

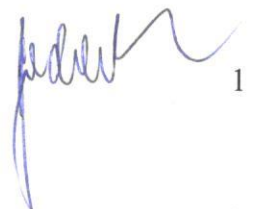
# **REGULAMIN EKSPLOATACJI LOKALI**

## **SML-W „DAŻNOŚĆ”**

### **W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM**

Niniejszy Regulamin reguluje zasady:

- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
- rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
- używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i porządku domowego



1

SPIS TREŚCI	STR.
ROZDZIAŁ I	
Postanowienia ogólne .....	3
ROZDZIAŁ II	
Przejęcie lokalu w eksploatację .....	4
ROZDZIAŁ III	
Zasady porządku domowego .....	4
ROZDZIAŁ IV	
Przeprowadzenie napraw i konserwacji lokali .....	7
ROZDZIAŁ V	
Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi .....	10
- Zasady ogólne	
- Fizyczna jednostka rozliczeniowa	
- Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych	
ROZDZIAŁ VI	
Rozliczanie c. o. , dostaw ciepłej wody oraz zimnej wody, odprowadzania ścieków .....	14
- Postanowienia ogólne	
- Zasady ustalania opłat za dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody	
- Zasady rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na cele c. o. i c. w.	
- Zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków.	
ROZDZIAŁ VII	
Ustalanie opłat za użytkowanie lokali .....	22
- powstanie obowiązku wnoszenia opłat, terminy wnoszenia opłat, oraz kary za zwłokę w zapłacie	
ROZDZIAŁ VIII	
Postanowienia końcowe .....	25



# ROZDZIAŁ I

## Postanowienia ogólne

### § 1

#### 1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- 1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463),
- 2) Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.),
- 3) Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 4) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1996r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.),
- 5) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
- 6) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- 7) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 r. poz. 2273),
- 8) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim.

#### 2. Definicje:

**1) lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali).

**2) nieruchomość** – część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

**3) pomieszczenia przynależne** – stanowi część składową samodzielnego lokalu, nawet jeśli dane pomieszczenie nie przylega bezpośrednio do lokalu (piwnice lub pomieszczenia gospodarcze).

**4) nieruchomość wspólna** – jest to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze.

**5) powierzchnia użytkowa** - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania.

**6) użytkownicy lokali:**



- osoba będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - właściciel lub współwłaściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu
  - właściciel lub współwłaściciel niebędący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu
  - najemca lokalu
  - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do lokalu
- 7) **lokal użytkowy** - samodzielny lokal lub jego część wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne.

## ROZDZIAŁ II

### Przejęcie lokalu w eksploatację

#### § 2

1. Przekazanie lokalu do eksploatacji użytkownikowi odbywa się przy udziale upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni oraz zainteresowanego, który zobowiązany jest wylegitymować się dowodem osobistym na prośbę pracownika Spółdzielni.
2. Z czynności przekazania lokalu sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy (wg wzoru załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu), który podpisuje przedstawiciel Spółdzielni i osoba przyjmująca lokal.
3. Odbioru lokalu użytkownik powinien dokonać osobiście. W szczególnie uzasadnionych przypadkach może być zastąpiony przy tej czynności przez inną osobę posiadającą stosowne pełnomocnictwo i legitymującą się dowodem osobistym.

## ROZDZIAŁ III

### Zasady porządku domowego

#### § 3

Użytkownik odpowiedzialny jest za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez siebie oraz osoby zamieszkujące i przebywające w zajmowanym lokalu.

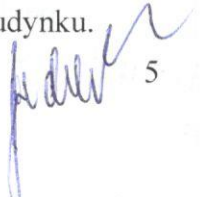
#### § 4

1. Lokal mieszkalny powinien być używany do celów mieszkalnych.
2. Za zgodą Zarządu Spółdzielni dopuszcza się prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności usługowej nie powodującej zakłócenia spokoju i nie wpływającej negatywnie na stan techniczny lokalu. Usługi te powinny być wykonywane wyłącznie w godz. 10<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>. Część lokalu mieszkalnego może być wykorzystywana jako punkt zgłoszeń przedsiębiorcy, którego działalność zgodnie z jego wymogami musi być prowadzona poza lokalem, np. usługi malarskie, ślusarskie, hydrauliczne itp. Powierzchnia przeznaczona na te cele nie może być mniejsza niż powierzchnia najmniejszego pokoju w tym lokalu.
3. Lokal użytkowy powinien być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie lub przydziale.

## § 5

### Zabrania się:

1. Wykonywania w lokalu czynności zakłócających spokój innym mieszkańcom, powodujących zanieczyszczenia budynku lub otaczającego terenu.
2. Podnajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych bez zgody Zarządu w przypadku zmiany charakteru ich użytkowania. W pozostałych przypadkach należy złożyć pisemną informację o podnajmie.
3. Wywieszania bielizny, dywanów itp. , w klatkach schodowych lub poza lokalem, które mogą spowodować techniczne uszkodzenia lub obniżenie walorów estetycznych budynku (suszenie bielizny itp. winno odbywać się w pomieszczeniach do tego przeznaczonych).
4. Wystawiania w loggiach i na balkonach przedmiotów i rzeczy zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia oraz szpecących budynek.
5. Tarasowania przejść, przechowywania przedmiotów i materiałów łatwopalnych w lokalu, na podestach klatek schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, balkonach, loggiach.
6. Trzepania dywaników, chodników, wycieraczek itp. na klatkach schodowych i w innych miejscach na terenie posesji – miejscem do tego przeznaczonym jest trzepak - w godzinach 10<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>.
7. Wprowadzania i przechowywania na terenie budynków pojazdów mechanicznych (motocykli, motorowerów) oraz innych urządzeń mechanicznych powodujących bezpośrednie zagrożenie dla życia lub mienia mieszkańców.
8. Rąbania drewna lub tłuczenia węgla (z wyjątkiem piwnic).
9. Używania urządzeń technicznych niezgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności wyrzucania do muszli klozetowej zanieczyszczeń stałych takich jak: obierki, kości, szmaty itp. powodujących zapychanie się kanalizacji.
10. Samowolnego dokonywania jakichkolwiek przeróbek lub zmian w lokalu, klatce schodowej czy budynku oraz zawieszania bez zgody Spółdzielni szyldów, napisów, krat zewnętrznych, anten satelitarnych, suszarek, przewodów, kabli itp. oraz mocowania na balkonach, loggiach, parapetach zewnętrznych skrzynek do kwiatów wystających poza zewnętrzny obrys budynku, balkonu lub loggii.
11. Samowolnego zabudowywania loggii balkonowych, balkonów, części klatek schodowych, wnęk piwnicznych itp.
12. Samowolnego wchodzenia na dach budynku i instalowania tam anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych.
13. Podlewania kwiatów w sposób powodujący zacieki na elewacjach budynków.
14. Wyrzucania nieczystości na klatki schodowe, korytarze piwniczne lub inne miejsca w budynku i jego otoczeniu poza miejscami wyznaczonymi do tego celu. Pozostałości po pracach modernizacyjnych i inne przedmioty (np. meble, urządzenia gospodarstwa domowego itp.) należy wywieźć we własnym zakresie.
15. Chowania zwierząt domowych w sposób uciążliwy dla innych użytkowników budynku.

 5

16. Wypuszczania bez opieki na klatki schodowe, korytarze piwniczne i tereny osiedlowe wszelkich zwierząt domowych, w tym psów bez kagańców, smyczy i znaków identyfikacyjnych.
17. Jeżdżenia pojazdami jedno – i dwuśladowymi po chodnikach i pozostałych terenach osiedla, nie mających charakteru jezdni z wyjątkiem wózków, sanek i rowerów dziecięcych.
18. Manipulowania wszelką aparaturą i osprzętem zainstalowanym poza lokalem.
19. Spożywania alkoholu na terenach otwartych Osiedla oraz w częściach budynków mieszkalnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
20. Palenia papierosów i tytoniu na klatkach schodowych oraz w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
21. Parkowania pojazdów mechanicznych na terenach osiedlowych oznakowanych zakazem wjazdu pojazdów mechanicznych.
22. Grillowania na balkonach i loggiach.

#### § 6

1. Wszelkie roboty instalacyjne i przeróbki nie mogą być wykonywane bez zgody Spółdzielni.
2. Za szkody powstałe w lokalu, budynku oraz jego otoczeniu spowodowane przez użytkownika i jego rodzinę, lub osoby przebywające w lokalu odpowiedzialność ponosi użytkownik. Koszty doprowadzenia lokalu, instalacji lub otoczenia do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik, z winy którego nastąpiło zniszczenie lub który dokonał samowolnych przeróbek.

#### § 7

Szkody powstałe na skutek zapchania się instalacji kanalizacyjnej pokrywa użytkownik, z winy którego nastąpiła szkoda.

#### § 8

Każdy użytkownik obowiązany jest na okres zimy uszczelniać otwory okienne i drzwiowe przed nadmierną utratą ciepła (dotyczy stolarki nie wymienionej na nową).  
W przypadku wymiany stolarki okiennej, użytkownik obowiązany jest do stosowania funkcji jej rozszczelniania dla zapewnienia prawidłowej wentylacji, w celu niedopuszczenia do zawilgocenia pomieszczeń.

#### § 9

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką dorosłych.  
Gromadzenie się dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, w wiatrołapach i w piwnicach jest całkowicie zabronione.

#### § 10

Użytkownicy posiadający psy zobowiązani są do usuwania wszelkich zanieczyszczeń po nich.

#### § 11

1. Pora nocna obowiązuje między godzinami: 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>.
2. Zarówno w porze nocnej jak i w innym czasie zabrania się hałasowania, głośnego nastawiania odbiorników radiowo – telewizyjnych i innych urządzeń zakłócających spokój mieszkańcom.

*jedna*

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Naprawa i konserwacja lokali**

#### **§ 12**

1. Do napraw i konserwacji wewnątrz lokalu zaliczane są prace remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu mająca na celu przywrócenie ich pierwotnego stanu.
2. Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

#### **§ 13**

#### **Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji lokali należą:**

1. Naprawa głównych przewodów /pionów/ instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej i zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych.
2. Naprawa głównego doprowadzenia instalacji elektrycznej tj. do tablicy bezpiecznikowej w lokalu, lecz bez naprawy lub wymiany licznika i instalacji wewnętrznej lokalu (w tym tablicy bezpiecznikowej).
3. Naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania znajdującej się w lokalu łącznie z kompletnym osprzętem tej instalacji, za wyjątkiem zaworów termostatycznych oraz ich mechanicznych uszkodzeń nie związanych z naturalnym zużyciem, jak również grzejników wymienionych przez użytkownika.
4. Czyszczenie i przepychanie głównych przewodów /pionów/ kanalizacyjnych zapchanych w sposób niezawiniony przez użytkowników.
5. Malowanie i naprawa wszelkich elementów konstrukcyjnych budynku, w tym również zewnętrznego wykończenia oraz malowanie i naprawy tynków, drzwi wejściowych klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku, a także zewnętrznej strony drzwi wejściowych lokali /z wyjątkiem zewnętrznej stolarki okiennej/.
6. Naprawa wszelkich zniszczeń w lokalu powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. zalanie lokalu spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego, rynien, rur spustowych itp.
7. Wymiana posadzek cementowych (szlicht) wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i wymianą obróbek blacharskich na loggiach i balkonach, w których występują zacieki na sufity i ściany, ze względu na brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej.  
W przypadku, gdy na danej loggii lub balkonie ułożona jest terakota przez członka za zgodą Spółdzielni, zakres robót rozszerza się o wymianę terakoty.
8. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze z odczytem radiowym oraz ich legalizacja. W lokalach wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe - ich legalizacja i wymiana w przypadku uszkodzenia. Wymiana podzielników ciepła z odczytem radiowym. Wymiana lub legalizacja w/w urządzeń finansowana jest z funduszu remontowego.
9. Zainstalowanie wodomierza w pralni oraz ponoszenie kosztów jego naprawy, wymiany, legalizacji i oplombowania.
10. Wymiana oraz naprawa posadzek i ścian w piwnicach - w częściach wspólnych.

## § 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana do czasu przybycia tej osoby zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, a z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik powinien także udostępnić lokal w celu:
  - a/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

## § 15

Do obowiązków użytkownika należy wymiana, konserwacja i naprawa wszystkich wewnętrznych instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu lub w innych użytkowanych wyłącznie przez użytkownika pomieszczeniach (z wyłączeniem wymian i napraw należących do obowiązków Spółdzielni) a w szczególności:

1. Wymiana, naprawa: podłóg, posadzek, wykładzin w lokalu oraz na loggiach, balkonach i w innych pomieszczeniach użytkowanych wyłącznie przez użytkownika, a także tynkowanie i malowanie wewnętrznych ścian i sufitów: lokalu, innych pomieszczeń użytkowanych wyłącznie przez użytkownika, loggii, balkonów oraz balustrad.
2. Wymiana, naprawa powierzchni ściennych i podłogowych wykładanych płytkami ceramicznymi np. glazura i terakota w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
3. Dopasowanie, wymiana, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana elementów oraz ich malowanie, naprawa i wymiana drzwi do piwnicy,
4. Naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
5. Wymiana uszkodzonego oszklenia okien i drzwi,
6. Naprawa i wymiana mebli wbudowanych,
7. Naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu bądź wymianie zużytych elementów np. wymiana kranów, baterii, pływaków, pociągaczy, desek sedesowych, sedesów, wanien, zlewozmywaków, umywalek, spłuczek, przycisków, grzybków w kranach i regulacji spłuczek,
8. Udrażnianie zapchanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu np. zlewów, wanien, umywalek, muszli klozetowych itp. / do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zapchania z winy użytkownika/,

*Handwritten signature*



9. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu, zabezpieczeń instalacji /np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp. / oraz wewnętrznej instalacji antenowej radiowo – telewizyjnej i instalacji dzwonekowej,
10. Naprawa i wymiana podgrzewaczy, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części,
11. Konserwacja, naprawa kuchni i piecyków gazowych oraz wymiana ich elementów np. kurków, dysz, palników itp. Wymiana kuchni i piecyków w przypadku ich zużycia,
12. Naprawa, dopasowanie lub wymiana na nowe drzwi wejściowych do klatki schodowej, gdy nie odpowiadają one wymogom technicznym przy montowaniu domofonu,
13. Wnoszenie opłat za plombowanie wodomierzy z wyjątkiem nowych inwestycji oraz za wodę do instalacji c. o. w przypadku konieczności zrzucenia wody dla wykonania przez użytkownika robót remontowych, montażu lub wymiany zaworów termostatycznych, wymiany grzejników itp.
14. Wnoszenie opłat za zużycie energii elektrycznej w piwnicach wg stawek zatwierdzanych w planie gospodarczo-finansowym na dany rok po uzyskaniu zgody na zainstalowanie punktu świetlnego w piwnicy. W przypadku nie zgłoszenia takiej instalacji i nie dokonania odbioru jej przez Spółdzielnię zostaną naliczone opłaty dodatkowe w wysokości 100-krotnej wartości wynikającej z ustalonej stawki,
15. Występowanie do Spółdzielni o wyrażenie zgody i podanie warunków technicznych przed wykonywaniem prac remontowych i modernizacyjnych oraz zgłoszenie wykonania tych prac, dla dokonania odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.
16. Doprowadzenie przez stolarkę okienną powietrza zewnętrznego w ilości niezbędnej do zapewnienia normatywnej wielkości wymiany powietrza w lokalu, np. poprzez montaż nawiewników, funkcję rozszczelnienia (uchylanie i rozwieranie okien) itp.
17. Wymiana i naprawa zaworów termostatycznych zamontowanych na grzejnikach c. o. . z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu, w przypadku wymiany zaworu musi on posiadać głowicę termostatyczną +16°C.

## § 16

Do obowiązków użytkowników lokali wspólnego użytku należy:

1. Ponoszenie kosztów za zainstalowanie zamka w drzwiach wejściowych z klatki schodowej do piwnic i za dorobienie kluczy, w przypadku uszkodzenia zamka, a także normalnego jego zużycia lub zgubienia kluczy przez mieszkańców danej klatki,
2. Wymiana lub naprawa uszkodzonych zamków w pralniach, suszarniach, wózkowniach i altankach śmietnikowych przez osoby z nich korzystające oraz dorabianie kluczy w przypadku ich zniszczenia lub zgubienia.
3. Wnoszenie opłat za zużycie wody, gazu w pralniach przez osoby korzystające z pralni zgodnie z prowadzonym rejestrem.

## § 17

Obowiązujące użytkownika naprawy, konserwacje i wymiany urządzeń mogą być wykonane na jego zlecenie, odpłatnie przez Spółdzielnię.

## § 18

1. Użytkownicy mogą na własny koszt zainstalować i eksploatować domofony (w klatce, w której wspólnie zamieszkują) po uprzednim uzyskaniu warunków montażu od Spółdzielni. Po zainstalowaniu, mają obowiązek zgłosić instalację do odbioru przez Administrację Osiedla, przekazać po 1 (jednym) kluczu użytkownikom, którzy nie wyrazili zgody na wspólne ponoszenie kosztów oraz 3 (trzy) klucze dla potrzeb Administracji Osiedla. Użytkownicy zamieszkali w danej klatce schodowej ponoszą koszty konserwacji i napraw instalacji i urządzeń domofonu, w tym również zamka elektromagnetycznego i mechanicznego drzwi wejściowych do klatki schodowej.
2. Użytkownicy po uzyskaniu pisemnej zgody ze Spółdzielni, mogą zagospodarowywać przyległe do budynków tereny zielone na ogródki kwiatowe pod warunkiem właściwej ich pielęgnacji oraz utrzymywania estetycznego stanu ogrodzenia. W przypadku nie wywiązywania się z tego obowiązku Spółdzielnia wycofa zgodę na użytkowanie ogródka, a użytkownik zobowiązany jest przywrócić teren do poprzedniego stanu. Pozostawienie rosnących krzewów i drzew możliwe jest jedynie po uzyskaniu akceptacji Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ V

### **Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

## § 19

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w niżej wymienionym zakresie:
  - a) w ramach odrębnych nieruchomości:
    - eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
    - konserwacji,
    - podatku od nieruchomości,
    - wieczystego użytkowania gruntów,
    - odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - b) w ramach odrębnych budynków lub węzłów pomiarowych:
    - zimnej wody i odprowadzania ścieków,
    - podgrzania wody,
    - centralnego ogrzewania,
    - wywozu nieczystości stałych i dzierżawy pojemników,
    - konserwacji anten zbiorczych.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się dla poszczególnych nieruchomości w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyłączeniem kosztów centralnego ogrzewania, oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków, dla których terminy rozliczeń normują odrębne zasady ich rozliczania.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i remontów są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, tworzonych na podstawie analiz poszczególnych kosztów w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny, uchwalonych przez Radę Nadzorczą, a także postanowienia niniejszego Regulaminu.

Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta planu oraz opłat za użytkowanie lokali. Zmiany te wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

4. Rozliczenie kosztów za zimną wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, konserwację anten zbiorczych oraz wywozu nieczystości stałych są dokonywane zgodnie z obowiązującymi cennikami usługodawców.

## § 20

### Fizyczna jednostka rozliczeniowa

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- powierzchnia lokalu /m<sup>2</sup>/ – dla: kosztów eksploatacji podstawowej i remontów, centralnego ogrzewania w lokalach, gdy nastąpiła awaria podzielników kosztów lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie było możliwe, opłaty stałej za c.o. i c.w., wywozu nieczystości stałych w lokalach użytkowych, konserwacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów.
- lokal – dla rozliczenia opłaty abonamentowej za wodomierz główny,
- ilość osób zamieszkałych – dla: kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków, podgrzania wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze, wywozu nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych,
- faktyczne zużycie określone za pomocą urządzeń pomiarowych - odczyty z wodomierzy, liczników ciepła,
- ilość jednostek zużycia w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów
- gniazdo antenowe - dla konserwacji AIZ.

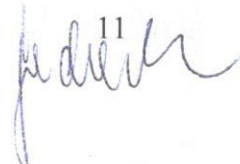
Zasady i rodzaj stosowanych jednostek określa Rada Nadzorczą.

2. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, z wyjątkiem lokali wygrodzonych z korytarza ogólnego, których powierzchnię ustala się według dokumentacji sporządzonej na okoliczność wygrodzenia.
3. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary pomieszczeń w świetle ścian surowych, to znaczy bez tynku lub wykładzin, jeżeli nie stanowią wykończonego fabrycznie elementu gotowego, na wysokość 1,0 m nad poziomem podłogi bez uwzględnienia wnęk i występów (pilastrów) o powierzchni poniżej 0,1 m<sup>2</sup>. Pomiar powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

## § 21

### Rozliczenie kosztów eksploatacji, konserwacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów i remontów zasobów mieszkaniowych

1. Koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Podstawą do określenia wysokości obciążenia kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości są dokumenty źródłowe bezpośrednio dotyczące danej nieruchomości, odrębne ewidencje wg przyjętych kluczy rozliczeniowych, ewidencje sporządzone przez

11  


dział merytorycznie odpowiedzialny, otrzymane faktury, umowy z pracownikami oraz wykonawcami usług, polisy ubezpieczeniowe, itp.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji odrębnie dla każdej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty, rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zawarte w karcie budynku.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku takich, jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, piwnic przeznaczonych dla użytkowników lokali oraz wygosparowanych z pomieszczeń niemieszkalnych.

4. Podstawą do określenia wysokości obciążenia kosztami eksploatacji jest planowany średnioroczny koszt wyliczony z kosztów poszczególnych nieruchomości w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Średnioroczny koszt wynikający z planu finansowo – gospodarczego na dany rok dla poszczególnych nieruchomości obejmuje:

1. Płace i narzuty na płace pracowników administracji,
2. Zużycie materiałów,
3. Energię elektryczną dla powierzchni wspólnych i administracji,
4. Usługi materialno – remontowe,
5. Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
6. Ubezpieczenie majątku,
7. Usługi kominiarskie,
8. Amortyzację,
9. Koszty ogólne Spółdzielni,
10. Koszty lokali własnych i pustostanów
11. Pozostałe koszty.

Stawka opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych równa jest średniorocznemu kosztowi wynikającemu z planu finansowo- gospodarczego.

Stawka eksploatacyjna ulega zmniejszeniu dla lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, do których zalicza się :

- wynajem pomieszczeń wspólnych,
- wpływy za punkt świetlny w piwnicy,
- wpływy z dzierżawy terenów danej nieruchomości,
- wpływy z lokali mieszkalnych, w których część pomieszczenia przeznaczono na wykonywanie zawodu lub punktu zgłoszeń,
- wpływy za ogłoszenia i reklamy.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, rozliczane są proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu członków Spółdzielni i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.

Dodatkowo członkowie Spółdzielni korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, do których zalicza się w szczególności:

- wpływy z dzierżawy terenów,
- nadwyżkę wpływów nad kosztami rzeczywistymi z najmu lokali mieszkalnych,
- nadwyżkę wpływów nad kosztami rzeczywistymi z najmu lokali użytkowych i innych,

- wpływy za udostępnianie dokumentacji terenów, elewacji itp. ,
- wpływy z reklam umieszczanych na terenie Spółdzielni.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej mogą być przeznaczone na:

- pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości (w zakresie obciążającym członków Spółdzielni),
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe i zyski nadzwyczajne nie mają wpływu na wysokość opłat eksploatacyjnych.

5. Koszty konserwacji dla danej nieruchomości obejmują robocizną ryczałtową grup konserwacyjnych (elektryczną, hydrauliczno-gazową, ogólnobudowlaną), a także materiały wykorzystane do konserwacji poszczególnych grup w wysokości określonej na fakturze otrzymanej od wykonawcy, rozliczoną proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Stawka konserwacji dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyliczona jest na podstawie planu finansowo-gospodarczego na dany rok w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wg faktycznie poniesionych kosztów na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z zestawieniem wykonanym przez osoby merytorycznie odpowiedzialne.

6. Stawka podatku od nieruchomości wyliczona jest na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim lub Uchwały Rady Miejskiej w Zakroczymiu w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, natomiast stawka wieczystego użytkowania gruntów na podstawie decyzji Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki lub Miasta Zakroczym, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Stawki podatku od nieruchomości są zróżnicowane dla lokali mieszkalnych ze względu na wysokość stawek ustalonych przez Urząd Miejski Zakroczym i Urząd Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim.

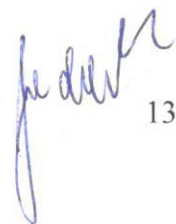
Stawka podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych wyliczana jest w oparciu o wysokość poszczególnych rodzajów stawek dla działalności gospodarczej.

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r. z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami z tytułu opłaty za przekształcenie w prawo własności. Opłaty te będą wnoszone przez okres 20 lat.

Wyżej wymienionymi stawkami nie są obciążani właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych, którzy wnoszą powyższe opłaty bezpośrednio do właściwego urzędu.

7. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości. Ich wysokość uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o plan remontów nieruchomości. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy w danej nieruchomości, ustala się na jednakowym poziomie dla lokali mieszkalnych, wynajmowanych powierzchni własnych, lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu.

Wysokość stawki na fundusz remontowy dla lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie najmu stanowi 2-krotność odpisu dla lokali mieszkalnych, z czego 1-krotność odpisu zasila fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości, zaś druga 1-krotność zasila fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.



Roczne stawki odpisów, są określone w planie finansowo – gospodarczym na dany rok. Zmiany stawki odpisu w ciągu roku zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4<sup>1</sup> pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica między kosztami a przychodami funduszu remontowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tego funduszu w roku następnym.

8. O wysokości opłat eksploatacyjnych, konserwacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność oraz odpisów na fundusz remontowy użytkownicy lokali mieszkalnych powiadamiani są w odrębnych pozycjach obciążeń, natomiast lokale użytkowe obciążane są sumą tych stawek.
9. Okresem rozliczeniowym kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania danej Nieruchomości, uwzględniana jest w kalkulacji miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokale w tej nieruchomości na następny rok.

## ROZDZIAŁ VI

### **Rozliczanie centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody oraz wody zimnej, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych i konserwacji anten zbiorczych**

#### § 22

##### Postanowienia ogólne

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej w zasobach SML-W „Dążność” polega na:
  - rozliczaniu między dostawcą energii cieplnej ZEC, a SML-W „Dążność” zgodnie z umową o dostawę energii cieplnej,
  - ewidencjonowaniu kosztów wyprodukowania energii cieplnej w kotłowni własnej,
  - rozliczaniu między Spółdzielnią, a jej członkami i użytkownikami wg zasad określonych w niniejszym regulaminie oraz zawartych na jego podstawie umów indywidualnych na serwis rozliczeniowy w oparciu o zasady opomiarowania energii cieplnej zatwierdzone przez Radę Nadzorczą
2. Za powierzchnie ogrzewane centralnie uważa się:
  - powierzchnie użytkowe lokali, w których zainstalowane są grzejniki c. o. ,
  - powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c. o. , a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ( np. przedpokój, łazienka, w. c. , itp. ) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, zgodnie z projektem realizacyjnym.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie:
  - powierzchni balkonów, loggii, klatek schodowych, pomieszczeń na wózki, piwnic, suszarni,
  - powierzchni piwnic przeznaczonych na lokale użytkowe nie wyposażone w grzejniki c. o. , nie ogrzewanych pośrednim ciepłem z przyległych pomieszczeń.



4. Do urządzeń regulacyjno - pomiarowych dostawy ciepła do budynku ( zespołu budynków) zalicza się:
- licznik ciepła do pomiaru całkowitej ilości energii cieplnej dostarczonej na cele c. o. i c. w. lub tylko c. o. ,
  - licznik ciepła do pomiaru całkowitej ilości energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
  - automatykę węzłów cieplnych.
5. Do urządzeń służących do rozliczania kosztów zużycia ciepła przez poszczególne lokale zalicza się podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze ciepłej wody, ciepłomierze, a do urządzeń regulacyjnych - przygrzejnikowe zawory termostatyczne.
- Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, powinno zapewnić energooszczędne zachowania oraz prawidłowe warunki eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, a także powinno uwzględnić, na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, oszacowaną ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikającego między lokalami oraz współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Zastosowane podzielniki kosztów ogrzewania są przyrządami rejestrującymi różnicę temperatury powierzchni grzejnika i pomieszczenia oraz średnią temperaturę pomieszczenia. Wskazania podzielników, bezwymiarowe, są wykorzystywane jako podstawa do ustalenia udziału kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, w kosztach ogrzewania całego budynku.
6. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się w rocznych okresach rozliczeniowych. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej trwa:
- dla centralnego ogrzewania od 01 października do 30 września roku następnego
  - dla podgrzania wody od 01 stycznia do 31 grudnia
7. Okresy grzewcze.
- a) Za okres grzewczy uważa się okres , w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania budynków. Rozpoczęcie ogrzewania wszystkich budynków może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19. 00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od  $+ 12^{\circ} \text{C}$ , a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia. Przerwanie ogrzewania wszystkich budynków następuje, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19. 00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od  $+ 12^{\circ} \text{C}$ .
- b) Włączenie i przerwanie ogrzewania jednostkowych budynków, w których lokale wyposażone są w 100 % w podzielniki kosztów c. o. , może nastąpić za dodatkową odpłatnością ustaloną w taryfie dla ciepła w każdym terminie, na wyrażone na piśmie żądanie ponad 80 % użytkowników zamieszkałych w danym budynku.

### § 23

#### Zasady ustalania opłat za dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

1. Jednostką rozliczeniową za dostarczoną energię cieplną do lokali mieszkalnych i użytkowych w przedpłacie jest:
- a) na potrzeby c. o. –  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu,
- b) na potrzeby c. w. :
- powierzchnia użytkowa lokalu (opłata stała),
  - dla lokali wyposażonych w wodomierze –  $\text{m}^3$  ciepłej wody (opłata zmienna),
  - dla lokali nie wyposażonych w wodomierze – liczba osób zamieszkałych w lokalu (opłata zmienna).


2. Opłatę za centralne ogrzewanie ustala się w formie miesięcznych zaliczek :
  - 2.1. Opłatę za dostawę energii cieplej na potrzeby c. o. z kotłowni własnej ustala się na podstawie ewidencji księgowej kosztów ponoszonych na wytworzenie tej energii z uwzględnieniem prognoz dotyczących zmian cen dostawcy, energii elektrycznej, konserwacji kotłowni, itp.
  - 2.2. Opłatę dla lokali opomiarowanych za energię ciepłą dostarczoną z ZEC ustala się na podstawie otrzymanych przez dostawcę miesięcznych faktur, w oparciu o:
    - a) zapotrzebowanie mocy na c. o. i c. w. ,
    - b) taryfę zatwierdzoną przez URE i prognoz w tym zakresie
    - c) wskazania układu pomiarowo – rozliczeniowego i prognoz w tym zakresie.
  - 2.3. Wysokość przedpłaty za energię ciepłą dostarczoną na potrzeby c. o. dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ustala się w oparciu o dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego w poszczególnych budynkach lub zespołach budynków w następujący sposób:
    - a) Poprzez ustalenie miesięcznej opłaty stałej wyliczonej na podstawie kosztów stałych przyjętych do rozliczenia poprzedniego sezonu rozliczonej w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
    - b) Poprzez ustalenie opłaty zmiennej na podstawie kosztów zmiennych przyjętych do rozliczenia poprzedniego sezonu wyliczonej jako maksymalna wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu (obliczona ze wzoru podanego w § 24 ust. 3).
    - c) Poprzez ustalenie łącznej stawki dla m<sup>2</sup> lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów tj. sumy opłaty stałej i zmiennej.
    - d) Na podstawie powyższych wyliczeń ustala się stawkę dla poszczególnych lokali w całych zasobach Spółdzielni.
    - e) Opłatę zaliczkową dla lokali użytkowych niewyposażonych w podzielniki kosztów ustala się w taki sam sposób jak dla lokali mieszkalnych.
  - 2.4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego w warunkach dostawy ciepła nastąpią istotne zmiany w wysokości kosztów (np. zmiana taryfy), dopuszcza się korektę zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie dla lokali opomiarowanych.
3. Opłatę stałą za podgrzanie wody ustala się w oparciu o moc zamówioną rozliczoną w stosunku do powierzchni użytkowej budynków wyposażonych w instalację c. w. Opłatę zmienną za podgrzanie wody ustala się na podstawie analizy zużycia ciepła na cele c.w. i ilości wody ciepłej zużytej w okresach poprzednich dla całości budynków wyposażonych w instalację c. w. ”
4. Wysokość przedpłat za dostawę energii cieplej dostarczonej z kotłowni obcej i własnej oraz ich zmianę uchwała Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedłożonej przez Zarząd.



## § 24

### Zasady rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na cele c.o. i c.w.

1. Rozliczenie kosztów zużytej w okresie rozliczeniowym energii cieplnej sporządzane jest odrębnie dla centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c. o. i c. w. w danym okresie rozliczeniowym ustala się:
  - 1.1. We własnej kotłowni na podstawie miesięcznych faktur, na które składają się:
    - koszty zużycia gazu rozliczone proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych na poszczególnych budynkach
    - koszty energii elektrycznej rozliczane do m<sup>2</sup> tych budynków
    - koszty konserwacji i dozoru technicznego kotłowni rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> tych budynków
  - 1.2. z kotłowni obcej – na podstawie miesięcznych faktur na poszczególne budynki lub grupę budynków podłączonych do jednego węzła cieplnego zgodnie z:
    - zapotrzebowaniem mocy na c. o. i c. w. ,
    - taryfami zatwierdzonymi przez U.R.E. ,
    - wskazaniami układu pomiarowo – rozliczeniowego
    - a) w budynkach o wspólnym pomiarze ilości ciepła na cele c. o. i c. w.
      - koszt dostarczonej energii cieplnej na cele c. o. ustalany jest zgodnie z ilością dostarczonej energii cieplnej z podlicznika c. o. lub z różnicy między głównym licznikiem c. o. , a podlicznikiem ciepłej wody użytkowej.
      - koszt dostarczonej energii cieplnej na cele c. w. stanowi różnicę między wskazaniem głównego licznika, a ilością energii cieplnej na podliczniku c. o. lub z podliczników na gałęzi ciepłej wody.
    - b) w budynkach o odrębnym pomiarze ciepła na cele c. o. i c. w. rozliczeniu podlegają odrębnie koszty za c. o. i c. w. z wpływami na te media,
    - c) w budynkach tylko z instalacją c. o. – wg wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na cele c.o. i c.w. w budynkach polega na porównaniu kosztów poniesionych w danym okresie rozliczeniowym z wielkością przychodów dla poszczególnych lokali w następujący sposób:
  - 2.1. W przypadku budynków nie wyposażonych w podzielniki kosztów c. o. (opomiarowany węzeł cieplny) różnice między kosztami dostarczenia energii, a wpływami rozlicza się w stosunku do 1 m<sup>2</sup> p. u. m. przy czym:
    - niedobór winien być wpłacony przez użytkownika przy najbliższych opłatach miesięcznych po otrzymaniu rozliczenia,
    - nadwyżka winna być zaliczona na poczet opłaty miesięcznej po otrzymaniu rozliczenia.
  - 2.2. W przypadku budynków podłączonych do opomiarowanych węzłów grupowych przy uwzględnieniu, że któryś z nich nie jest wyposażony w podzielniki kosztów i licznik ciepła – koszt dostarczenia energii do tego budynku stanowi różnicę pomiędzy kosztami dostarczonego ciepła do węzła grupowego, a sumą kosztów z budynków opomiarowanych.
  - 2.3. Koszty zmienne c. o. w budynkach zasilanych z węzłów grupowych podwyższone są o straty ciepła na przesyle wyliczone z różnicy GJ w węźle grupowym i sumy odczytów GJ we wszystkich budynkach odniesionych do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

 17

2.4. W przypadku lokali wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła c. o. rozliczeniu podlegają odrębnie koszty za c. o. i c. w. z wpływami za te media i dokonywane są przez Spółdzielnię po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Koszty dostawy c.o. przypadające na poszczególne budynki lub zespoły budynków w okresie rozliczeniowym są rozbite na koszty stałe i koszty zmienne, dzielone w stosunku 50:50, tj.
- 50% stanowią koszty stałe,
  - 50% stanowią koszty zmienne.

Koszty stałe rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w poszczególnych budynkach lub zespołach budynków.

Koszty zmienne dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów rozliczane są wg sumy łącznych odczytów z podzielników kosztów c. o. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów (obliczenie wartości jednostki zużycia na podzielniku) z uwzględnieniem współczynników korygujących z tytułu niekorzystnego połączenia lokalu.

Wielkości współczynników zostały ustalone przez Spółdzielnię na podstawie dokumentacji technicznej każdego budynku.

Dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów c. o. koszty zmienne wyliczone zostaną na podstawie maksymalnej wartości zużycia ciepła na dany lokal wynikającej z technicznej możliwości dostawy ciepła (obliczona ze wzoru podanego w § 24 ust. 3)

Jeżeli koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN], wyliczony na podstawie właściwego algorytmu, jest wyższy od maksymalnego (dla 20°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników, wówczas dla takiego lokalu, Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość maksymalną [PLN].

Jeżeli koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN], wyliczony na podstawie algorytmu, jest niższy od minimalnego (dla 16°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników, wówczas dla takiego lokalu Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość minimalną [PLN].

Wartość minimalna (dla temp. 16°C) i maksymalną (dla temp 20°C) wylicza się z wzoru:

- koszt maksymalny :  $kz-max = CGJ * Eco(20o)$  [PLN]

- koszt minimalny :  $kz-min = CGJ * Eco(16o)$  [PLN]

kz-max – maksymalny koszt zmienny ogrzewania lokalu [PLN]

kz-min – minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu [PLN]

CGJ – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [PLN/GJ]

ECO – wyliczone zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ] z grzejnikami opomiarowanymi dla parametrów minimalnych i maksymalnych

$$ECO [GJ] = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e \text{ \acute{s}red}}) / (t_i - t_{eo}) \times \eta_{c. o}$$

$Q_{co}$  – moc grzejników

$N$  – liczba dni grzewczych

$t_i$  – temperatura obliczeniowa dla lokalu (max= 20°C, min =16°C)

$t_{e \text{ \acute{s}red}}$  – śr. temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym

$t_{eo}$  – obliczeniowa temp. dla sezonu grzewczego

$\eta_{c. o}$  – sprawność systemu

Informacja o korekcie kosztu zmiennego ogrzania lokalu będzie uwidoczniiona na rachunku indywidualnym „koszt zmienny skorygowano do wyliczonej wartości min/max”

- 3.1.** Rozliczenie kosztów dostawy c. o. dokonuje komputerowo firma rozliczeniowa po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie umów szczegółowych na serwis rozliczeniowy zawarty przez Spółdzielnię z powyższą firmą. Do obowiązków firmy rozliczeniowej zalicza się dokonanie zdalnego odczytu z podzielników kosztów ogrzewania na koniec okresu rozliczeniowego w terminach uprzednio uzgodnionych z Administracją Spółdzielni. W przypadku braku odczytu zdalnego (nie zgłoszenie się podzielnika do odczytu zdalnego) obowiązkiem firmy jest dokonanie odczytu bezpośrednio z podzielnika zamontowanego w lokalu. Rozliczenie kosztów dostawy ogrzewania oraz forma indywidualnego rozliczenia dokonywane będzie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2022 roku oraz innymi obowiązującymi normami.
- 3.2.** Po okresie rozliczeniowym Użytkownik otrzymuje rozliczenie komputerowe kosztów c.o. z wykazanymi nadpłatami lub niedopłatami wynikającymi z różnicy między wpłaconymi zaliczkami i wyliczonymi kosztami c.o. Nadpłaty do wysokości 2 miesięcznej opłaty zostają zaliczone na poczet tych opłat, pozostała kwota zostaje wypłacona na wniosek użytkownika. Niedopłaty winny być uregulowane przez użytkownika w ciągu 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku nieuregulowania niedopłat w terminie wskazanym wyżej – użytkownik zostanie wezwany do zapłaty i naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
- 3.3.** Brak wpłat w terminie podanym w wezwaniu spowoduje:
- podjęcie przez Spółdzielnię wobec użytkownika działań egzekucyjnych,
  - rozwiązanie umowy w sprawie rozliczenia kosztów energii cieplnej zużywanej dla ogrzewania mieszkań z winy użytkownika i wyłączenie lokalu z systemu rozliczeń lokali wyposażonych w podzielniki kosztów.
- 3.4.** Usługi firmy rozliczeniowej wynikające z dokonywania odczytów i obsługi systemu rozliczeniowego są odpłatne i obciążają użytkownika. Odpłatność ta w kwotach ustalonych w umowach szczegółowych między Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową doliczana jest do kosztów rozliczenia c. o. danego lokalu. Wszystkie niezasadne odczyty obciążają żądającego zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej.
- 3.5.** W przypadku stwierdzenia uszkodzeń podzielnika z winy użytkownika lub niedopełnienia obowiązku powiadomienia o jego uszkodzeniu rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania będzie dokonane w sposób określony dla lokali nieopomiarowanych, a montaż nowych podzielników odbędzie się na wniosek i koszt użytkownika. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń podzielnika z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, rozliczenie ciepła w lokalu nastąpi w oparciu o ilość jednostek zużycia odczytanych na pozostałych podzielnikach z uwzględnieniem doszacowania jednostek na podzielniku uszkodzonym. Podstawą do szacowania jest moc grzejnika wynikająca z dokumentacji technicznej, a naprawa lub montaż odbędzie się nieodpłatnie.
- 3.6.** Rozliczenie zużycia energii cieplnej w lokalu wyposażonym w podzielniki kosztów, w którym:
- za zgodą Spółdzielni został zdemontowany grzejnik (grzejniki) z podzielnikiem, następuje na podstawie odczytu z pozostałych podzielników oraz oszacowania przez firmę rozliczeniową kosztu zmiennego zużycia ciepła dla grzejnika o mocy zgodnej z dokumentacją techniczną.
  - zdemontowany został grzejnik/i/ bez zgody Spółdzielni użytkownik zostaje wezwany do zamontowania grzejnika (grzejników) wraz z podzielnikiem na własny koszt w ciągu 14 dni od ujawnienia jego demontażu. Za okres do czasu ponownego zamontowania grzejnika/ów/ rozliczenie nastąpi jak w pkt a).
- Nie wywiązanie się z powyższego spowoduje rozwiązanie umowy na serwis rozliczeniowy i wyłączenie lokalu z systemu rozliczeń lokali wyposażonych w podzielniki kosztów od sezonu, w którym stwierdzono demontaż.

- 3.7. W przypadku technicznej potrzeby dokonania odczytu bezpośrednio w lokalu i nie udostępnienie lokalu przez użytkownika w dwóch ustalonych terminach odczytu lub braku możliwości odczytu z powodu nie zgłoszenia do Spółdzielni uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania:
- koszty c. o. zostaną rozliczone wg zasad dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów,
  - nie udostępnienie lokalu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe spowoduje rozwiązanie umowy na serwis rozliczeniowy z winy użytkownika i wyłączenie lokalu z systemu rozliczeń lokali wyposażonych w podzielniki kosztów.
- 3.8. W przypadku zbycia lokalu lub zdania lokalu w trakcie sezonu rozliczeniowego:
- sprzedający lub zdający lokal na pisemny wniosek wnosi o rozliczenie lokalu do dnia zbycia (szacunkowo, lub na podstawie odczytu)
  - sprzedający lub kupujący podpisują oświadczenie, że sprzedający przekazuje a kupujący przyjmuje nadpłaty lub niedopłaty związane z rozliczeniem ciepła za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty kupna-sprzedazy lub zdania lokalu.
  - zmiana właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nie powoduje zmiany systemu rozliczeniowego c. o. i c. w. w danym okresie rozliczeniowym.
- 3.9. Bonifikata przysługuje wyłącznie z tytułu zaniżenia czynnika grzewczego dostarczanego przez ZEC do budynku dla celów c. o. i c. w.
- 3.10. Użytkownikom lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów, na ich pisemny wniosek przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone na ogrzanie, jeżeli temperatura w lokalu jest niższa w trzech kolejnych dniach od temperatury 18°C i została potwierdzona protokołem sporządzonym przez komisję spółdzielni.
- 3.11. Bonifikaty, o których mowa wyżej ustalane są zgodnie z umową zawartą z dostawcą.
- 3.12. Bonifikaty w opłatach za energię ciepłą dostarczaną na ogrzanie lokali i podgrzanie wody uwzględnia się na koniec okresu rozliczeniowego.
4. Koszty dostarczenia energii cieplnej na cele c. w. ponoszą wszyscy użytkownicy lokali. Poniesione całkowite koszty dostarczenia energii cieplnej na podgrzanie wody na poszczególnych budynkach zostaną rozliczone z podziałem na:
- koszty stałe rozliczone do m<sup>2</sup> p. u. m.
  - koszty zmienne rozliczone proporcjonalnie do ilości zużytych m<sup>3</sup> ciepłej wody w lokalu w ciągu całego roku.
- Różnica między poniesionymi przedpłatami a sumą wyliczonych kosztów stanowi nadpłatę lub niedpłatę danego lokalu. Powstałe w wyniku rozliczenia niedopłaty obciążą mieszkańców danego lokalu i powinny być uregulowane w ciągu miesiąca od otrzymania rozliczenia. Nadpłaty zostaną zaliczone na poczet zaliczek roku następnego.
- Reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów energii cieplnej użytkownik może wnieść do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadomi pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (ip.. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

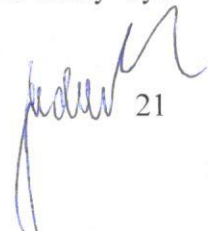
6. W przypadku zastrzeżeń dotyczących otrzymanych wyjaśnień bądź sposobu rozpatrzenia reklamacji, użytkownik ma prawo zwrócić się do odpowiedniej organizacji, zajmującej się ochroną praw konsumenta.
  - b) Szczegółowe informacje na temat efektywności energetycznej można znaleźć na stronach internetowych Urzędu Regulacji Energetyki

## § 25

### Zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków

Jednostką rozliczeniową za dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest m<sup>3</sup>.

- 1.
2. Opłata za wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków w obowiązującej taryfie.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego jest zobowiązany do uiszczania opłaty abonamentowej za wodomierz główny. Opłata powyższa ustalana jest na każdy lokal przez podzielenie opłaty abonamentowej wynikającej z faktury dostawcy przez ilość lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną. Opłata abonamentowa ustalana jest odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków wyposażonych w wodomierz główny i ujęta przy rozliczeniu rocznym.
4. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierze z odczytem zdalnym opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków ustalona jest w formie miesięcznych zaliczek biorąc za podstawę średnie zużycie wody w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego i obowiązującej w danym miesiącu ceny wody i odprowadzenia ścieków.
5. Odczyty wodomierzy dokonywane są drogą radiową dwa razy w roku tj. na 30 VI i 31 XII każdego roku.
6. Należności wynikające z ustalonych zaliczek należy uiszczać łącznie z opłatami za lokal do dnia 20 każdego miesiąca.
7. Opłatę za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków dla jednej osoby w lokalach nie wyposażonych w wodomierze ustala się jako iloczyn ilości zużytej wody ustalonej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14. 01. 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 nr 8 poz. 70) i ceny ustalonej przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków dla zimnej wody i dodatkowo ceny podgrzania ciepłej wody.
  - a) dla lokali do których dostarczana jest tylko zimna woda przyjmuje się normę w wysokości 3 m<sup>3</sup>/os.
  - b) dla lokali do których dostarczana jest zimna oraz ciepła woda przyjmuje się normę dla z.w. w wysokości 5,4 m<sup>3</sup>, w tym dla c.w. 2,4 m<sup>3</sup>
  - c) dla lokali użytkowych opłata będzie ustalana indywidualnie m. in. w zależności od charakteru prowadzonej działalności, ilości osób tp.
  - d) w lokalach, w których według oświadczenia użytkownika nikt nie zamieszkuje, do naliczenia opłat zużycia wody i odprowadzania ścieków, przyjmuje się jedną osobę.
8. W przypadku stwierdzenia przez Administrację Osiedli i działu TI:
  - a) uszkodzenia wodomierza lub zerwania /uszkodzenia/ plomb lub braku aktualnego świadectwa legalizacji, użytkownik lokalu zostanie obciążony za zużycie i podgrzanie wody oraz odprowadzanie ścieków według średniej zużycia za okres z ostatnich 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających ostatni prawidłowy odczyt wodomierza kiedy był sprawny.

  
21

- b) pobierania wody poza wodomierzem użytkownik lokalu zostanie obciążony 2 – krotnym normatywem za zużycie i podgrzanie wody oraz odprowadzanie ścieków według zasad określonych w ust. 7.
  - c) uszkodzenie wodomierza lub zerwanie plomby użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić do administracji osiedla. W przypadku niedopełnienia w/w obowiązku zostanie obciążony za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków według zasad określonych w ust. 7.
  - d) stosowania magnesów neodymowych, użytkownik zostanie obciążony według zasad określonych w ust. 7 oraz całą kwotą niedopłaty wynikającą z rocznego rozliczenia kosztów w budynku.
9. W budynkach wyposażonych po raz pierwszy w instalację c. w. zasilaną z sieci miejskiej przyjmuje się  $1\text{ m}^3$  na osobę przez okres 6 miesięcy. W lokalach, w których po raz pierwszy montowany jest wodomierz wody zimnej, przyjmuje się  $3\text{ m}^3$  na osobę przez okres 6 m-cy.
10. W przypadku, gdy lokal został wyposażony w wodomierz lub nastąpiła legalizacja wodomierzy w trakcie miesiąca, obciążenie wylicza się jako sumę normatywu za ilości dni pozostawiania w danym systemie ( normatyw podzielony przez 30 dni i pomnożony przez ilość dni przed montażem lub legalizacją ) i należności za zużytą wodę i odprowadzone ścieki wg wskazań wodomierzy.
11. Roczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
- a) Wielkość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody do budynku
  - b) Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się jako sumę wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach
  - c) Wielkość zużycia wody przypadającą na lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne ustala się jako sumę zużyć wyliczoną zgodnie z § 25 ust. 7.
  - d) Ilość odprowadzonych ścieków równa jest sumie ilości zużytej wody ciepłej i zimnej określonej zgodnie z pkt b) i c)
  - e) Koszt wody zużytej i odprowadzania ścieków ustala się jako sumę iloczynów ilości określonych zgodnie z pkt b) i c) oraz sumy cen jednostkowych za  $1\text{ m}^3$  wody i odprowadzanie ścieków
  - f) Koszt wody i odprowadzania ścieków wynikający z różnicy pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozliczany jest proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez poszczególnych odbiorców,
  - g) Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków w roku kalendarzowym ustalane są na podstawie wskazań wodomierzy głównych w każdym budynku. Naliczone wg tych zasad koszty, z wyłączeniem wody zużytej dla celów administracyjnych, ponoszą wszyscy użytkownicy lokali. Różnica kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków, pomiędzy kosztami zużycia wykazanymi przez wodomierz główny, a sumą kosztów zużycia wody przez użytkowników lokali, ustalana jest dla każdego budynku i rozliczana jest jeden raz w roku na 31 grudnia. Koszt wody i odprowadzania ścieków wynikający z różnicy pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ilości wody wg ryczałtów, rozliczany jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególnych odbiorców i obciąża użytkowników tego lokalu dodatkowo, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji określonej w ust. 8d.
  - h) Powstała w wyniku rozliczenia nadpłata zostanie zaliczona na poczet opłat eksploatacyjnych, natomiast niedopłata powinna być uregulowana przez użytkowników w ciągu miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Koszty wody i odprowadzania ścieków zużyte do celów administracyjnych obciążają koszty eksploatacji lokali własnych i pustostanów.
12. Wraz z opłatą za zużytą zimną wodę naliczana jest opłata za podgrzanie wody, wynikająca z ilości zużytej wody ciepłej i stawki za podgrzanie  $1\text{ m}^3$  zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

13. Opłatę stałą za moc zamówioną i przesył ciepła dla potrzeb ciepłej wody użytkownicy wnoszą comiesięcznie wraz z opłatą eksploatacyjną.
14. Lokale w których nie ma prawidłowego odczytu wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego, zostaną rozliczone wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

## § 26

### **Zasady rozliczania wywozu nieczystości stałych**

Zmiany ilości osób zamieszkałych należy zgłaszać do ostatniego dnia miesiąca, w którym zaistniały zmiany.

Stawki opłat za wywóz nieczystości stałych dla lokali użytkowych będących w najmie oraz lokali własnych ustalone są na podstawie zawartej umowy z usługodawcą.

Osoby, którym przysługują własnościowe prawa do lokalu użytkowego oraz właściciele wyodrębnionych lokali użytkowych indywidualnie zawierają umowę na wywóz odpadów komunalnych.

Wysokość stawek za wywóz odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Urząd Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim i Urząd Miejski w Zakroczymiu.

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych Spółdzielnia uiszcza na rzecz Urzędu Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim i Urzędu Miejskiego w Zakroczymiu na podstawie sporządzonych miesięcznych deklaracji na poszczególne budynki.

Podstawą naliczenia opłat dla lokali mieszkalnych w całych zasobach Spółdzielni za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest ilość osób zamieszkałych w danym miesiącu w lokalu.

Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym lokalu stanowi iloczyn ilości osób zamieszkałych w danym miesiącu i stawki opłat ustalonej przez Urząd Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim i Urząd Miejski w Zakroczymiu.

## § 27

### **Zasady rozliczania konserwacji anten zbiorczych**

Koszty konserwacji anten zbiorczych pokrywają wszyscy użytkownicy korzystający z antenowej instalacji zbiorczej (AIZ). Opłata za utrzymanie i konserwację anten zbiorczych rozliczana jest miesięcznie na poszczególne lokale, zgodnie z ilością gniazd antenowych w lokalu. Stawka za gniazdo antenowe ustalana jest przez usługodawcę.

## **ROZDZIAŁ VII**

## § 28

### **Ustalenie opłat za użytkowanie lokali**

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu oraz własnościowego prawa do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
  - eksploatacji, konserwacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, opłaty przekształceniowej za grunty i remontów zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 21,
  - centralnego ogrzewania,

- dostawy ciepłej wody,
  - odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,
  - wywozu nieczystości stałych,
  - konserwacji anten zbiorczych,
  - spłaty kredytu wg odrębnego trybu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Właściciele lokali mieszkalnych będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
- eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 21,
  - centralnego ogrzewania,
  - dostawy ciepłej wody,
  - odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,
  - wywozu nieczystości stałych,
  - konserwacji anten zbiorczych.

Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz właściciele lokali mieszkalnych będący członkami Spółdzielni korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

4. Członkowie zajmujący lokale użytkowe

a) na warunkach własnościowego prawa do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji, konserwacji, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, opłaty przekształceniowej za grunty i remontów zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 21,
- centralnego ogrzewania,
- dostawy ciepłej wody,
- odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,

b) posiadający odrębną własność do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 21,
- centralnego ogrzewania,
- dostawy ciepłej wody,
- odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,

Członkowie zajmujący lokale użytkowe na warunkach własnościowego prawa do lokalu i właściciele lokali użytkowych będący członkami Spółdzielni korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

5. Właściciele lokali mieszkalnych lub użytkowych niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji, konserwacji, i remontów zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 21,
- centralnego ogrzewania,
- dostawy ciepłej wody,
- odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,

Dodatkowo właściciele lokali mieszkalnych ponoszą koszty :

- wywozu nieczystości stałych,
- konserwacji anten zbiorczych,

Osoby te korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

6. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.



7. Nadwyżki środków uzyskanych w następstwie opłat przewidzianych w ust. 6 pomniejszają koszty zasobów mieszkaniowych.

8. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz najmu, na który składa się:

- eksploatacja w wysokości 250% globalnego średniorocznego kosztu wynikającego z planu finansowo – gospodarczego na dany rok,
- koszty konserwacji,
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości najwyższej stawki wyliczonej dla lokali mieszkalnych na wszystkich nieruchomościach,
- odpis na fundusz remontowy.

Wysokość czynszu najmu zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725 nie powinna przekraczać w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Ponadto najemca wnosi opłaty na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z korzystaniem z lokalu:

- centralnego ogrzewania,
- dostawy ciepłej wody,
- odprowadzania ścieków i zużycia zimnej wody,
- wywozu nieczystości stałych,
- konserwacji anten zbiorczych.

Na lokalu zabezpiecza się kaucję na pokrycie należności z tytułu umowy najmu nie większą niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji każdorazowo zatwierdza Zarząd.

9. Najemcy lokali użytkowych wnoszą czynsz najmu w wysokości ustalonej w wyniku przetargu lub negocjacji.

Minimalny czynsz najmu nie może być niższy niż suma:

- dwukrotnego globalnego średniorocznego kosztu przypadającego na 1 m<sup>2</sup> wynikającego z planu finansowo – gospodarczego na dany rok powiększonego o 20 % z tytułu większej intensywności użytkowania,
- kosztów konserwacji,
- podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowanie gruntów w wysokości najwyższej stawki wyliczonej dla lokali użytkowych na wszystkich nieruchomościach,
- odpisu na fundusz remontowy stanowiącego 2- krotność odpisu od lokali mieszkalnych.

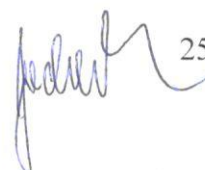
Ponadto najemca wnosi opłaty na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z korzystaniem z lokalu na, które składają się:

- centralne ogrzewanie,
- dostawa ciepłej wody,
- odprowadzanie ścieków i zużycie zimnej wody,
- wywóz nieczystości stałych.

10. Najemcy innych powierzchni wynajmowanych wnoszą czynsz najmu w wysokości ustalonej w wyniku przetargu lub negocjacji.

Minimalny czynsz najmu nie może być mniejszy niż suma:

- globalnego średniorocznego kosztu przypadającego na 1 m<sup>2</sup> wynikającego z planu finansowo – gospodarczego na dany rok powiększonego o 20 % z tytułu większej intensywności użytkowania,

 25

- kosztów konserwacji,
- podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowanie gruntów w wysokości najwyższej stawki wyliczonej dla lokali użytkowych na wszystkich nieruchomościach
- odpisu na fundusz remontowy równemu odpisowi dla lokali mieszkalnych.

Ponadto najemca wnosi opłaty na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z korzystaniem z lokalu na, które składają się:

- centralne ogrzewanie,
- dostawa ciepłej wody,
- odprowadzanie ścieków i zużycie zimnej wody,
- wywóz nieczystości stałych.

11. W przypadku, gdy użytkownik wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu powierzchnię tą/ nie mniejszą niż powierzchnia najmniejszego pokoju/ obciąża się dodatkowo”

- kwotą wynikającą z pomnożenia ilości metrów przez 3-krotny średnioroczny koszt 1 m<sup>2</sup> wynikający z planu finansowo – gospodarczego dla danej nieruchomości
- kwotą wynikającą z pomnożenia ilości metrów przez 0,5-krotny średnioroczny koszt 1 m<sup>2</sup> wynikający z planu finansowo – gospodarczego dla danej nieruchomości w przypadku usług wykonywanych poza lokalem mieszkalnym (lokal mieszkalny wykorzystywany jedynie jako punkt zgłoszeń).

12. Za indywidualne korzystanie z pomieszczeń wspólnych, udostępnianie dokumentacji terenów, elewacji, gablot ogłoszeniowych w celu umieszczenia ogłoszenia, reklam itp. Spółdzielnia pobiera opłaty, w wysokości określonej w planie finansowo – gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

## § 29

### **Powstanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych, terminy wnoszenia opłat oraz kary za zwłokę w zapłacie**

1. Opłata za lokal mieszkalny jest naliczana od daty postawienia lokalu użytkownikowi, bądź od daty określonej w umowie najmu.
2. Opłatę za dany miesiąc należy uiszczać do dnia 20 każdego miesiąca, a w odniesieniu do najemców – zgodnie z umową najmu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 29 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienia.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.



## ROZDZIAŁ VIII

### Postanowienia końcowe

Niniejszy tekst Regulaminu Eksploatacji Lokali SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.09.2023r. Uchwałą nr 16/18

Z dniem 13.09.2023r. traci moc obowiązujący „Regulamin Eksploatacji Lokali SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.06.2020r. Uchwałą nr 9/12

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SML-W "DAŻNOŚĆ"  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
*Halina KWIAŃKOWSKA*

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ  
SML-W "DAŻNOŚĆ"  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
*Mirosława MICHALSKA*

RADCA PRAWNY

*Iwona JADACH*  
WA 16-00

Nowy Dwór Mazowiecki dn.11.09.2024r.

Rada Nadzorcza  
w/m

Wniosek

Zarząd SML-W „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim wnioskuje o uchwalenie treści aneksu nr 1/24 z dnia 10.09.2024r. do Regulaminu Eksploatacji Lokali z mocą obowiązującą dla rozliczeń sezonu grzewczego od października 2023 do września 2024r.  
Aneks zawiera zmianę rozliczenia kosztów energii cieplnej.

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
mgr inż. Tomasz Miecznik

PREZES ZARZĄDU  
inż. Jadwiga Ziłłonka

Uchwała nr .....19/18..... z dnia .....16.09.2024..... r.

Rady Nadzorczej SMLW „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie;  
Uchwalenia zmian do Regulaminu Eksploatacji Lokali.

Rada Nadzorcza SMLW „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim po rozpatrzeniu wniosku Zarządu uchwała Aneks nr 1/24 z dnia 10.09.2024r do Regulaminu Eksploatacji Lokali SML-W „DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

Na obecnych na posiedzeniu ..... członków Rady Nadzorczej za podjęciem uchwały oddano ..... głosów, przeciw uchwale oddano ..... głosów, wstrzymało się .....

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SML-W „DAŻNOŚĆ”  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
Halina KWATKOWSKA

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ  
SML-W „DAŻNOŚĆ”  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
Miroslawa MICHALSKA

**Aneks nr 1/24 z dnia 10.09.2024 r.**  
do Regulaminu Eksploatacji Lokali Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim

W Regulaminie Eksploatacji Lokali SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim wprowadza się następujące zmiany:

**§ 1**

Treść § 24 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

Koszty dostawy c.o. przypadające na poszczególne budynki lub zespoły budynków w okresie rozliczeniowym są rozbite na koszty stałe i koszty zmienne, dzielone w stosunku 70:30, tj.

- Koszty stałe stanowią 70% kosztów całkowitych wynikających z faktur dostawcy energii cieplnej na cele c.o. i rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w poszczególnych budynkach lub zespołach budynków
- Koszty zmienne stanowią 30% kosztów całkowitych wynikających z faktur dostawcy energii cieplnej na cele c.o. i dzielone są w proporcji 50:50, tj:
  - 50% rozliczenie na podstawie odczytów z podzielników – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników, rozliczane wg sumy łącznych odczytów z podzielników kosztów c.o. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów (obliczenie wartości jednostki zużycia na podzielniku) z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejników, a także współczynników korygujących z tytułu ich niekorzystnego położenia w bryle budynku
  - 50% rozliczenie na podstawie odczytów temperatury w lokalu – odczyt zależny od zarejestrowanej temperatury w lokalu, dzielone wg jednostek uwzględniających zarejestrowane temperatury.

Wielkości współczynników korygujących zostały ustalone przez Spółdzielnię na podstawie dokumentacji technicznej każdego budynku.

Jeżeli koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN], wyliczony na podstawie właściwego algorytmu, jest wyższy od maksymalnego (dla 20°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników, wówczas dla takiego lokalu, Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość maksymalną [PLN].

Jeżeli koszt zmienny ogrzania lokalu [PLN], wyliczony na podstawie algorytmu, jest niższy od minimalnego (dla 16°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników, wówczas dla takiego lokalu Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość minimalną [PLN].

Wartość minimalna (dla temp. 16°C) i maksymalną (dla temp 20°C) wylicza się z wzoru:

- koszt maksymalny :

$$k_{z-max} = C_{GJ} * E_{co(20^{\circ})} [PLN]$$

- koszt minimalny :

$$k_{z-min} = C_{GJ} * E_{co(16^{\circ})} [PLN]$$

$k_{z-max}$  – maksymalny koszt zmienny ogrzewania lokalu [PLN]

$k_{z-min}$  – minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu [PLN]

$C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [PLN/GJ]

$E_{CO}$  – wyliczone zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ] z grzejnikami opomiarowanymi dla parametrów minimalnych i maksymalnych

$$E_{CO} [GJ] = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e\text{śred}}) / (t_i - t_{eo}) \times \eta_{c.o}$$

- $Q_{co}$  – moc grzejników  
 $N$  – liczba dni grzewczych  
 $t_i$  – temperatura obliczeniowa dla lokalu (max= 20°C, min =16°C)  
 $t_{e\text{ sred}}$  – śr. Temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym  
 $t_{eo}$  – obliczeniowa temp. dla sezonu grzewczego  
 $\eta_{c.o}$  – sprawność systemu

Informacja o korekcie kosztu zmiennego ogrzania lokalu będzie uwidoczniiona na rachunku indywidualnym „koszt zmienny skorygowano do wyliczonej wartości min/max”

## § 2

Pozostałe zapisy Regulaminu Eksploatacji Lokali SML-W „Dąźność” w Nowym Dworze Mazowieckim pozostają bez zmian.

## § 3

Niniejszy aneks został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr .....<sup>19/18</sup> z dnia .....<sup>16.09.2024r.</sup> z mocą obowiązującą dla rozliczeń sezonu grzewczego od października 2023 do września 2024 r.