących – pogotowie lokatorskie,
  - 3) opłat składających się na stawkę eksploatacyjną przeznaczoną na pokrycie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, do których należą w szczególności:
    - a) wydatki na utrzymanie czystości obejmujące:
      - wynagrodzenie gospodarzy nieruchomości,
      - zakupy środków czystości.
    - b) wydatki na utrzymanie biura zarządu obejmujące:
      - wynagrodzenie zarządu, koszty wynagrodzeń pracowników Spółdzielni wraz z narzutami i odpisem na fundusz socjalny,
      - amortyzację i inne koszty rzeczowe,
    - c) koszty eksploatacji, konserwacji i bieżących remontów urządzeń w nieruchomości wspólnej oraz innych urządzeń będących mieniem spółdzielni.
2. Na ogólne koszty zarządzania składają się przede wszystkim koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej, wszystkie wydatki na utrzymanie porządku i czystości (odbiór nieczystości stałych, koszty zatrudnienia gospodarzy nieruchomości, ogrodnika itp), a także koszty zarządzania w ścisłym tego słowa znaczeniu (wynagrodzenia członków zarządu, pracowników, inne koszty biurowe).

3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
- Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Powyższy zapis nie narusza postanowień § 44 ust.1 Statutu
5. Mieniem Spółdzielni pozostają nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, działalności oświatowo-kulturalnej i administracyjnej, a także nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, tzn. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, prądu elektrycznego i inne.
- 5.1. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności:
- a) pawilony wolnostojące wynajmowane,
  - b) tereny dzierżawione pod parkingi, pawilony,
  - c) promenada,
  - d) tereny zielone przy budynkach,
  - e) place zabaw, boiska osiedlowe – tereny zielone,
  - f) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami telefonicznymi oraz uzbrojeniem terenu związanym z funkcjonowaniem budynków.
- 5.2. Mienie Spółdzielni związane z funkcjonowaniem danej nieruchomości to:
- a) ciągi pieszo-jezdne,
  - b) ogólnodostępne parkingi.
- 5.3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują zwłaszcza:
- a) koszty administrowania nieruchomością,
  - b) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody lokali własnych,
  - c) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - d) koszty wywozu nieczystości,
  - e) koszty utrzymania czystości,
  - f) koszty energii elektrycznej,
  - g) odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

6. Dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni ustala się stawkę eksploatacyjną, która zapewnia pełne pokrycie ponoszonych kosztów na poszczególne nieruchomości. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Wysokość opłat o których mowa wyżej, jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok kalendarzowy.

## **Rozdział IV. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami.**

### **Dział 1. Eksploatacja podstawowa.**

#### **§ 4**

1. Celem rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej jest ustalenie wysokości obciążeń tymi kosztami poszczególnych rodzajów działalności, do których należą:
  - 1) eksploatacja lokali mieszkalnych:
    - 1.1.) Właściciel lokalu – członek Spółdzielni jest zobowiązany do pokrycia kosztów
      - a) dotyczących jego lokalu,
      - b) kosztów nieruchomości wspólnej,
      - c) kosztów dotyczących mienia Spółdzielni.
    - 1.2.) Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni jest zobowiązany do uczestniczenia w wydatkach związanych z:
      - a) eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu,
      - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
      - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku,
  - 2) eksploatacja lokali użytkowych,
  - 3) eksploatacja dźwigów,
  - 4) eksploatacja garaży, garażoparkingów, miejsc postojowych,
  - 5) konserwacje bieżące.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży, garażoparkingów).
3. Do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców, tj.:
  - a) wynagrodzenia i narzuty pracowników Spółdzielni, gospodarzy domów oraz konserwacje bieżące,
  - b) materiały i wyposażenie,
  - c) odpisy na fundusz socjalny,
  - d) pozostałe koszty, tj. amortyzację, usługi transportowe, itp.,
  - e) ogólne koszty zarządzania.
4. Roczna wysokość kosztów poszczególnych nieruchomości jest podstawą ustalenia stawek eksploatacji lokali mieszkalnych.
5. Koszty eksploatacji lokali użytkowych obciąża się dodatkowo:
  - a) odpisem na fundusz remontowy, przeznaczonym na zasilenie funduszu remontowego. Ogólna kwota odpisu określana jest w planie gospodarczym na dany rok,
  - b) odpisem na działalność społeczno-kulturalną według planu rzeczowo-finansowego na dany rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
  - c) ogólnymi kosztami zarządzania według planu rzeczowo-finansowego na dany rok.

## **Dział 2. Energia cieplna lokali mieszkalnych.**

### **§ 5**

#### **Centralne ogrzewanie.**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego, w terminie do 45 dni od daty odczytu.
2. Na poczet kosztów energii cieplnej ustala się indywidualne opłaty zaliczkowe. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest na podstawie indywidualnego zużycia energii cieplnej w poprzednim grzewczym sezonie oraz prognozowanego zużycia energii w nowym sezonie grzewczym.
3. Dla mieszkań nieopomiarowanych - zaliczka podwyższona jest o 200 %.
4. Na obciążenia za koszty energii cieplnej w okresie sezonu grzewczego składają się:
  - 1) opłaty za centralne ogrzewanie [GJ/m<sup>2</sup>],
  - 2) opłaty za przesył zmienny [GJ/m<sup>2</sup>].
5. Na obciążenia za koszty energii cieplnej przez cały rok składają się :
  - 1) opłaty za moc zamówioną [zł/m<sup>2</sup> ],
  - 2) opłaty za przesył [ zł/m<sup>2</sup> ].
6. Indywidualne koszty zużycia c.o. rozliczane będą w oparciu o faktyczną ilość jednostek wskazaną przez podzielniki kosztów, z zastosowaniem współczynników korekcyjnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu, dotyczącym budynków typu kokoszkowego przy ul. Kolberga oraz budynków typu gdańskiego przy ul. Kolberga i ul. Cieszyńskiego.
7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej należy składać pisemnie do Spółdzielni w ciągu 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje będą rozpatrywane niezwłocznie, maksymalnie do 6 tygodni od dnia złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.

## **Dział 3. Ciepła woda lokali mieszkalnych.**

### **§ 6**

1. Koszty zużycia ciepłej wody są rozliczane w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.
2. Lokale mieszkalne, wyposażone w wodomierze indywidualne, są rozliczane wg faktycznego zużycia ciepłej wody, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy. Opłata zaliczkowa za dany lokal wynika z iloczynu ilości ciepłej wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym i ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wynikającej z obowiązujących przepisów.
3. Lokale mieszkalne bez wodomierzy indywidualnych rozliczane są do wysokości zaliczek określonych w § 12.

## **Dział 4. Zimna woda i kanalizacja lokali mieszkalnych.**

### **§ 7**

1. Koszty zużycia zimnej wody i kanalizacji są rozliczane w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.
2. Lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze indywidualne z odczytem radiowym są rozliczane zgodnie ze wskazaniami wodomierzy. Opłata zaliczkowa, przypadająca na dany lokal, wynika z iloczynu ilości zimnej wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ceny za 1 m<sup>3</sup>, określonej przez Radę Miasta Sopotu.

- 3 Lokale mieszkalne bez wodomierzy indywidualnych rozliczane są do wysokości zaliczek określonych w § 12.
- 4 W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na montaż lub wymianę wodomierzy ze zdalnym odczytem, zużycie wody i odprowadzanie ścieków rozliczane będą do wysokości zaliczek określonych w § 12.
- 5 Użytkownik odpowiada za stan techniczny wodomierzy, oraz plomb. Okres ważności cech legalizacji wodomierzy do ciepłej i zimnej wody, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 roku poz. 759), wynosi 5 lat.
- 6 W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię naruszenia plomb lub ich braku, rozliczenie lokalu za zużytą wodę dokonane, jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
- 7 W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię pobierania wody z urządzeń wodociągowych poza licznikiem Spółdzielnia obciąża:
  - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) właściciela lokalu,
  - c) osobę, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu,
  - d) osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego,zgodnie z § 7 pkt. 3 oraz opłatą dodatkową w wysokości 2 000 zł.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię zerwania lub uszkodzenia plomby umieszczonej na urządzeniu pomiarowym lub zaworze odcinającym albo w przypadku stwierdzenia próby manipulowania wynikami odczytu np. w postaci ingerencji w pracę urządzenia poprzez działanie silnego pola magnetycznego w celu przekłamania odczytu Spółdzielnia obciąża:
  - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) właściciela lokalu,
  - c) osobę, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu,
  - d) osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego,zgodnie z § 7 pkt. 3 oraz opłatą dodatkową w wysokości 2 000 zł.
9. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, Spółdzielnia ma prawo do rozliczania niedoborów z mieszkańcami.

## **Dział 5. Szczegółowe zasady dotyczące naliczania i rozliczania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków oraz energię ciepłą.**

### **§ 8**

#### **Montaż indywidualnych wodomierzy wody zimnej i ciepłej i jej rozliczanie.**

1. Do czasu ustalenia ryczału wg faktycznego zużycia naliczanie opłat za wodę zimną i za energię ciepłą zużytą na podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniem wodomierzy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.
2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będzie dokonywał, na własny koszt, konserwacji, naprawy lub wymiany wodomierzy w przypadku ich uszkodzenia z winy użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia przysługuje prawo komisijnego przeprowadzania okresowej kontroli stanu technicznego i funkcjonowania zainstalowanych wodomierzy indywidualnych. Komisję powołuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zakup i wymiana wodomierzy odbywa się na koszt członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu, osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

## § 9

### **Obowiązki właścicieli wodomierzy – dotyczy lokali posiadających wodomierze indywidualne.**

1. Obowiązkiem właściciela wodomierza jest:
  - 1) zgłoszenie do Spółdzielni niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, konieczności ponownego ich sprawdzenia i ewentualnej wymiany,
  - 2) zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
  - 3) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją.
2. Konserwacji wodomierzy, ich sprawdzenia, wymiany lub naprawy wodomierzy uszkodzonych Spółdzielnia może dokonywać na zlecenie lokatora, za dodatkową odpłatnością.
3. Niewywiązanie się przez właściciela wodomierza z wymienionych powyżej obowiązków skutkować będzie utratą możliwości rozliczenia lokalu wg wskazań wodomierzy w okresie rozliczeniowym, którego to dotyczy.
4. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierzy lub przerwy na dokonanie ich legalizacji lub wymiany skutkuje rozliczeniem zużycia wody wg średniej wskazań wodomierzy z tego lokalu, z poprzedniego okresu rozliczeniowego, tj. na podstawie średniego zużycia w okresie ostatnich 3 miesięcy, począwszy od dnia zgłoszenia do dnia ustania jego przyczyny. Czasokres braku pomiaru zużycia nie powinien przekraczać trzech miesięcy. Po tym okresie, w przypadku, gdy lokator nie udostępni Spółdzielni wodomierzy do kontroli i zapłombowania, zużycie wody rozliczane będzie wg ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
5. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do montażu lub wymiany wodomierzy z odczytem radiowym bądź braku zgody użytkownika lokalu na montaż lub wymianę, mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane bez prawa do korekty rozliczenia.

## § 10

### **Odczyty wodomierzy, przepływomierzy oraz podzielników ciepła.**

1. Dla wodomierzy indywidualnych na ciepłą i zimną wodę oraz przepływomierzy i podzielników ciepła zamontowanych w poszczególnych mieszkaniach:
  - a) odczytów wodomierzy z odczytem radiowym dokonuje się w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.
  - b) odczytów dokonuje się z dokładnością do trzech miejsc po przecinku (w przypadku wodomierzy) i pełnych jednostek (w przypadku podzielników lub przepływomierzy).
  - c) w przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy do celów rozliczeniowych przyjmuje się średnią wielkość zużycia z okresu, dla którego znane są ostatnie początkowe i końcowe wielkości odczytów,
2. Spółdzielnia ma prawo dokonania kontroli stanów wodomierzy.  
W sytuacji braku zgody użytkownika lokalu na dokonanie odczytu kontrolnego, mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do odczytu kontrolnego stanu wodomierzy mieszkanie będzie rozliczane jako mieszkanie nieopomiarowane bez prawa do korekty.
3. Wodomierze rozliczeniowe zbiorcze:
  - a) odczytów takich wodomierzy dokonuje się raz w miesiącu, wspólnie z dostawcą mediów,
  - b) na podstawie odczytów z liczników, dostawca danego medium wystawia fakturę obciążającą Spółdzielnię w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią.

4. Postanowienia § 8 ust. 3, 4 i 5 oraz § 9 stosuje się odpowiednio do przepływomierzy i podzielników ciepła.
5. Odczyty podzielników ciepła i przepływomierzy:
  - 1) przedstawicielem Spółdzielni, uprawnionym do dokonywania odczytów i rozliczeń jest firma rozliczeniowa, działająca na podstawie odrębnej umowy,
  - 2) w przypadku konieczności sprawdzenia poprawności działania podzielników, członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem, oraz niebędąca członkiem Spółdzielni osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, winien, w wyznaczonym terminie, udostępnić mieszkanie pracownikom firmy rozliczeniowej celem dokonania odczytu,
  - 3) odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dokonywane będą raz w roku, po zakończeniu sezonu grzewczego, według wskazań zainstalowanych podzielników lub przepływomierzy,
  - 4) odczytu wskazań podzielników lub przepływomierzy dokonuje pracownik firmy rozliczeniowej drogą radiową, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przypadającego na dzień 31 maja każdego roku.
  - 5) W przypadku odmowy udostępnienia mieszkania celem dokonania sprawdzenia działania podzielników lub przepływomierza, rozliczenie za sezon grzewczy nastąpi, jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
- 6) Całkowita ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i podgrzania wody przez budynek zasilany z węzła cieplnego danego budynku, mierzona jest ciepłomierzem głównym, który zainstalowany jest w węźle cieplnym i służy do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła ze Spółdzielnią. W każdym budynku typu kokoszkowego znajdują się 2 węzły cieplne, natomiast w budynkach typu gdańskiego 1 węzeł.
- 7) Całkowita ilość ciepła dzielona będzie przez Spółdzielnię na koszty poniesione na potrzeby c.o. i potrzeby podgrzania wody. Podstawą do podziału kosztów będzie wykazane przez dodatkowe ciepłomierze, będące podlicznikami ciepłomierzy głównych, zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o.
- 8) Cena zaliczki na poczet podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalana będzie jako średnia z grupy węzłów osiedla Brodwinó budynków mieszkalnych.

## § 11

### **Rozliczenia zimnej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania.**

1. Rozliczenia mediów będą się odbywały w następujących terminach:
  - a) zimnej i ciepłej wody oraz energii elektrycznej – w okresach półrocznych. Na pisemne wystąpienie właściciela lokalu albo osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest możliwość rozliczenia w okresie kwartalnym.
  - b) centralnego ogrzewania – raz do roku, po zakończeniu sezonu grzewczego, w terminie do 45 dni od daty odczytu.
2. Lokatorzy obowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat z tytułu należności za dane media, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu, w terminach płatności czynszu, określonych statutem Spółdzielni.
3. Miesięczne opłaty za media zwane dalej „opłatami zaliczkowymi” wnosi się w zryczałtowanej wysokości. Wysokość opłaty zaliczkowej ustala się na podstawie zużycia danego medium w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na jeden miesiąc.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek lokatora, Spółdzielnia może dokonać ponownego ustalenia wysokości opłat zaliczkowych, na podstawie bieżących odczytów.
5. Zgłoszenie powyższego wniosku lub zastrzeżenia o nieprawidłowym działaniu liczników nie zwalnia lokatora od obowiązku uiszczenia bieżących należności w dotychczasowej wysokości w miesiącu zgłoszenia.



6. Opłaty zaliczkowe w wysokości wynikającej z ponownego ich ustalenia, zostaną uwzględnione w wymiarze opłat czynszowych, począwszy od następnego miesiąca, na podstawie nowego wydruku opłat czynszowych.
7. Ostatecznego rozliczenia, uwzględniającego rzeczywiste zużycie wg wskazań liczników oraz sumę wniesionych opłat zaliczkowych, dokonuje się w terminach określonych w ust. 1.
8. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniona będzie wg następujących zasad:
  - a) nadpłata podlega prześięgowaniu na poczet bieżącej opłaty czynszowej,
  - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto czynszowe i należy ją wnieść przy najbliższej opłacie czynszowej.
9. Chwilowa nadpłata nie skutkuje powstaniem roszczenia lokatora o zapłatę odsetek z tytułu nadpłaty. Niedopłata z tytułu rozliczenia mediów powstała w okresie rozliczeniowym nie uprawnia Spółdzielni do naliczenia odsetek.
10. Zmiana cen mediów, wprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie rozliczeniowym, skutkuje zmianą ceny danej jednostki technicznej medium w iloczynie określającym kwotę opłaty za media w czynszu.
11. W przypadku zbiorczych urządzeń pomiarowych rozliczenie odbywa się w następujący sposób:
  - a) rozliczenia dokonuje się na podstawie faktur obciążeniowych, wystawianych przez poszczególnych dostawców na węzły rozdzielcze,
  - b) w przypadku, gdy zbiorczym urządzeniom pomiarowym odpowiadają analogiczne urządzenia pomiarowe zainstalowane w mieszkaniach, od wartości zużycia określonego w węzle rozdzielczym danego budynku, odejmuje się wielkości wynikające z sumy indywidualnego zużycia przez lokatorów mieszkających w mieszkaniach opomiarowanych, przynależnych do danego węzła.  
Pozostałą wielkość dzieli się:
    - a) przez ilość mieszkań przynależnych do danego węzła rozdzielczego ( dotyczy rozliczenia c.o. - koszty ogólne),
    - b) przez ilość osób zamieszkałych w mieszkaniu ( dotyczy energii elektrycznej ogólnego użytku).
12. W przypadku, gdy mieszkania w danym budynku (w jego części związanej z poszczególnym węzłem rozliczeniowym) są wyposażone w zawory termostatyczne i podzielniki lub przepływomierze, ostateczne określenie wysokości opłat za c.o. następuje w oparciu o rozliczenie dokonane przez specjalistyczną firmę, na podstawie wskazań podzielników kosztów lub przepływomierzy.  
Terminy rozliczeń ustala się zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
13. Rozliczenie ciepła wg podzielników kosztów c.o. lub przepływomierzy:
  - 1) rozliczenie ciepła oraz ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych za energię cieplną do celów c.o. w sezonie grzewczym następować będzie zgodnie z niniejszym regulaminem.
  - 2) rozliczenie końcowe z tytułu dostawy energii cieplnej do celów c.o. dokonywane będzie raz w roku, na podstawie podzielników lub przepływomierzy, po zakończeniu sezonu grzewczego,
  - 3) opłata za zużyte ciepło w mieszkaniu składać się będzie:
    - a) z opłaty stałej (moc zamówiona, usługa przesyłowa), której procentowy udział będzie określony na podstawie danych pomiarowych i umownych, płatnej miesięcznie przez cały rok kalendarzowy.
    - b) z opłaty zmiennej, wynikającej z indywidualnego zużycia oraz ogólnego zużycia wg stanu na licznikach ciepła zainstalowanych w węzłach rozdzielczych, płatnej miesięcznie w trakcie trwania sezonu grzewczego.
  - 4) członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, oraz osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- jest zobowiązany do ochrony podzielników lub przepływomierzy przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb,
- 5) w przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych, członek Spółdzielni, właściciel, oraz osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, pokryje koszty związane z ich wymianą, naprawą i zaplombowaniem,
  - 6) Zakup i montaż podzielników oraz zaworów termostatycznych obciąża członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, oraz osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
14. Szczegółowe ustalenia rozliczenia kosztów c.o. dla Brodwinia:
- 1) Koszty C.O. dzielą się na:
    - a) koszty stałe (moc zamówiona, przesył stały) – rozliczane wg powierzchni mieszkań,
    - b) koszty zmienne (na postawie ciepłomierza w węźle cieplnym) - dzielone procentowo na:
      - koszty ogólne 40 % (ogrzewanie powierzchni wspólnych, ogólnego użytku jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, będących przedmiotem umów najmu, łazienki, szyby windowe) – rozliczane według ilości mieszkań.
      - koszty indywidualne 60 % - zależne od faktycznego zużycia rozliczane na podstawie wskazań podzielników. Koszty indywidualne rozliczone będą w oparciu o faktyczną ilość jednostek, wskazaną przez podzielniki, z zastosowaniem współczynników korekcyjnych, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
  - 2) Za nieopomiarowane uważa się lokale:
    - a) w których nie zostały zamontowane podzielniki ciepła, wobec braku zgody użytkownika,
    - b) w których odmówiono podpisu karty na montaż lub w których użytkownik lokalu nie był obecny w czasie montażu głównych i uzupełniających.
  - 3) Lokale nieopomiarowane rozliczane będą wg zużycia energii cieplnej na podgrzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, w wysokości średniego zużycia w węźle budynku, powiększone o 200 %. Dla lokali nieopomiarowanych w sezonie grzewczym wprowadza się opłatę zaliczkową powiększoną o 200 %.
15. Uszkodzenia podzielników kosztów lub plomb.
- a) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika lub plomby w pomieszczeniu i nie zgłoszenia przez użytkownika tego faktu do Spółdzielni oraz w przypadku samowolnego, bez zgody Spółdzielni przerobienia instalacji grzewczej, koszty zużycia energii cieplnej dla pomieszczenia ustala się jak dla lokali nieopomiarowanych,
  - b) w przypadku, gdy użytkownik uniemożliwia dokonanie odczytów kontrolnych lub gdy w wyniku ich dokonania stwierdza się jednoznaczne próby manipulowania wynikami odczytów, koszty zużycia energii cieplnej dla lokalu ustala się jak dla lokali nieopomiarowanych,
  - c) w przypadku uszkodzenia podzielnika z przyczyn leżących po stronie użytkownika, jego wymiana dokonana zostanie na koszt użytkownika lokalu.
16. Zmiana użytkownika lokalu zostanie odnotowana i wprowadzona do bazy danych firmy rozliczeniowej. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie sezonu grzewczego koszty c.o. za cały okres rozliczeniowy obciążać będą nowego użytkownika lokalu, aktualnego na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
17. Po zakończeniu sezonu grzewczego rozliczenia kosztów c.o. dokonuje firma rozliczeniowa w oparciu o dokonane odczyty podzielników, za pomocą programu komputerowego uwzględniającego zasady określone w regulaminie i obowiązujących przepisach prawa. Koszty odczytu i rozliczenia c.o. wynikają z aktualnie obowiązującej umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

18. Użytkownik lokalu ponosi koszty:
  - 1) dodatkowych montażu podzielników kosztów (np. przy wymianie grzejnika),
  - 2) wymiany podzielników lub plomb uszkodzonych z przyczyn leżących po jego stronie.
19. W przypadku samowolnego demontażu-usunięcia grzejnika, zaliczka za c.o. w pomieszczeniu naliczana będzie wg. średniego zużycia energii cieplnej w węźle, proporcjonalnie do powierzchni pomieszczenia, powiększona o 200%. Rozliczenie za sezon grzewczy za c.o. w w/w pomieszczeniu następować będzie na tych samych zasadach.
20. W przypadku niezastosowania się do warunków wydanych przez Spółdzielnię (samowola), przy demontażu lub wymianie grzejnika, rozliczenie za cały lokal nastąpi jak dla mieszkań nieopomiarowanych tj. wg średniego zużycia z węzła, proporcjonalnie do powierzchni lokalu, powiększonego o 200%.
21. W przypadku niedostarczenia do Spółdzielni zaworu termostaticznego wraz z podzielnikiem, rozliczenie c.o. za pomieszczenie ze zdemontowanym grzejnikiem, dokonane zostanie jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Opłata za niedostarczenie podzielnika ciepła odpowiadać będzie jego cenie zakupu.
22. W przypadku stwierdzenia ingerencji w instalację centralnego ogrzewania – poza sezonem grzewczym - bez pisemnej zgody Spółdzielni, Spółdzielnia obciąża:
  - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) właściciela lokalu,
  - c) osobę, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu,
  - d) osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego,opłatą dodatkową w wysokości 1.500,00 zł.
23. W przypadku stwierdzenia ingerencji w instalację centralnego ogrzewania – w sezonie grzewczym - bez pisemnej zgody Spółdzielni, Spółdzielnia obciąża:
  - a) członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) właściciela lokalu,
  - c) osobę, która nie jest członkiem, a której przysługuje prawo do lokalu,
  - d) osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego,zgodnie z § 11 pkt. 14 ppkt. 3 oraz opłatą dodatkową w wysokości 2.500,00 zł.
24. W przypadku ewentualnych szkód powstałych w wyniku ingerencji w instalację odpowiedzialność finansową poniesie właściciel mieszkania.
25. W każdym przypadku osoba, która dokonała nieuzgodnionej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania zobowiązana jest do przywrócenia stanu pierwotnego.

## § 12

### **Ustalenie wysokości opłat zaliczkowych.**

1. Centralne ogrzewanie.
  - 1) Lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach, których węzły rozdzielcze wyposażone są w liczniki ciepła, będą rozliczane w GJ, wg faktycznie zużytej energii cieplnej, na podstawie odczytu z liczników. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest na podstawie indywidualnego zużycia energii cieplnej w poprzednim sezonie grzewczym oraz prognozowanego zużycia energii w nowym sezonie.  
Elementami składowymi opłat zaliczkowych są opłaty określone w § 11 ust. 13 pkt 3.
2. Energia cieplna do podgrzewania wody.
  - 1) Lokale mieszkalne, znajdujące się w budynku wyposażonym w wodomierze zbiorcze do pomiaru zużycia ciepłej wody, będą rozliczane z ilości zużytej ciepłej wody na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. Opłata zaliczkowa, przypadająca na dany lokal, wynika z iloczynu ilości ciepłej wody przypadającej na dany lokal oraz ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, wynikającej z obowiązujących przepisów oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym.
  - 2) Lokale mieszkalne, wyposażone w wodomierze indywidualne, znajdujące się w budynkach z zainstalowanymi wodomierzami zbiorczymi do pomiaru zużycia

cieplej wody, będą rozliczane z faktycznego zużycia ciepłej wody na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych. Opłata zaliczkowa, przypadająca na dany lokal, wynika z iloczynu ilości zużytej ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ceny podgrzania 1m<sup>3</sup> wody, wynikającej z obowiązujących przepisów.

- 3) Zaliczka dla mieszkań nieopomiarowanych na poczet ciepłej wody wynosi: 14 m<sup>3</sup> na miesiąc/mieszkanie.
3. Woda i odprowadzenie ścieków.
- 1) Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których są zainstalowane wodomierze zbiorcze na zimną i ciepłą wodę, będą rozliczane za faktycznie zużytą wodę, zgodnie ze wskazaniami wodomierzy /m<sup>3</sup>/. Opłata zaliczkowa, przypadająca na dany lokal, wynika z iloczynu ilości wody przypadającej na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ceny 1 m<sup>3</sup> wody, wynikającej z obowiązujących przepisów oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym.
  - 2) Lokale mieszkalne, posiadające wodomierze indywidualne ciepłej i zimnej wody będą rozliczane na podstawie odczytu wodomierzy. Opłata zaliczkowa, przypadająca na dany lokal, wynika z iloczynu zużytej ciepłej i zimnej wody oraz ceny 1 m<sup>3</sup> wody, wynikającej z obowiązujących przepisów. Ilość zużytej wody i ilość odprowadzonych ścieków określona zostanie na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
  - 3) Zaliczka dla mieszkań nieopomiarowanych na poczet zimnej wody – surowiec i kanalizacja wynosi: 30m<sup>3</sup> na miesiąc/mieszkanie.
4. Energia elektryczna wspólnego użytku.
- 1) Energia elektryczna wspólnego użytku rozliczana jest na podstawie faktycznych odczytów liczników ogólnoadministracyjnych.
  - 2) Miesięczna opłata zaliczkowa wynika z iloczynu zużycia energii elektrycznej przypadającej na 1 osobę oraz ceny 1 kWh energii elektrycznej określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 3) Ilość energii elektrycznej przypadającej na dany lokal będzie wynikać z sumy iloczynów:
    - a) całkowitego zużycia energii elektrycznej na oświetlenie terenu Spółdzielni w okresie rozliczeniowym poprzedzającym dany okres obliczeniowy i ilości osób zamieszkałych,
    - b) zużycia energii elektrycznej przez daną część budynku na oświetlenie klatek schodowych i piwnic w okresie rozliczeniowym poprzedzającym dany okres obliczeniowy i wskaźnika wynikającego ze stosunku ilości osób zamieszkałych w danym lokalu do całkowitej ilości osób zamieszkałych w budynku, obsługiwanym przez dany licznik energii elektrycznej.

## § 13

### **Postanowienia ogólne.**

1. Zasady rozliczania zużycia i naliczania opłat przewidziane w niniejszym regulaminie znajdują odzwierciedlenie w komputerowym systemie naliczania czynszów Spółdzielni.
2. Uzyskane przez Spółdzielnię bonifikaty z tytułu niewywiązywania się poszczególnych dostawców mediów z warunków umownych zostaną uwzględnione w poszczególnych okresach rozliczeniowych.

## § 14

### **Warunki uzyskania bonifikaty.**

1. Naliczaniu opłat za zużycie mediów w zależności od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym podlegają należności rozliczane wg liczników zbiorczych za:

- a) zużycie wody,
- b) energii elektrycznej ogólnego użytku.
2. Przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby posiadające zameldowanie na pobyt stały lub czasowy oraz przebywające w lokalu bez zameldowania w okresie dłuższym niż 2 miesiące. Przez określenie miesiąc należy rozumieć okres 30 dni.
3. Ustala się, że członek Spółdzielni może ubiegać się o pomniejszenie opłat miesięcznych zależnych od ilości zamieszkałych osób w przypadku udokumentowanej nieobecności którejś z osób zamieszkałych w danym lokalu, jeśli okres jej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż 2 miesiące i spowodowany jest:
  - a) wyjazdem zagranicznym,
  - b) służbą wojskową,
  - c) pobytem w internatach, domach studenckich i kwaterach prywatnych młodzieży uczącej się,
  - d) przebywaniem na statkach w związku z wykonywaniem pracy zawodowej,
  - e) pobytem w miejscach odosobnienia /więzienia, lecznice zamknięte/,
  - f) itp. przypadkami.

Pisemne wnioski o pomniejszenie opłat miesięcznych, spowodowane wyżej wymienionymi przyczynami, rozpatrywane będą indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.

4. Częściowe pomniejszenie opłat miesięcznych za energię ciepłą pobraną na cele c.o. i c.w. regulują odrębne przepisy wynikające z Prawa Energetycznego.
5. Warunkiem pomniejszenia opłat miesięcznych wynikającym z ust. 3 jest zgłoszenie i udokumentowanie w administracji Spółdzielni faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy,
6. Ustanawia się obowiązek niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni zmian ilości osób zamieszkałych w zajmowanym lokalu.  
Niezgłoszenie faktu zmniejszenia ilości osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstaw do domagania się zwrotu nadpłaconych kwot czynszu i korekty dokonanych naliczeń.  
Niezgłoszenie faktu zwiększenia ilości osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy oraz powrotu osób zwolnionych z opłat na podstawie ust. 3 skutkować będzie wstecznym obciążeniem należną Spółdzielni kwotą z tytułu opłat zależnych od ilości osób zamieszkałych, począwszy od dnia ich zamieszkania lub ich powrotu, wraz z ustawowymi odsetkami.
7. Wszelkie zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, mające wpływ na wymiar opłat czynszowych, będą uwzględniane przez Spółdzielnię w rozliczeniu za miesiąc następujący po dacie dokonania zgłoszenia zmian w administracji Spółdzielni.
8. W przypadku niezamieszkiwania żadnej osoby w lokalu mieszkalnym, czynsz należny za lokal naliczany będzie jak od 1 osoby.

## **Dział 6. Eksploatacja dźwigów.**

### **§ 15**

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:
  - a) koszty energii elektrycznej,
  - b) koszty ubezpieczenia,
  - c) odpis na konserwacje dźwigów, proporcjonalny do ilości dźwigów w budynku,
  - d) koszty pomiarów i odbiorów dozoru technicznego,
  - e) inne koszty.
2. Koszty energii elektrycznej ustalane są na podstawie wskazań podliczników.
3. Wysokość odpisu na konserwacje dźwigów ustala się na dany rok w planie gospodarczym, biorąc pod uwagę przewidywane koszty konserwacji i napraw dźwigów.

4. Suma powyższych kosztów w danym roku oraz ilość mieszkańców lokali obsługiwanych przez dźwig stanowi podstawę ustalenia miesięcznej stawki za użytkowanie dźwigów dla 1 osoby. Pełną opłatę za użytkowanie dźwigów ponoszą osoby zajmujące lokale znajdujące się na drugim piętrze i wyżej. Mieszkańcy pierwszego piętra ponoszą opłatę w wysokości 50% obowiązującej stawki. Osoby zamieszkałe na parterze nie ponoszą opłat za użytkowanie dźwigów.
5. W budynkach w których windy dojeżdżają do poziomu gruntu pełną opłatę za użytkowanie dźwigów ponoszą osoby zajmujące lokale znajdujące się na pierwszym piętrze i powyżej. Mieszkańcy parteru ponoszą opłatę w wysokości 50% obowiązującej stawki.

## **Dział 7. Wywóz nieczystości**

### **§ 16**

1. Na koszty wywozu nieczystości składają się ponoszone przez Spółdzielnię koszty opłat pobieranych przez Gminę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wysokość opłat uchwała Rada Miasta Sopotu.
2. Podstawą do określenia kosztów wywozu nieczystości jest uchwała Rady Miasta Sopotu. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Sopotu, koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się według tzw. metody „wodnej” (iloczyn ilości zużytej wody i stawki opłaty).
3. Opłata odnosząca się do kosztów wywozu nieczystości naliczana jest przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Sopotu, z zastrzeżeniem ust. 8.
4. Korekta naliczenia przez Spółdzielnię opłat za dany rok następuje w pierwszym kwartale roku kalendarzowego po rozliczeniu zużycia wody.
5. Koszty wywozu nieczystości obciążają lokale mieszkalne.
6. Osoby remontujące mieszkania zobowiązane są każdorazowo do zaopatrzenia się w worek na odpady budowlane i wywiezienia go we własnym zakresie, na własny koszt. Lokalizacja ustawienia kontenera lub worka musi być uzgodniona z Działem Technicznym Spółdzielni. Szczegółowe obowiązki mieszkańców w tym zakresie zostały określone w Regulaminie używania lokali i porządku domowego Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. W przypadku stwierdzenia wyrzucania odpadów budowlanych do pojemników na odpady segregowane lub bytowe lokator mieszkania, w którym wykonywany jest remont, zostanie obciążony kosztem wywozu oraz wszelkimi innymi wynikającymi z tego tytułu kosztami i opłatami.
8. W przypadku określenia przez Prezydenta Miasta Sopotu lub Dyrektora Zarządu Dróg i Zieleni w Sopocie, w drodze decyzji, wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z zastosowaniem stawki opłaty podwyższonej (z uwagi na niedopełnienie obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych), należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zakresie obejmującym wskazane podwyższenie opłaty (tj. tzw. „kary za niesegregowanie odpadów komunalnych”) zostaną naliczone przez Spółdzielnię w stosunku do ilości lokali w równej wysokości, tj. przy zastosowaniu metody równego rozdziału na lokale. W takiej sytuacji Spółdzielnia naliczy również koszty związane z odsetkami, jakie musi ponieść w związku z otrzymaniem ww. decyzji, oraz dodatkowe koszty wynikające z otrzymania ww. decyzji zgodnie z kalkulacją zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą – w podziale na lokale w równej wysokości (tj. przy zastosowaniu metody równego rozdziału na lokale).
9. W razie stwierdzenia przez Spółdzielnię, że w odniesieniu do określonego lokalu mieszkalnego nie jest dopełniony obowiązek selektywnego zbierania odpadów komunalnych Spółdzielnia może obciążyć ten lokal (tj. członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego) opłatą dodatkową, której wysokość uzależniona jest od ilości stwierdzonych przypadków braku selektywnego zbierania odpadów komunalnych odnoszących się do tego lokalu mieszkalnego.

Powyższa opłata dodatkowa wynosi:

- a) 50 % łącznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadającej na daną klatkę w danym miesiącu kalendarzowym - w razie pierwszego stwierdzonego przypadku braku selektywnego zbierania odpadów komunalnych (odnośnie określonego lokalu),
  - b) 100 % łącznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadającej na daną klatkę w danym miesiącu kalendarzowym - w razie drugiego lub kolejnego stwierdzonego przypadku braku selektywnego zbierania odpadów komunalnych (odnośnie określonego lokalu).
10. W przypadku lokali mieszkalnych bez wodomierzy indywidualnych koszty wywozu nieczystości ustalane są w odniesieniu do wielkości zaliczki, o której mowa w § 12 ust. 3 pkt 3.

## **Dział 8. Energia elektryczna.**

### **§ 17**

1. Koszty energii elektrycznej, zużywanej do oświetlenia klatek schodowych i piwnic, rozliczane są na podstawie faktycznego odczytu liczników energii elektrycznej znajdujących się w klatkach poszczególnych budynków.
2. Koszty energii zużywanej do oświetlenia ulic są ewidencjonowane zbiorczo, natomiast rozliczane na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w budynku.
3. W odniesieniu do lokali mieszkalnych opłata zaliczkowa przypadająca w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wynika z iloczynu zużycia energii elektrycznej przypadającej na 1 osobę oraz ceny 1 kWh energii elektrycznej wynikającej z obowiązujących przepisów.
4. W odniesieniu do lokali użytkowych, garaży i garażoparkingów rozliczenie energii elektrycznej następuje według wskazań licznika oraz ceny 1 kWh energii elektrycznej wynikającej z obowiązujących przepisów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

## **Dział 9. Podatek od nieruchomości.**

### **§ 18**

1. Koszty opłaty z tytułu podatku od nieruchomości tj. podatek od powierzchni budynków i gruntów w wysokości określonej przez Radę Miasta Sopotu, odnoszone są do poszczególnych rodzajów zasobów, tj. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych według miejsc ich powstawania. Są one ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali, garaży, miejsc postojowych.
2. Właściciele lokali, stanowiących odrębną własność, rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu indywidualnie z gminą.

## **Dział 10. Wieczyste użytkowanie gruntu.**

## § 19

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali.

## **Dział 11. Rozliczenie kosztów ubezpieczenia.**

### § 20

1. Koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni rozliczane są na poszczególne nieruchomości, tj.:
  - a) budynki mieszkalne,
  - b) budynki lokali użytkowych,
  - c) budynki garaży,
  - d) budynek garażoparkingu,
  - e) lokale własne np. pomieszczenia OCK, pomieszczenia spółdzielni itp.
2. Koszty ubezpieczenia odnoszone są proporcjonalnie do poszczególnych nieruchomości oraz kosztów ogólnego zarządzania. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokali.

## **Dział 12. Antena zbiorcza.**

### § 21

1. Koszty ponoszone na konserwację anten zbiorczych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów na konserwację anten na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych w nich osób.

## **Dział 13. Konserwacja domofonów i monitoringu.**

### § 22

1. Koszty utrzymania domofonów i monitoringu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów i monitoringu na poszczególne lokale, podłączone do tej instalacji, dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych w nich osób.

## **Dział 14. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

### § 23

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na Osiedlu Brodwin.
2. Ponoszone koszty odnoszone są w całości do w/w Osiedla. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna uregulowana jest „Regulaminem funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.



## Dział 15. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią.

### § 24

1. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią obejmują koszty związane z utrzymaniem komórek zarządu oraz organów samorządowych w Spółdzielni.
2. Koszty ogólne zarządzania ponoszone są przez poszczególne Osiedla w proporcji adekwatnej do powierzchni użytkowej posiadanych zasobów, przy zachowaniu równowagi kosztowej. Koszty te każdorazowo są opracowane w planie gospodarczym na dany rok, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty ogólne zarządzania odnoszone są do następujących działalności związanej z:
  - a) lokalami mieszkalnymi,
  - b) lokalami użytkowymi,
  - c) garażami,
  - d) garażoparkingiem,w proporcji ustalonej każdorazowo przez Radę Nadzorczą przy ustalaniu planu gospodarczego na dany rok.

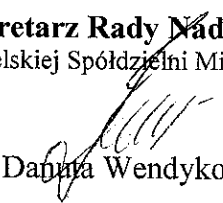
## Rozdział V. Postanowienia końcowe.

### § 25

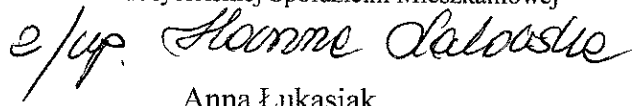
Niniejszy Regulamin wraz z załącznikiem nr 1 współczynnikami - dotyczące budynków typu kokoszkowego przy ul. Kolberga oraz budynków typu gdańskiego przy ul. Kolberga i Cieszyńskiego) został uchwalony przez Radę Nadzorczą Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałami nr 1/2021, 2/2021, 3/2021 z dnia 21.01.2021r i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sopot, dnia 25.01.2024 r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

  
Danuta Wendykowska

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

  
Anna Łukasiak

