



**E L B Ł A S K A
S P Ó Ł D Z I E L N I A
M I E S Z K A N I O W A
R O K Z A Ł O Ż E N I A 1 9 5 8**

82-300 ELBLĄG, ul. Gwiazdna 26/27
tel. (055) 642-50-40 fax. (055) 642-50-49
REGON 000483872 PKD 6832Z NIP 578-000-11-81

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY UCZESTNICTWA
W WYDATKACH ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ
I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI
ORAZ
USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W ESM „SIELANKA”**

Spis treści

PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA	4
ROZDZIAŁ I	5
PRZEPISY OGÓLNE	5
ROZDZIAŁ II	7
POSTANOWIENIA WSTĘPNE	7
ROZDZIAŁ III	7
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE	7
ROZDZIAŁ IV	10
ZASADY USTALANIA OPŁAT	10
ROZDZIAŁ V	13
EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ USTALANIA OPŁAT	13
ENERGIA CIEPLNA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY I CENTRALNEGO OGRZEWANIA	13
ZASADY EWIDENCJONOWANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ	14
PODGRZANIE WODY	15
CENTRALNE OGRZEWANIE	16
SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZENIA LOKALI	18
ROZLICZENIE W PRZYPADKACH ZMIANY UŻYTKOWNIKA LOKALU	19
WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	20
WYWÓZ ŚMIECI (ODPADY KOMUNALNE)	23
DOSTAWA GAZU	23
PUNKTY ŚWIETLNE W LOKALACH PRZYNALEŻNYCH	24
PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	24
WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW	25
DESZCZÓWKA	25
LEGALIZACJA WODOMIERZY	25
KONSERWACJA DOMOFONÓW	26
UDROŻNIENIE ZSYPÓW	26
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA	27
FUNDUSZ REMONTOWY	27
DŹWIGI OSOBOWE	29
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ	29
TELEWIZJA KABLOWA	30
EKSPLOATACJA	31
ROZDZIAŁ VI	32

EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ODNOSZONE DO LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I PRZECHOWALNI, GRUNTÓW ODDANYCH W DZIERŻAWĘ, WYDZIELONYCH I OGRODZONYCH MIEJSC PARKINGOWYCH, MIENIA SPÓŁDZIELNI – DZIAŁEK NIEZABUDOWANYCH	32
ROZDZIAŁ VII	33
POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE	33
ROZDZIAŁ VIII	33
INNE POSTANOWIENIA	33
Załączniki:	36
O Ś W I A D C Z E N I E	36
PROTOKÓŁ UZGODNIENÍ	37
WZORY MATEMATYCZNE ZASAD ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY	42
CENTRALNEGO OGRZEWANIA	42
UDZIAŁ MOCY GRZEWCZEJ NIEOPOMIAROWANEJ DO MOCY GRZEWCZEJ OGÓŁEM W DANYM BUDYNKU.	45

Regulamin został opracowany na podstawie Statutu oraz aktów prawnych związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowych i zawiera uszczegółowienie zasad dotyczących rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych i garażowych, nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz lokali stanowiących wyodrębnioną własność oraz ustalania opłat za ich używanie, a także zasad finansowania działalności społeczno-kulturalnej.

PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych :

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali
4. Ustawy z 10.04.1997 Prawo Energetyczne
5. Ustawy z 18.07.2001 Prawo wodne
6. Ustawy z 7.06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
7. Statutu Elbląskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielanka” wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS,
8. Uchwały nr 20 Zebrania Przedstawicieli Członków ESM „Sielanka” z 12.04.1996 w sprawie przyjęcia programu opomiarowania lokali mieszkalnych w mierniki poboru ciepła
9. Uchwały Nr 9/2009 ZPCZ z dnia 29.06.2009 r. w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju ESM Sielanka na 2009 rok i lata następne.
10. Uchwały nr 25/98 Rady Nadzorczej z 18.05.1998 w sprawie utworzenia funduszu celowego na dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych oraz w sprawie zwiększenia z dniem 1.07.1998 odpisu na fundusz remontowy,
11. Uchwały nr 32/2005 Zebrania Przedstawicieli Członków ESM „Sielanka” z 27.06.2005 w sprawie przyjęcia „Programu remontów wind w zasobach ESM Sielanka na lata 2005-2009”,
12. Uchwała nr 95/2000 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2000 r. sprawie przyjęcia „Systemu zorganizowanej legalizacji wodomierzy w zasobach ESM „Sielanka”,

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Przez użyte w treści regulaminu określenia rozumie się:

Nieruchomość – część gruntu stanowiącego odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności wydzielony przez Spółdzielnię w drodze uchwał podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nieruchomość wspólna – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i stanowią współwłasność wszystkich właścicieli; do części wspólnej nieruchomości zaliczane są w szczególności: instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody, kanalizacja ściekowa i deszczowa, wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych, instalacja grzewcza, przewody kominowo - wentylacyjne, instalacja gazowa na paliwa gazowe, instalacja elektryczna, urządzenia dźwigowe, korytarze, elewacje; nieruchomość wspólna powstaje po wyodrębnieniu choćby jednego lokalu w danej nieruchomości.

Udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości. Pomieszczeniami przynależnymi są piwnice. Udział w nieruchomości wyraża się ułamekami. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej nieruchomości musi wynosić 1 (jeden). Składnikami tej sumy będą zarówno udziały Spółdzielni jak i udziały właścicieli lokali wyodrębnionych (mających założone księgi wieczyste - lokalowe). Udział w nieruchomości wspólnej dla przykładu to udział w działce gruntu zabudowanego budynkami wielomieszkaniowymi oraz w częściach wspólnych.

Koszty zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali (każdego w odpowiednio wyliczonej części ułamkowej) – są to zaliczane na podstawie art. 14 ustawy o własności lokali wydatki na: remont i konserwację, dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, utrzymanie windy, zsypu, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz koszty zarządzania.

Mienie Spółdzielni - mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: pawilony wolnostojące, lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, grunty zabudowane, grunty niezabudowane.

Mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - ciągi piesze, jezdne, ogólnodostępne parkingi, tereny zielone, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla.

Przychody z działalności – przychody, jakie Spółdzielnia osiąga z prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw gruntów.

Pożytki spółdzielni – dochody uzyskiwane z mienia i praw Spółdzielni stanowiące przedmiot własności Spółdzielni lub przedmiot współwłasności Spółdzielni i innych podmiotów.

Pożytki z nieruchomości wspólnej – dochody, jakie może przynosić nieruchomość wspólna, po pokryciu w pierwszej kolejności wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przypadające właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna korzystająca z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub przechowalni.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic) określona na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię lub pomiaru z natury zgodnie z Polską Normą Nr PN-70/B-02365; do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.

Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - całkowita powierzchnia wszystkich pomieszczeń określona na podstawie dokumentacji powykonawczej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię lub pomiaru z natury zgodnie z Polską Normą Nr PN-70/B-02365; powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, meble wbudowane lub obudowane, zaliczana jest do powierzchni użytkowej danego lokalu.

Remont - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Konserwacja – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Wodomierze - *wodomierze zalegalizowane zgodnie z „System zorganizowanej legalizacji wodomierzy w zasobach ESM „Sielanka”*,

Eksploatacja – utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych, obsługę administracyjną zasobów Spółdzielni.

Ilość osób zgłoszonych do naliczania opłat – ilość osób wskazana w złożonym przez użytkownika lokalu „Oświadczeniu” dotyczącym ilości osób zamieszkałych w danym lokalu stanowiąca podstawę do naliczenia opłat uzależnionych od ilości zamieszkałych osób. Druk „oświadczenia” stanowi załącznik „A” do niniejszego regulaminu. W przypadku nie złożenia aktualnego oświadczenia o ilości zamieszkałych osób, opłaty naliczane będą na podstawie danych, którymi dysponuje Spółdzielnia.

Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nie objętym zarządem ESM Sielanka - lokal zakupiony jako mienie Spółdzielni, w celu przekwaterowania osób z innych lokali Spółdzielni, zwłaszcza zalegających w opłatach i posiadających wyroki orzekające eksmisję. Lokal ten objęty jest zarządem ESM jako właściciela

Pomieszczenie tymczasowe – pomieszczenie nadające się do zamieszkania, przeznaczone, przede wszystkim, na przekwaterowanie osób zalegających w opłatach, wobec których orzeciono eksmisję posiadające co najmniej: dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę, oświetlenia naturalnego i elektrycznego, możliwości ogrzewania oraz zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, który polega na porównaniu kosztów i przychodów z tej działalności. Na kontach działalności podstawowej ujmowane są koszty i przychody w rozbiciu na poszczególne jednostki kalkulacyjne związane z realizacją zadań podstawowych zgodnie z zapisami statutowymi.
2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są plany gospodarczo-finansowe, uchwalane przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych tj. obejmujących okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo, czyli nie nastawioną na zysk. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku obrotowym.
5. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni za rok kalendarzowy stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 3

Spółdzielnia z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza własnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, a w oparciu o podpisaną umowę notarialną lub z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje zarząd nad lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność użytkowników lokali oraz wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 4

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat związanych z :

1. eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych, garaży i przechowalni oraz wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych oraz dzierżaw terenu,
4. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. działalnością społeczno - kulturalną.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 5

Podział kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych.

- A. Kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, niezależnymi od Spółdzielni, mającymi charakter urzędowy są:
1. koszty dostawy energii cieplnej z podziałem na:
 - a) koszty opłaty stałej dotyczące centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) koszty opłaty zmiennej dotyczące centralnego ogrzewania,
 - c) koszty opłaty zmiennej dotyczące podgrzania wody,
 2. koszty dostawy wody zimnej i koszty odbioru ścieków,
 3. koszty wywozu śmieci (odpadów komunalnych),
 4. koszty dostawy gazu,
 5. koszty energii elektrycznej, dostarczanej do punktu świetlnego w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali,
 6. podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości i części wspólnych nieruchomości,
 7. opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.
- B. Kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, zależnymi od Spółdzielni, negocjowanymi z usługodawcami są:
1. koszty legalizacji wodomierzy,
 2. koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 3. koszty utrzymania i udroźnienia zsypów,
 4. koszty działalności społeczno – kulturalnej,
 5. odpisy na fundusz remontowy, który obejmuje:
 - a) fundusz remontowy zasobów Spółdzielczych,
 - b) fundusz remontowy dźwigów,

- c) fundusz celowy przeznaczony na dofinansowanie stolarki okiennej.
- 6. koszty telewizji kablowej

§ 6

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do nieruchomości wspólnych obejmują:

1. koszty zawarte w pozycji „eksploatacja”, na które składają się:

A. **koszty niezależne** zawarte w stawce eksploatacja:

- a) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
- b) koszty dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
- c) koszty energii eksploatacyjnej dźwigów.

B. **koszty zależne** zawarte w stawce eksploatacja:

- a) koszty utrzymania zieleni nieruchomości wspólnych,
- b) koszty utrzymania czystości części wspólnych (klatek schodowych i terenów wewnątrzsiedlowych np.: placów zabaw, siłowni plenerowych itp.)
- c) koszty utrzymania zimowego,
- d) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- e) koszty konserwacji i napraw dotyczących nieruchomości w zakresie instalacji c.o. i c.w.,
- f) koszty przeglądów kominowych, gazowych, odgromowych
- g) koszty eksploatacji dźwigów,
- h) koszty eksploatacji platformy schodowej dla osób niepełnosprawnych,
- i) koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
- j) koszty związane z zarządzaniem nieruchomością, w części na nią przypadająca,
- k) koszty konserwacji bieżącej zasobów,
- l) koszty dyżurów II zmiany w zakresie konserwacji instalacji wodno- kanalizacyjnej i elektrycznej,
- m) koszty wynikające z różnic w zużyciu wody pomiędzy wodomierzem zbiorczym i sumą wodomierzy indywidualnych w danym budynku/węźle,
- n) inne koszty, o ile są związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej,
- o) koszty zakupu lub dzierżawy pojemników na odpady komunalne,
- p) koszty dezynfekcji i dezynsekcji, czyszczenia, mycia oraz naprawy lub wymiany w przypadku uszkodzenia lub zużycia pojemników na odpady komunalne i pojemników ekologicznych,
- r) koszty wywozu odpadów komunalnych nieobjętych przez gminę oraz innych niezbędnych wydatków na utrzymanie stanu sanitarnego i porządku;
- s) koszty utrzymania szlabanów/bram/blokad,
- t) koszty dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji pomieszczeń wspólnych

§ 7

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do lokali użytkowych obejmują:

1. koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- b) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- c) koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków,
- d) koszty wywozu śmieci (odpadów komunalnych),
- e) koszty energii elektrycznej dostarczanej do punktu świetlnego w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali,
- f) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu z pomieszczeniem przynależnym oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
- g) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów do czasu wygaśnięcia obowiązku jej uiszczenia,
- h) koszty odprowadzania deszczówki,
- i) amortyzację lokali użytkowych,

2. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 6,
3. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
5. koszty remontów lokali użytkowych,
6. koszty legalizacji wodomierzy.

§ 8

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do garaży, przechowalni oraz wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych obejmują:

1. koszty eksploatacji i utrzymania, tj.:
 - a) koszty wywozu śmieci (odpadów komunalnych),
 - b) koszty odprowadzania deszczówki,
 - c) koszty energii elektrycznej,
 - d) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz od gruntu znajdującego się w obrębie nieruchomości,
 - e) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów do czasu wygaśnięcia obowiązku jej uiszczenia.
2. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 6,
3. koszty prac konserwacyjnych w nieruchomościach garażowych w tym czynności związanych z usuwaniem skutków zagrożeń bezpieczeństwa i życia w ramach posiadanych środków finansowych w danej nieruchomości garażowej,
4. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. koszty wynikające z ustanowienia służebności gruntowych.

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania gruntów oddanych w dzierżawę obejmują:

1. koszty oświetlenia terenu,
2. podatek od nieruchomości gruntowej i opłaty za wieczyste użytkowanie,
3. koszty utrzymania zieleni i czystości,
4. koszty konserwacji nawierzchni dróg i chodników,
5. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem gruntów,
6. koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
7. koszty zarządzania mieniem Spółdzielni,
8. koszty odprowadzania deszczówki.

§ 10

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, (gruntów niezabudowanych nieprzypisanych do poszczególnych nieruchomości), obejmują:

1. koszty oświetlenia terenu (gruntów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni),
2. podatek od nieruchomości gruntowej i opłaty za wieczyste użytkowanie,
3. koszty utrzymania zieleni i czystości,
4. koszty konserwacji nawierzchni dróg i chodników,
5. koszty odprowadzania deszczówki,
6. koszty służebności
7. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem gruntów.

§ 11

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w budynkach nie objętych zarządem ESM Sielanka obejmują całokształt rzeczywiście ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów, a wynikających z otrzymanych przez Spółdzielnię decyzji, faktur oraz kosztów administracyjno – biurowych ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 12

Koszty utrzymania pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni obejmują koszty określone w § 5 i § 6 na zasadach przyjętych dla lokali mieszkalnych.

§ 13

Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmują koszty związane z utrzymaniem klubów i sekcji działających w ramach działalności społeczno-kulturalnej zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą oraz koszty związane z prowadzeniem świetlicy Spółdzielni w zakresie niezbędnym do korzystania z niej przez kluby i sekcje w ramach działalności społeczno-kulturalnej.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 14

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. 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 z zastrzeżeniem art. 5 *usm.*
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

§ 15

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami. 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 lub osiedlu.

§ 16

Członkowie Spółdzielni, uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 17

Stawki miesięcznych opłat za lokale mieszkalne mogą być ustalane w sposób zróżnicowany dla poszczególnych nieruchomości /lokali mieszkalnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 18

1. Opłaty z podziałem na składniki ustalane są w oparciu o koszty ponoszone przez Spółdzielnię.
2. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia jednostkowych stawek opłat przez właściwą jednostkę rozliczeniową.
3. Obciążanie opłatami z tytułu używania lokali może być pomniejszone o przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.

§ 19

1. Jeżeli w ciągu roku następują zdarzenia mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami i mieniem Spółdzielni lub mieniem zarządzanym przez Spółdzielnię, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo – finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalić nowe stawki opłat.
2. Decyzje o zmianie wysokości opłat oraz terminie ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.
3. O zmianie wysokości kosztów i opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych zawiadamia się osoby zobowiązane co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 20

1. Opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży ustalane są w oparciu o ceny urzędowe, taryfy opłat zatwierdzone decyzjami organów rządowych i samorządowych oraz pozycje kalkulowane wynikające z ponoszonych kosztów.
2. Dla rozliczenia składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być stosowane następujące jednostki fizyczne (mierniki):
 - 1) „m²” powierzchni użytkowej lokali; powierzchnię tę oblicza się wg zasad określonych polską normą PN-70/B-02365,
 - 2) liczbę zamieszkałych osób; podstawą ustalenia osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych jest pisemne oświadczenie użytkownika lokalu lub inne wiarygodne ustalenia,
 - 3) wskazania urzędzeń pomiarowych lub ryczałt (w przypadku braku urzędzeń pomiarowych lub wadliwości ich wskazań),
 - 4) udział w nieruchomości wspólnej.

§ 21

Opłaty przypadające na 1 m² p.u. ustala się poprzez podzielenie łącznych kosztów danego rodzaju przypadających na rozliczane lokale przez łączną powierzchnię użytkową tych lokali.

§ 22

Opłatami obliczanymi w przeliczeniu na „1 m² p.u.” (jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej) są:

1. opłata stała dotycząca centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
2. podatek od nieruchomości,
3. koszty udroźniania zsyków,
4. koszty eksploatacji obejmujące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni,
5. odpłatność na fundusz remontowy z podziałem na:
 - fundusz remontowy zasobów,
 - fundusz remontowy dźwigów,
 - fundusz celowy przeznaczony na dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej,
6. opłaty na działalność społeczno-kulturalną,
7. opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, tzw. „deszczówka”.

§ 23

Opłatami obliczonymi w przeliczeniu na „1 osobę” (jedną osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym) są opłaty za:

1. zimną wodę dla lokali nie posiadających zalegalizowanych wodomierzy,
2. podgrzanie wody dla lokali nie posiadających zalegalizowanych wodomierzy,
3. gaz w budynkach wyposażonych w centralny gazomierz,
4. wywóz śmieci (odpadów komunalnych),.

§ 24

Wysokość ryczałtów ustalana jest poprzez podzielenie, kosztów danego rodzaju przez ilość użytkowników (miejsc powstania), poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu tych kosztów w okresach przyszłych.

§ 25

Opłatami ustalonymi ryczałtowo są opłaty za:

1. konserwację domofonów,
2. legalizację wodomierzy,
3. punkt świetlny w pomieszczeniu piwnicznym,
4. punkt świetlny w użytkowanych pomieszczeniach typu: garaż, pralnia, przechowalnia itp.,
5. telewizję kablową,
6. eksploatację, wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych.

§ 26

Opłaty według wskazań urządzeń pomiarowych ustala się iloczynem zużytych jednostek wg odczytów tych urządzeń i ceny za jedną jednostkę.

§ 27

Opłatami obliczonymi na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierz) lub podzielników kosztów, jeżeli takie zainstalowano w lokalach są opłaty za:

1. zimną wodę,
2. podgrzanie wody,
3. centralne ogrzewanie – opłata zmienna.

§ 28

Opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych przeznaczone są na pokrycie :

1. kosztów, o których mowa w § 5, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
2. kosztów, o których mowa w § 6, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. kosztów, o których mowa w § 10, związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4. kosztów działalności społeczno – kulturalnej.

§ 29

Oplaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w budynkach nie objętych zarządem ESM Sielanka przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania danego lokalu.

§ 30

Oplaty pobierane od użytkowników pomieszczeń tymczasowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni obejmują całość ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów związanych z utrzymaniem tych pomieszczeń na takich samych zasadach jak opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 31

Oplaty pobierane od użytkowników lokali użytkowych przeznaczone są na pokrycie kosztów, o których mowa w § 7, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych.

§ 32

Koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na lokale użytkowe zajmowane na warunkach najmu są pokrywane z czynszu najmu i innych opłat, których wysokość określa umowa najmu.

§ 33

Jeżeli uzyskane przez Spółdzielnię przychody z czynszów najmu lokali użytkowych (nadwyżka bilansowa) są większe od przypadających na te lokale kosztów, to nadwyżka ta może zostać przeznaczona na zasilenie funduszy statutowych Spółdzielni, spłatę zobowiązań, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej. Uchwałę o podziale nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 34

1. Oplaty pobierane od użytkowników garaży, przechowalni oraz wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych przeznaczone są na pokrycie kosztów, o których mowa w § 8, związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży, przechowalni oraz wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych.
2. Oplaty pobierane od najemców (dzierżawców) przeznaczone są w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania miejsc będących przedmiotem najmu (dzierżawy).

ROZDZIAŁ V

EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ USTALANIA OPŁAT

ENERGIA CIEPLNA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY I CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 35

1. W Spółdzielni obowiązuje system indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o elektroniczne radiowe podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody jest rok kalendarzowy (od 1 stycznia 31 grudnia danego roku).
3. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów energii cieplnej, w oparciu o powierzchnię użytkową lokali w danym budynku/węźle, w którym zainstalowany jest ciepłomierz. Wprowadzenie zamiennego sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej uwarunkowane jest zgodą, wyrażoną na piśmie, co najmniej 2/3 ogółu osób, którym przysługuje prawo do lokalu w danym budynku (prawo do odrębnej własności lub spółdzielcze prawo do lokalu)
4. Na pisemny wniosek co najmniej 20 % użytkowników lokali danego budynku/węzła, Spółdzielnia wystąpi z ankietą do wszystkich użytkowników lokali tego budynku/węzła o zajęcie stanowiska w sprawie zmiany sposobu rozliczenia kosztów energii cieplnej.
5. Pojęcie użytkownika lokalu zdefiniowano w § 1 Regulaminu. Na jeden lokal przypada jedna ankieta/ 1 głos.
6. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej będzie obowiązywała od nowego okresu rozliczeniowego kosztów energii cieplnej.

§ 36

1. Podlegające rozliczeniu koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:
 - z zamówionej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią i EPEC Elbląg, a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych budynków, wyrażonej w MW,
 - ze zużycia ciepła w danych budynkach (węźle) wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym, wyrażone w GJ,
 - z opłaty zmiennej za usługi przesyłowe, wyrażonej w GJ,
 - z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami EPEC Elbląg zatwierdzanymi przez Urząd Regulacji Energetyki,
 - z innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania więcej jak jeden raz na rok, oraz uzupełnienia nośnika ciepła w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania.
2. Z aktualnym dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:
 - a) część stałą – opłata za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe, opłata za uzupełnienia nośnika ciepła w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania,
 - b) część zmienną - opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustalona w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych, opłata zmienna za usługi przesyłowe,

W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła, adekwatnie do obowiązujących przepisów.

ZASADY EWIDENCJONOWANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ.

§ 37

Obciążenia za energię cieplną fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków/węzłów z podziałem na:

1. zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmującą: moc zapotrzebowaną, koszt przesyłu, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania więcej jak jeden raz na rok oraz koszty uzupełnienia nośnika ciepła,

2. zużytą energię cieplną i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków/węzłów.

PODGRZANIE WODY

§ 38

Koszty podgrzania wody obciążają poszczególne lokale:

1. wyposażone w zalegalizowane wodomierze ciepłej wody – według wskazań zalegalizowanych wodomierzy,
2. nie wyposażone w zalegalizowane wodomierze ciepłej wody – wg ryczałtu w wysokości 5 m³/osobę zamieszkałą w danym lokalu.

§ 39

Koszty zmienne podgrzania wody.

Koszty zmienne podgrzania wody zużytej w danym budynku (węźle) ustala się wg następującego

wzoru:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Koszt} & & \text{Ilość} & & \text{Nasycenie} & & \text{Cena} \\ \text{podgrzania wody} & = & \text{podgrzanej wody} & \times & & \times & \\ \text{/zł/} & & \text{/m}^3\text{/} & & \text{/GJ/m}^3\text{/} & & \text{/zł/GJ/} \end{array}$$

przy czym:

1. ilość podgrzanej wody w danym budynku/węźle wynika z sumy wskazań wodomierzy wody podgrzanej w lokalach opomiarowanych oraz zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych ustalonego na podstawie ryczałtów, o których mowa w § 38 pkt 2.
2. nasycenie w GJ/m³ ustala się jednolicie, dla poszczególnych grup budynków charakteryzujących się podobieństwem w zakresie warunków technicznych produkcji ciepłej wody, czyli:
 - w budynkach wieloklatkowych z jednym węzłem cieplnym 0,255 GJ/m³,
 - w budynkach jednoklatkowych, tzw. punktowcach nie będących budynkami wysokimi 0,260 GJ/m³,
 - w budynkach wysokich 0,260 GJ/m³,
 - w budynkach z wbudowanymi lokalami użytkowymi 0,260 GJ/m³,
 - w budynkach wieloklatkowych z węzłami cieplnymi 0,250 GJ/m³.
3. Dla lokali wyposażonych w zalegalizowane wodomierze ciepłej wody koszt podgrzania wody stanowi iloczyn: zużytej wody mierzonej w m³ ustalonej wskazaniem wodomierza usytuowanego na instalacji ciepłej wody w lokalu (mieszkalnym, użytkowym) oraz kosztu podgrzania 1 m³ wody w danym węźle, wynikającego z przyjętych norm nasycenia 1 m³ wody - stosownie do postanowień § 39. Koszty te ustala się według następującego wzoru:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Koszt} & & \text{Ilość} & & \text{Nasycenie} & & \text{Cena} \\ \text{podgrzania wody dla} & = & \text{podgrzanej wody wg} & \times & & \times & \\ \text{lokalu wyposażonych w} & & \text{wskazań wodomierza} & & \text{/GJ/m}^3\text{/} & & \text{/zł/GJ/} \\ \text{wodomierze} & & \text{/m}^3\text{/} & & & & \\ \text{/zł/} & & & & & & \end{array}$$

§ 40

Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane jest łącznie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.

CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 41

Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt zmienny przesyłu) przyjmuje się wynikający z wystawionych przez dostawcę ciepła faktur koszt zużytej energii cieplnej w danym budynku (węźle) ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym pomniejszony o koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody.

§ 42

Określenie pojęć na potrzeby systemu rozliczeń w oparciu o elektroniczne radiowe podzielniki kosztów :

1. ERPK – elektroniczny radiowy podzielnik kosztów.
2. KELM – karta energetyczna lokalu mieszkalnego (użytkowego).
3. Rm – współczynnik korygujący zwiększone zapotrzebowanie ciepła w mieszkaniu w stosunku do najcieplejszego mieszkania w budynku. Wielkość ta podana jest w Karcie Energetycznej Lokalu Mieszkalnego /KELM/.
4. Wpg - współczynnik przeliczeniowy grzejnika uwzględnia wielkość i moc grzejnika. Wielkość ta podana jest w Karcie Energetycznej Lokalu Mieszkalnego /KELM/.
5. Jednostki odczytowe – wartość liczbową zarejestrowaną na elektronicznym radiowym podzielniku kosztów /ERPK/ i odczytane poprzez radiowy system odczytów podzielników kosztów lub urządzeń zdalnego odczytu.
6. Jednostki zużycia – jest to iloczyn jednostki odczytowej i współczynnika Wpg, charakterystycznego dla danego grzejnika.
7. Jednostka obliczeniowa – jest to iloczyn jednostki zużycia i współczynnika Rm, charakterystycznego dla danego lokalu.
8. Koszty stałe - koszty wynikające z umowy (taryfy dostawcy ciepła) - zależne od wielkości zamówionej mocy grzewczej (MW) i ceny 1 MW.
9. Koszty zmienne – koszty wynikające z ilości pobranego przez budynek/węzeł ciepła rejestrowanego przez ciepłomierz w GJ i ceny 1GJ.
10. Koszty zmienne wspólne – koszty zmienne przypadające na koszty ogrzania powierzchni wspólnych wynikające z pracy instalacji centralnego ogrzewania (np. łazienki, pralnie, suszarnie, wózkownie, klatki schodowe) oraz koszty obejmujące ciepło oddawane przez grzejniki zainstalowane w tych pomieszczeniach jak również przez przewody (np. piony i poziomy w piwnicach). Procentowy udział kosztów zmiennych wspólnych w kosztach zmiennych został podany w Karcie Energetycznej Lokalu Mieszkalnego /KELM/. Koszty zmienne wspólne dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
11. Koszty zmienne rozliczane w oparciu o współczynnik termiczny lokalu – stanowią 50 % kosztów zmiennych ogółem danego budynku, pomniejszonych o koszty zmienne wspólne danego budynku.
12. Współczynnik termiczny lokalu – udział wynikający z temperatury (różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i temperatur zewnętrznych w okresie grzewczym) i iloczynu powierzchni lokalu w sumie iloczynów tych temperatur i powierzchni poszczególnych lokali, w obrębie rozliczanego budynku (węzła).
13. Koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników – kwota otrzymana po pomniejszeniu kosztów zmiennych ogółem o sumę kosztów wspólnych i kosztów rozliczanych o współczynnik termiczny lokalu, rozliczane są proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tj, ilości ciepła jakie zarejestrowały podzielniki kosztów RPK/, z uwzględnieniem współczynnika położenia mieszkania (RM), oraz współczynnika wydajności grzejnika (Wpg); wielkości tych współczynników podane są w Karcie Energetycznej Lokalu Mieszkalnego .
14. Powierzchnia ogrzewana nieruchomości – suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości; powierzchnia ta nie obejmuje pomieszczeń ogólnie dostępnych.
15. Powierzchnia ogrzewana lokalu – powierzchnia użytkowa danego lokalu.

16. Średnia temperatura wewnętrzna – średnia temperatura wewnętrzna odnotowana przez zamontowane w danym lokalu podzielniki /ERPK/ w okresie grzewczym,.
17. Średnia temperatura zewnętrzna – dane temperaturowe w okresie grzewczym odnotowane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej
18. Zainstalowana moc grzewcza – obejmuje wszystkie grzejniki, piony i poziomy w danym budynku.
19. Moc grzewcza opomiarowana – obejmuje wszystkie grzejniki, na których są elektroniczne radiowe podzielniki kosztów.
20. Moc grzewcza nieopomiarowana – obejmuje nieopomiarowane piony, grzejniki w łazienkach, piwnicy, w klatce schodowej, w wózkowniach i innych.
21. Lokal opomiarowany – lokal w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach z wyjątkiem pomieszczeń łazienek zostały wyposażone w elektroniczne radiowe podzielniki kosztów / ERPK/.
22. Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym nie zainstalowano elektronicznych radiowych podzelników kosztów lub uniemożliwiono odczyt.

§ 43

1. W systemie rozliczeń w oparciu o ERPK dla danego budynku przyjmuje się podział i sposób rozliczeń poszczególnych elementów kosztów ciepła wg poniższego schematu tabelarycznego:

KOSZTY STAŁE	KOSZTY ZMIENNE		
Roczne koszty opłaty stałej (Moc zamówiona) /cena 1 MW x ilość MW/	Roczne koszty zmienne ustalane na podstawie wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym dla danego budynku /cena 1 GJ x ilość GJ/		
	Podział 100 % kosztów zmiennych:		
	Koszty zmienne wspólne (§ 42 ust.10)	Koszty zmienne rozliczane w oparciu o współczynnik termiczny lokalu (§ 42 ust.11)	Koszty zmienne rozliczane według wskazań podzelników /ERPK/ (§ 42 ust.13)
	Koszt ustalony w oparciu o procentowy (%) udział mocy grzewczej nieopomiarowanej, charakterystycznej dla danego budynku do zainstalowanej mocy grzewczej w danym budynku, wykazany w KELM Załącznik D	50 % kosztów zmiennych ogółem pomniejszonych o koszty zmienne wspólne danego budynku.	Kwota otrzymana po pomniejszeniu kosztów zmiennych ogółem o sumę kosztów wspólnych i kosztów rozliczanych o współczynnik termiczny lokalu
Rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku/węźle	Rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku (węźle)	Rozliczenia dokonuje się na podstawie współczynnika termicznego lokalu	Rozliczenia dokonuje się na podstawie wskazań podzelników kosztów /ERPK/

2. Wzory matematyczne zasad rozliczeń energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania określone zostały w załączniku „C” do Regulaminu,

3. Udział mocy grzewczej nieopomiarowanej, charakterystycznej dla danego budynku do zainstalowanej mocy grzewczej w danym budynku, określono w załączniku „D” do niniejszego regulaminu.

§ 44

W dokumencie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej (opłata stała plus opłata zmienna), zostaną uwzględnione koszty obsługi i koszty rozliczania. Koszty te obciążają użytkowników lokali, których ta usługa dotyczy.

§ 45

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wolnostojących, które nie posiadają elektronicznych radiowych podzielników kosztów, odbywa się w oparciu o rzeczywiste koszty zużytej energii cieplnej ustalone na podstawie odczytu licznika ciepła dla danego budynku. Rozdział kosztów przypadających na poszczególne lokale w tym budynku wykonany zostanie proporcjonalnie do 1 m² p.u. poszczególnych lokali użytkowych z uwzględnieniem zapisów umownych.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali użytkowych, które posiadają radiowe elektroniczne podzielniki kosztów /ERPK/, odbywa się analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZENIA LOKALI

§ 46

1. W szczególnych przypadkach wskazanych w ust. 2, gdy rozliczenie ciepła na podstawie podzielników elektronicznych ERPK nie będzie możliwe, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do zapłacenia Spółdzielni odszkodowania obejmującego :
 - a) koszt zużytego ciepła ustalonego na podstawie wydajności zamontowanych w nim grzejników i pionów przechodzących w danym lokalu w wysokości wyliczonej wg wzoru określonego w załączniku „C” niniejszego Regulaminu
 - b) koszty zmienne wspólne i koszty stałe rozliczane według zasad zawartych w § 42, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
2. Szczegółowe przypadki rozliczenia użytkownika za zużyte ciepło na warunkach określonych w ust. 1 (przesłanki do ustalenia odszkodowania) to:
 - a) nie udostępnienie lokalu w celu zamontowania podzielników elektronicznych ERPK,
 - b) stwierdzenie ingerencji w podzielnik ERPK, wskazującej na celowe działanie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań,
 - c) stwierdzenie uszkodzenia plomby na elektronicznym podzielniku kosztów ogrzewania,
 - d) stwierdzenie demontażu podzielników w całym lokalu lub w jego części,
 - e) mechaniczne uszkodzenie podzielnika elektronicznego ERPK.
 - f) uniemożliwienie kontroli działania podzielników, ich sprawdzeniu
3. Rozliczenie według zasad rozliczeń przyjętych dla lokali opomiarowanych nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym pod warunkiem ustania przyczyny tj. po zakupie lub naprawie i montażu podzielników, sprawdzeniu oraz ich oplombowaniu na koszt użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło do uszkodzenia ERPK bez winy użytkownika, rozliczenia dokonuje się wg wyszacowania jednostki w oparciu o dane podzielnika pozyskane z oprogramowania monitorującego pracę podzielników.

§ 47

1. W celu zadbania o poprawną pracę urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach plomb lub elektronicznych radiowych podzielników kosztów ogrzewania.
2. Użytkownik lokalu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo energetyczne ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego o ile zajdzie taka konieczność.
3. Ewidencja zamontowanych w lokalach mieszkalnych elektronicznych podzielników kosztów jest prowadzona przez Spółdzielnię w oparciu o spisany z użytkownikiem danego lokalu „Protokół odczytowo-montażowy podzielników”.
4. Koszty podzielników elektronicznych wraz z częścią radiową rozliczane są z użytkownikami lokali ratalnie,
5. Użytkownik lokalu mieszkalnego może dokonać jednorazowej płatności za zdemontowany podzielnik (podzielniki) lub należność za podzielnik (podzielniki) może być regulowana w ratach, na zasadach obowiązujących użytkowników lokali, w których zamontowane są elektroniczne podzielniki kosztów.

§ 48

1. W lokalach wyposażonych w ERPK odczyty podzielników dokonuje się według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, bez udziału użytkowników lokali. Odczyty nie wymagają potwierżeń.
2. Jeżeli odczyt drogą radiową nie powiedzie się, Firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w terminie wyznaczonym przez Firmę.

ROZLICZENIE W PRZYPADKACH ZMIANY UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 49

1. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na podstawie art. 13,14,15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. w brzmieniu obowiązującym w dacie wejścia w życie Regulaminu, rozliczenie centralnego ogrzewania przechodzi na następcę.
2. W przypadku zamiany lokali, sprzedaży, darowizny itp. zobowiązania i wierzytelności z tytułu rozliczenia energii cieplnej obciążają zbywcę i nabywcę o ile strony i Spółdzielnia nie ustalą innych warunków. W tym celu strony podpisują uzgodnienia w formie załącznika „B” o sposobie dokonanych rozliczeń.
3. W przypadku zbycia lokalu bez powiadomienia Spółdzielni, zobowiązania wynikające z rocznego rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres do dnia zawiadomienia Spółdzielni o zbyciu obciążają solidarnie dotychczasowego właściciela i nabywcę lokalu.
4. Przekazanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego) do dyspozycji Spółdzielni, wiąże się z koniecznością dokonania przez administrację Spółdzielni odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w danym lokalu. Rozliczenie kosztów zużytego ciepła następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Mając powyższe na uwadze:

1. dla zabezpieczenia ewentualnej niedopłaty za pobrane ciepło, Spółdzielnia zatrzymuje podlegające wypłacie środki finansowe z wkładu mieszkaniowego lub wadium (w przypadku lokali użytkowych) do wysokości stanowiącej dwukrotność zaliczkowo pobieranych miesięcznych opłat na poczet energii cieplnej za użytkowane mieszkanie (lokal); zatrzymanie środków następuje do czasu rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej za dany rok rozliczeniowy,
2. zainteresowani zobowiązani są pozostawić do wiadomości Spółdzielni dane niezbędne do całkowitego rozliczenia lokalu.

§ 50

Nadwyżki zaliczkowo pobranych opłat ponad należności wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal zalicza się na poczet opłat za używanie lokalu lub innych należności wobec Spółdzielni. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.

§ 51

Opłaty z tytułu rocznego rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal winny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę długu na raty.

§ 52

Przekazanie indywidualnych wyników rozliczenia energii cieplnej dostarcza się poszczególnym użytkownikom lokali w terminie do dnia 30 czerwca następnego roku, po roku, którego rozliczenie dotyczy.

§ 53

Czas składania reklamacji dotyczących rozliczenia przedpłat i kosztów ciepła zużytego do ogrzania lokali i podgrzania wody wynosi 14 dni licząc od dnia doręczenia rozliczenia. Reklamacje wpływające do Spółdzielni po upływie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia zainteresowanym, nie będą rozpatrywane w części dotyczącej wyników rozliczenia."

§ 54

Podstawę do ustalenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej w danym roku obrachunkowym, o których mowa w §36, stanowi roczny plan kosztów ustalony w oparciu o koszty poniesione przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen jednostkowych energii cieplnej. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty z podziałem na:

1. opłatę na pokrycie kosztów stałych dotyczących centralnego ogrzewania i podgrzania wody łącznie; opłaty naliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania (m^2 p.u.)
2. opłatę wnoszoną na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody; opłaty naliczane są ryczałtowo:
 - a) w przeliczeniu na zamieszkałą 1 osobę w lokalach bez zalegalizowanych wodomierzy w wysokości $5 m^3/osobę$;
 - b) w odniesieniu do ilości zużytych m^3 podgrzanej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze,
3. opłatę wnoszoną na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewanie; opłaty naliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania (m^2 p.u.)

WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 55

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe.
2. Przyjmuje się, zgodnie z ustawą Prawo wodne, że ilość zużytej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. W przypadku zainstalowania urządzenia pomiarowego do mierzenia ilości odprowadzanych ścieków dopuszcza się odmienne, niż określone w pkt. 2, rozliczenie ilości odprowadzonych ścieków w poszczególnych budynkach.

§ 56

Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków obciążają poszczególne lokale:

1. wyposażone w zalegalizowane wodomierze – według wskazań wodomierzy,
2. pozostałe, tj. nie wyposażone w wodomierze lub z niezalegalizowanymi wodomierzami bądź z uszkodzonymi wodomierzami – według ryczałtu w m³/os/m-c :
 - a) w budynkach bez ciepłej wody - 10 m³/os/m-c,
 - b) w budynkach z ciepłą wodą - 15 m³/os/m-c.

§ 57

1. Zużycie wody w okresie rozliczeniowym w lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy wody zimnej i wodomierzy wody ciepłej,
2. Lokale, w których z winy użytkownika nie nastąpi wymiana lub legalizacja wodomierzy z nakładkami radiowymi w celu przeprowadzenia legalizacji (np. odmowa zamontowania wodomierzy lub uniemożliwienie wejścia do lokalu), obciążane będą kosztami zużytej wody na zasadach określonych w § 56 .

§ 58

1. W lokalach wyposażonych w zalegalizowane wodomierze z odczytem radiowym, odczyty liczników wody zimnej i ciepłej dokonuje się według stanu na ostatni dzień miesiąca, (bez udziału użytkowników lokali).
2. Rozliczenie kosztów zużytej wody dokonywane jest przez Spółdzielnię co najmniej jeden raz w roku według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku,
3. W lokalach, w których nie dokonano na dzień 31 grudnia danego roku zdalnego odczytu wodomierzy, Spółdzielnia dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu.
4. Odczytu wodomierzy z nakładką radiową dokonuje się z dokładnością do 0,01 m³
5. Odczyty wodomierzy z nakładką radiową nie wymagają potwierdzenia stanu wskazań na karcie kontrolnej odczytu. Odbiorca wody ma prawo zapoznać się z wynikami odczytu w siedzibie Spółdzielni.

§ 59

1. Dla lokali wyposażonych w zalegalizowane wodomierze z nakładką radiową, koszty zużytej wody wraz z odprowadzaniem ścieków, ustala się jako iloczyn sumy, zużytej wody zimnej i wody zużytej do podgrzania, mierzonej w m³ oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody wraz z kosztami ścieków.
2. Dla lokali nie wyposażonych w zalegalizowane wodomierze z nakładką radiową, koszty zużytej wody wraz z odprowadzaniem ścieków, ustala się jako iloczyn ilości zużytej wody zimnej i wody zużytej do podgrzania wynikającej z ryczałtu określonego w § 56 ust. 2 oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody wraz z kosztami ścieków i liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.

§ 60

Rozliczenie kosztów zużycia wody wraz z kosztami odprowadzania ścieków wg odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach, następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po dokonaniu odbioru i zaplombowaniu przez Spółdzielnię zainstalowanych urządzeń.

§ 61

1. W przypadku, gdy w budynku wszystkie lokale i pomieszczenia wspólne wyposażone są w zalegalizowane wodomierze, a występuje różnica między kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię (wg licznika głównego) i sumą kosztów wg odczytów liczników indywidualnych, kwota różnicy podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (m² p.u.) poszczególnych lokali danego budynku.
2. Przed dokonaniem rozliczenia różnicy, o której mowa w pkt. 1 jest ona zawieszana na wyodrębnionym koncie rozrachunkowym „eksploatacja – woda” w celu przeprowadzenia ewentualnych korekt z tytułu ewentualnych wadliwości funkcjonowania wodomierzy lub nieprawidłowości w odczytach.

§ 62

1. Opłaty/koszty za zużytą wodę wraz z odprowadzaniem ścieków, w lokalach nie wyposażonych w zalegalizowane indywidualne wodomierze ustala się na 1 osobę zamieszkałą w tych lokalach wg ryczałtów ustalonych w § 56
2. Dla budynków, w których znajdują się lokale bez zalegalizowanych wodomierzy, rozliczenie kosztów, wynikających z różnicy wskazań wodomierza głównego do sumy wskazań zalegalizowanych wodomierzy indywidualnych oraz ryczałtów, odbywa się na zasadach jak dla budynków w 100 % opomiarowanych.

§ 63

1. W przypadku stwierdzenia zerwania bądź uszkodzenia plomb legalizacyjnych lub monterskich wodomierza, uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika (potwierzonego przez zakład dokonujący legalizacji), poboru wody z pominięciem wodomierza, innego oddziaływania na wodomierz wpływającego na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości bądź funkcji metrologicznych, w tym też poprzez oddziaływanie na wodomierz obcym polem magnetycznym potwierdzone specjalistycznymi urządzeniami – wskaźnikami sygnalizacji ingerencji obcego pola magnetycznego na wodomierz, rozliczenie za zużycie wody zimnej i podgrzanej będzie liczone jak dla lokali nieopomiarowanych stosownie do § 56, poczynając od pierwszego dnia okresu rozliczeniowego, w którym ujawniono wyżej opisaną sytuację.
2. Nieprawidłowości w użytkowaniu wodomierzy opisane w ust.1 niniejszego paragrafu potwierdzone zostaną protokołem kontroli instalacji wodociągowej w lokalu, sporządzonym przez służbę administracyjno – techniczne Spółdzielni przy udziale użytkownika lokalu, z wyjątkiem przypadku badania licznika przez zakład dokonujący legalizacji.
3. Sposób rozliczenia za zużycie wody, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ma zastosowanie w przypadku nieprawidłowości w użytkowaniu chociażby jednego wodomierza w danym lokalu.
4. Użytkownik ponosi pełne koszty wymiany wodomierzy i napraw, wynikające z ich nieprawidłowego użytkowania.
5. W przypadku stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, użytkownik poza rozliczeniem zużycia wody i ścieków zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 1 zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, kosztami napraw, legalizacji, wymiany.
6. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :
 - a) dbać o stan plomb na wodomierzach,
 - b) umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy,
 - c) niezwłocznie zgłaszać administracji Spółdzielni fakt zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazań zużycia wody),
 - d) umożliwić szybkie i terminowe dokonanie odczytów okresowych i kontrolnych.
7. Wszelkie zmiany usytuowania wodomierza użytkownik jest zobowiązany uzgodnić z administracją Spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 64

W przypadku stwierdzenia że wodomierz, który w wyniku zanieczyszczenia mechanicznego nie zlicza ilości zużywanej wody (stoi), koszt zużytej wody, która nie została zliczona w danym okresie przez wodomierz, ustala się proporcjonalnie do zliczonej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym. W szczególnych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, ilość zużytej wody w okresie niesprawności wodomierza może być ustalona w sposób właściwy w zaistniałej sytuacji.

§ 65

1. Łącznie z rozliczeniem kosztów zużytej wody na dzień 31 grudnia każdego roku wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, z dniem 1 lutego każdego roku dokonuje się korekty miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet zużywanej wody i kosztów jej podgrzania do poziomu 1/12 faktycznego zużycia w minionym roku, liczonego wg wskazań wodomierzy (w m³) dla zużywanej wody na wszystkich instalacjach poboru wody w danym lokalu, a dla kosztów podgrzania na wszystkich instalacjach wody podgrzanej.

2. Niedopłaty z tytułu rocznego rozliczenia kosztów zużytej wody w danym lokalu winny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę należności na raty.

§ 66

1. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze, opłaty na pokrycie kosztów zużytej wody oraz za odprowadzanie ścieków pobiera się w formie zaliczkowej. Wysokość zaliczki wylicza się iloczynem ilości zużytej wody przypadającej na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowej tj. 1/12 faktycznego zużycia w minionym roku oraz obowiązującej ceny wody i opłaty za odprowadzanie ścieków.
2. W przypadku lokali nie wyposażonych w zalegalizowane wodomierze, opłaty na pokrycie kosztów zużytej wody, oraz za odprowadzanie ścieków naliczane są w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu (§ 55).
3. Do naliczenia zaliczkowych opłat dla nowych użytkowników lokali mieszkalnych przyjmuje się miesięczne zużycie wody podgrzanej w wysokości 2 m³ /os/ m-c i wody zimnej 2,5 m³ /os/m-c .
4. Na pisemny wniosek użytkownika mieszkania wyposażonego w zalegalizowane wodomierze dokonywana jest korekta zaliczkowych opłat na poczet zużywanej wody zimnej i podgrzanej w trakcie okresu rozliczeniowego zgodnie z wnioskiem.

WYWÓZ ŚMIECI (ODPADY KOMUNALNE)

§ 67

Koszty związane z wywozem śmieci, wynikają z unormowań ustawowych oraz prawa miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu i obejmują pokrycie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Miasta Elbląg.

§ 68

1. „Oświadczenia” złożone Spółdzielni przez użytkowników lokali, dotyczące ilości zamieszkałych osób w danym lokalu, stanowią podstawą do naliczenia opłat na rzecz Gminy Miasta Elbląg dla nieruchomości zamieszkałych, o których mowa w § 67. Druk „oświadczenia” stanowi załącznik „A” do niniejszego regulaminu.
2. W przypadku nie złożenia aktualnego oświadczenia o ilości zamieszkałych osób, opłaty naliczone będą na podstawie danych, którymi dysponuje Spółdzielnia.

§ 69

1. Opłaty za wywóz śmieci dla nieruchomości zamieszkałych (lokalów mieszkalnych), wynikają z ustalonych przez Radę Miejską w Elblągu miesięcznych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od każdej zamieszkałej osoby w danej nieruchomości
2. Opłaty za wywóz śmieci dla nieruchomości niezamieszkałych (lokalów użytkowych), wynikają z ustalonych przez Radę Miejską w Elblągu miesięcznych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi poszczególnych wskaźników (liczby pracowników, miejsc konsumpcyjnych lub miejsc noclegowych) oraz wielkości pojemników w danej nieruchomości.
3. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, opłaty za wywóz nieczystości stałych, o których mowa § 67, w zmienionej wysokości uiszcza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana, pod warunkiem pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o zaistniałej zmianie w terminie 14 dni jej zaistnienia; spóźnione zawiadomienie Spółdzielni skutkuje zmianą wysokości opłaty od następnego miesiąca.

DOSTAWA GAZU

§ 70

1. Koszty dostawy gazu obejmują należność za zużyty gaz, opłatę abonamentową, opłaty przesyłowe: stałą i zmienną, i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez dostawcę gazu.

2. Kosztami zużycia gazu na potrzeby kuchenek gazowych i gazowo-elektrycznych obciąża się tylko lokale położone w budynkach posiadających zbiorcze liczniki gazu.
3. Nie obciąża się kosztami zużycia gazu lokali, w których odcięty został dopływ gazu np. w wyniku likwidacji kuchenki gazowej i ten fakt został odnotowany (potwierdzony) przez służby techniczne Spółdzielni .

§ 71

Koszty zużytego gazu, dotyczące budynków z centralnym gazomierzem nie objętych systemem opomiarowania indywidualnego w lokalach mieszkalnych, ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych budynków i rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych jako zamieszkałych w poszczególnych lokalach danego budynku .

§ 72

1. Opłaty na poczet zużytego gazu dotyczą lokali, które nie są objęte systemem opomiarowania indywidualnego.
2. Wysokość opłat w danym lokalu mieszkalnym stanowi iloczyn dwóch składników:
 - a) stawki opłat - wynikającej z podzielenia kosztów zużytego w danym budynku (grupie budynków) gazu przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku (grupie budynków),
 - b) ilości osób zgłoszonych do naliczania opłat w danym lokalu.

PUNKTY ŚWIETLNE W LOKALACH PRZYNALEŻNYCH

§ 73

Koszty zużycia energii elektrycznej dostarczanej do indywidualnych punktów świetlnych ustala się ryczałtowo. Do wyliczenia kosztów ryczałtu przyjmuje się następujące wskaźniki: przeciętny czas dziennego użytkowania światła w pomieszczeniu, moc żarówki użytej do oświetlenia pomieszczenia, ilość dni w miesiącu, cenę energii elektrycznej w oparciu o obowiązującą taryfę.

§ 74

Stawkę opłat za punkt świetlny w piwnicy/przechowalni/pomieszczeniu gospodarczym na cele mieszkalne ustala się w wysokości ryczałtowej.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 75

1. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od lokali mieszkalnych,
 - b) podatek od lokali użytkowych,
 - c) podatek od garaży,
 - d) podatek od dzierżaw terenów,
 - e) podatek od gruntów niezabudowanych.
2. Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących mienie Spółdzielni - zajmowanych na zasadach własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu, będących w najmie, użytkowanych bezumownie – oraz od gruntu znajdującego się w granicach poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych, i określany dla każdego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.
3. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost opłat podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

§ 76

Podatek od nieruchomości - od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i od części wspólnych nieruchomości, stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych uiszczany jest

indywidualnie przez właścicieli do Gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalanymi przez Radę Miasta Elbląga.

§ 77

1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali będących własnością Spółdzielni oraz od części wspólnych w danej nieruchomości ustala się z zachowaniem proporcji, w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych.
2. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został spisany akt notarialny, na podstawie którego wyodrębniono i przeniesiono własność lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są do Urzędu Miasta przez nabywcę tego lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 78

1. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) opłaty od gruntów związanych z lokalami użytkowymi,
 - b) opłaty od gruntów zabudowanych garażami i przechowalniami,
 - c) opłaty od terenów dzierżawionych.
 - d) opłaty od pozostałych gruntów .
2. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, od wskazanych w pkt. 1, lokali użytkowych lub garaży stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych, uiszczane są indywidualnie przez właściciela do Gminy.

§ 79

Koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów przypadające na lokale użytkowe, garaże, przechowalne i dzierżawy terenów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów.

DESZCZÓWKA

§ 80

1. Opłaty za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonej oraz powierzchni dachów do urządzeń kanalizacyjnych tzw. deszczówki obejmują opłaty jakie Spółdzielnia zobowiązana jest przekazywać na rzecz Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji jako właściciela urządzeń kanalizacyjnych. Ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości

§ 81

1. Opłaty wskazane w § 80 ustala się w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

LEGALIZACJA WODOMIERZY

§ 82

Legalizacja indywidualnych wodomierzy realizowana jest w oparciu o przyjęty „System zorganizowanej legalizacji wodomierzy w zasobach ESM „Sielanka”, w którym Spółdzielnia dokonuje wymiany wodomierzy na nowe / legalizowane w terminie upływu ważnej legalizacji pierwotnej.

§ 83

Koszty legalizacji wodomierzy rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości zainstalowanych w nich wodomierzy.

§ 84

1. Opłaty przypadające na dany lokal za wymianę/legalizację wodomierzy są iloczynem ustalonego w danym okresie ryczałtu za legalizację jednej sztuki wodomierza i ilości wodomierzy zamontowanych w danym lokalu.
2. Wysokość ryczałtu ustalana jest stosownie do postanowień § 24 niniejszego Regulaminu.
3. Od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym dokonano pierwszego odbioru wodomierzy, następuje obciążenie opłatami na poczet legalizacji wodomierzy.

KONSERWACJA DOMOFONÓW

§ 85

Konserwacja domofonów założonych w systemie cyfrowym ma na celu utrzymanie w ciągłej sprawności eksploatacyjnej instalacji domofonowej i obejmuje w zakresie naprawy, konserwację, usuwanie skutków kradzieży i dewastacji.

§ 86

Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej, uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego. Koszty konserwacji instalacji domofonowej w danej klatce, stanowią iloczyn wynegocjowanej z usługodawcą zryczałtowanej stawki kosztów za jeden domofon (jeden domofon z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci dodatkowej kasety) i ilości domofonów zainstalowanych w danej klatce.

§ 87

Opłaty na konserwację i naprawę instalacji domofonowej przypadające na poszczególne lokale mieszkalne ustala się ryczałtowo, w oparciu o szczegółową kalkulację wysokości opłat sporządzoną na podstawie analizy kosztów roku poprzedniego, umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi naprawcze i konserwacyjne na rzecz Spółdzielni oraz prognozę wzrostu cen towarów i usług.

UDROŻNIENIE ZSYPÓW

§ 88

1. Koszty udrożnienia zsyków dotyczą budynków wysokich, w których wystąpiła konieczność usunięcia zatorów spowodowanych niewłaściwą ich eksploatacją. Koszty udrożnienia zsyków ponoszone w danym budynku w trakcie jednego roku kalendarzowego rozlicza się w danym budynku w następnym roku kalendarzowym.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty udrożnienia zsyków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Zwalnia się z ponoszenia kosztów za udrożnienia zsyków lokale położone na parterze danego budynku z wyjątkiem właścicieli wyodrębnionych, którzy zobowiązani są ponosić koszty w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
4. Na pisemny wniosek użytkowników lokali mieszkalnych danego budynku istnieje możliwość zamknięcia zsyku. Decyzja o jego zamknięciu podjęta zostanie w przypadku wyrażenia takiej woli przez użytkowników co najmniej 51 % lokali mieszkalnych danego budynku.

§ 89

1. Opłaty z tytułu udroźnienia zsyków dotyczą lokali położonych w budynkach wysokich, w których wystąpiły koszty z tego tytułu.
2. Wysokość opłat w danym lokalu mieszkalnym stanowi iloczyn dwóch składników:
 - a) stawki opłat - wynikającej z podzielenia kosztów udroźnienia poniesionych w danym budynku przez powierzchnię użytkową lokali w danym budynku,
 - b) powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zwalnia się z wnoszenia opłat za udroźnienia zsyków lokale położone na parterze danego budynku z wyjątkiem właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy zobowiązani są ponosić koszty utrzymania części wspólnej w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

§ 90

Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmują koszty związane z utrzymaniem klubów i sekcji działających w ramach działalności społeczno-kulturalnej zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą oraz obejmują koszty związane z prowadzeniem świetlicy Spółdzielni w zakresie niezbędnym do korzystania z niej przez kluby i sekcje skupione w ramach działalności społeczno-kulturalnej.

§ 91

W kosztach związanych z działalnością związaną z kulturą, rekreacją i sportem prowadzoną przez Spółdzielnię uczestniczą członkowie Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 92

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów Spółdzielni. W ramach ustalonych przez Radę Nadzorczą stawek odpisów na fundusz remontowy wyodrębnia się stawki opłat na:
 - a) fundusz remontowy zasobów Spółdzielni,
 - b) fundusz remontowy dźwigów,
 - c) fundusz celowy przeznaczony na dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy nieruchomości garażowych wg zasad określonych w § 94 ust. 3, 4, 5, 6.

§ 93

Obciążanie poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy ustalone jest w zł/m² według stawek, określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 94

1. Fundusz remontowy zasobów Spółdzielni tworzony jest z odpisów na fundusz remontowy naliczanych od lokali mieszkalnych oraz innych wpływów określonych w § 1 „Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów Elbląskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielanka”.
2. Fundusz remontowy lokali użytkowych tworzony jest z odpisów na fundusz remontowy z czynszu od lokali użytkowych. Odpisy na ten fundusz tworzy się w wysokości kosztów remontów lokali użytkowych poniesionych w danym roku obrotowym.

3. Na pisemny wniosek zwykłej większości użytkowników garaży danej nieruchomości, Spółdzielnia może wprowadzić odpis na remonty nieruchomości garażowych w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, do którego doliczany będzie podatek VAT. Za użytkowników garaży uważa się osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do garażu.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3 może dotyczyć części nieruchomości garażowej, przeznaczonej do remontu.
5. Remonty w nieruchomości garażowej mogą być realizowane w ramach zgromadzonych środków, finansowych zabezpieczających pokrycie kosztów ich wykonania, określonych kosztorysem. Prace remontowe mogą być również przejściowo finansowane w formie pożyczki wewnętrznej ze środków funduszu remontowego zasobów Spółdzielni lub funduszu zasobowego Spółdzielni oraz innych źródeł z zachowaniem zasad wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Każdoczesny użytkownik garażu w nieruchomości (lub jej wydzielonej części) objętej remontem zobowiązany jest do uczestniczenia w spłacie pożyczki, o której mowa w ust. 5.

§ 95

1. Z opłat za lokale znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi tworzony jest odpis na fundusz remontowy dźwigów.
2. Koszty remontów dźwigów poza odpisami, o których mowa w pkt. 1, mogą być również przejściowo finansowane w formie: pożyczki wewnętrznej ze środków funduszu remontowego zasobów Spółdzielni lub funduszu zasobowego Spółdzielni, kredytu bankowego oraz innych źródeł z zachowaniem zasad wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W przypadku wyodrębnienia i zbycia lokalu jego nabywca (aktualny właściciel) zobowiązany jest do uczestniczenia w spłacie pożyczki, o której mowa w pkt. 2.
4. W bilansie rozliczeń kosztów remontów dźwigów oraz spłaty pożyczki, o której mowa w pkt. 2, uwzględnia się naliczenia na fundusz remontowy dźwigów zgodnie z Uchwałą nr 32/2005 Zebrania Przedstawicieli Członków ESM „Sielanka” z 27.06.2005 w sprawie przyjęcia „Programu remontów wind w zasobach ESM „Sielanka” na lata 2005-2009”.

§ 96

1. Właściciel lokalu wyodrębnionego zachowujący członkostwo w Spółdzielni, odpis na fundusz remontowy ponosił będzie w ratach miesięcznych, a wysokość odpłatności będzie ujęta w miesięcznym wymiarze opłat pod pozycją „fundusz remontowy”. Wysokość opłat będzie ustalana przez Radę Nadzorczą.
2. Właściciele lokali rezygnujący z członkostwa w Spółdzielni oraz spadkobiercy członków Spółdzielni, którym przysługiwała ekspektatywa ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, którzy nie nabyli członkostwa w Spółdzielni uczestniczą w kosztach finansowania programów remontowych, z wyłączeniem prawa do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni, które przysługują tylko członkom Spółdzielni.

§ 97

1. Ewidencja kosztów remontów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, według kosztów ponoszonych na poszczególne nieruchomości, na rzecz których wykonano remonty.
2. W przypadku remontów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania lub dotyczących kilku nieruchomości (np. remont drogi osiedlowej) i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych na rzecz każdej nieruchomości, koszty dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 98

Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych ESM „Sielanka”.

DŹWIGI OSOBOWE

§ 99

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni mające na celu, między innymi, utrzymanie sprawności technicznej dźwigu, koszty energii elektrycznej zużytej przez dźwigi osobowe oraz koszty badań technicznych przeprowadzane przez Urząd Dozoru Technicznego.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku).
3. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
4. Zwalnia się z ponoszenia kosztów utrzymania dźwigów tych użytkowników lokali, których lokal położony jest na parterze danego budynku oraz użytkowników lokali położonych w segmencie budynku bez dźwigu ale stanowiącego jedną bryłę budynku, rozliczanego w ramach jednego zadania inwestycyjnego.
5. Zwolnienie, o którym mowa w pkt. 4 nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy od pierwszego dnia miesiąca następującego po spisaniu aktu notarialnego zobowiązani są ponosić koszty utrzymania dźwigów w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
6. Rozdział ten nie dotyczy platformy schodowej dla osób niepełnosprawnych.

§ 100

Oplaty na poczet:

1. konserwacji dźwigów stanowią jeden ze składników stawki eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących koszty utrzymania nieruchomości wspólnych,
2. funduszu remontowego dźwigów, ustala się proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wysokich.
3. dźwig wymiana - z opłat na fundusz remontowy dźwigów wydziela się środki finansujące wymianę kabin na poczet prac realizowanych w ramach zatwierdzonego Uchwałą 32/2005 z dnia 27.06.2005 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków ESM „Sielanka” „Programu remontów wind w zasobach ESM „Sielanka” na lata 2005 – 2009”.

§ 101

Zwalnia się z ponoszenia opłat - o których mowa w § 100 - utrzymania dźwigów, tych użytkowników lokali, których lokal położony jest na parterze danego budynku oraz użytkowników lokali położonych w segmencie budynku bez dźwigu, ale stanowiącego jedną bryłę budynku, rozliczanego w ramach jednego zadania inwestycyjnego, przy czym zwolnienie to nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy od pierwszego dnia miesiąca następującego po spisaniu aktu notarialnego zobowiązani są ponosić koszty utrzymania dźwigów w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ

§ 102

Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego tworzy wyodrębniony fundusz remontowy na wymianę stolarki okiennej, zwany dalej funduszem celowym.

§ 103

Członkowie spółdzielni, którzy dokonali we własnym zakresie i na własny koszt wymiany stolarki okiennej mogą ubiegać się o dofinansowanie z funduszu celowego poniesionych kosztów, pod warunkiem uczestniczenia w tworzeniu funduszu celowego.

§ 104

W przypadku zbycia/zamiany lokali, o ile poprzednik/zbywca lokalu uczestniczył w tworzeniu funduszu celowego, rozliczenie wpłaconych kwot i otrzymanego dofinansowania następuje zgodnie z ustaleniami zawartymi w załączniku „B” do regulaminu.

§ 105

1. Na wniosek członka spółdzielni istnieje możliwość zwolnienia go z opłat na fundusz celowy pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z dofinansowania do kosztów wymiany stolarki okiennej.
2. W przypadku otrzymania dofinansowania ze środków zgromadzonych na funduszu celowym Spółdzielni, zwolnienie, o którym mowa w punkcie 1 może nastąpić dopiero po zwróceniu Spółdzielni otrzymanego dofinansowania pomniejszonego o kwotę dokonanych wpłat na fundusz celowy.
3. Zwolnienie z opłat na fundusz celowy w przypadku nie skorzystania z dofinansowania następuje od miesiąca następującego po dniu złożenia pisemnej rezygnacji. Suma wniesionych opłat na fundusz celowy, z zastrzeżeniem punktu 2, zaliczona zostaje na konto opłat za mieszkanie.
4. Zwolnienie z opłat na fundusz celowy powoduje utratę prawa ubiegania się o dofinansowanie kosztów wymiany stolarki ze środków Spółdzielni w danym mieszkaniu.
5. Przekazanie lokalu mieszkalnego Spółdzielni powoduje konieczność rozliczenia funduszu celowego zgromadzonego przez dotychczasowego użytkownika.

§ 106

W przypadku nie uczestniczenia w tworzeniu funduszu celowego z powodu złożonej wcześniej rezygnacji oraz w przypadku nabycia lokalu, którego poprzedni użytkownik nie uczestniczył w tworzeniu funduszu celowego, warunkiem przystąpienia do funduszu celowego jest uregulowanie wpłat na fundusz celowy za okres od 1 lipca 1998 r. tj. od daty podjęcia przez ZPCz uchwały o utworzeniu funduszu celowego.

§ 107

Oplata miesięczna na fundusz celowy przypadająca na dany lokal za wymianę stolarki okiennej, stanowi iloczyn obowiązującej w danym okresie stawki odpisu na fundusz celowy i powierzchni użytkowej mieszkania.

TELEWIZJA KABLOWA

§ 108

1. Koszty telewizji kablowej dotyczą lokali, których użytkownicy wyrazili wolę korzystania z sygnału radiowo – telewizyjnego, dostarczanego przez operatora w specjalnych pakietach tylko dla ESM „Sielanka” .
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, użytkownicy lokali dokonywać będą do wysokości wynegocjowanych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię odniesionych do ich lokali mieszkalnych.
3. Dwumiesięczne zaległości w opłatach za używanie lokali stanowią podstawę do pozbawienia sygnału radiowo – telewizyjnego do czasu uregulowania zadłużenia.
4. Koszty związane z powtórным przyłączeniem sygnału radiowo – telewizyjnego ponosi użytkownik lokalu.

§ 109

1. Stawka opłat za dostarczany sygnał uzależniona jest od wyboru pakietu telewizyjnego dokonanego przez użytkownika lokalu.

2. Opłaty za dostarczony sygnał pakietu podstawowego lub pakietu rozszerzonego, o których mowa w § 108 ust. 1, naliczane są od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym dostarczono sygnał wybranego pakietu.

EKSPLOATACJA

§ 110

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji o których mowa w § 6 są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy niemożliwe jest ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej przy zastosowaniu współczynników zmniejszających lub zwiększających tę wielkość .

§111

Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, Obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być niższe lub wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa lub zmniejsza te koszty (lokal mieszkalny, użytkowy, garaż). Wielkość zmniejszenia lub zwiększenia określa niniejszy regulamin.

§ 112

1. Koszty eksploatacji szlabanów/bram/blokad dotyczą lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach/budynkach, których teren zabezpieczony jest przez zapory wjazdowe w postaci szlabanów/bram/blokad.
2. Koszty eksploatacji szlabanów/bram/blokad obejmują wydatki Spółdzielni mające na celu utrzymanie ich sprawności technicznej między innymi ich obsługę, ubezpieczenie, koszty energii elektrycznej, usuwanie awarii i dewastacji.
3. Montaż szlabanów/bram/blokad w poszczególnych nieruchomościach odbywa się:
 - a) na wniosek użytkowników lokali, po przeprowadzeniu badania ankietowego (na jeden lokal przypada jeden głos).
 - b) decyzja o montażu szlabanów/bram/blokad podjęta zostanie w przypadku wyrażenia takiej woli przez większość użytkowników lokali mieszkalnych w nieruchomości/budynku przy co najmniej 51 % frekwencji. Taki sam tryb obowiązywał będzie również w przypadku rezygnacji ze szlabanu/bramy/blokady,
 - c) na pisemny wniosek użytkowników co najmniej 20 % lokali danej nieruchomości/budynku, Spółdzielnia wystąpi z ponowną ankietą do wszystkich mieszkańców tej nieruchomości/budynku o zajęcie stanowiska w sprawie utrzymania lub rezygnacji z montażu szlabanów/bram/blokad.

§ 113

1. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego regulaminu określającego szczegółowo zasady rozliczeń.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące gospodarkę eksploatacyjną i remontową to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji, a przychodami z opłat jest uwzględniana w kalkulacji opłat na rok następny.

ROZDZIAŁ VI

EWIDENCJA I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ODNOŚZONE DO LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I PRZECHOWALNI, GRUNTÓW ODDANYCH W DZIERŻAWĘ, WYDZIELONYCH I OGRODZONYCH MIEJSC PARKINGOWYCH, MIENIA SPÓŁDZIELNI – DZIAŁEK NIEZABUDOWANYCH

§ 114

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do lokali użytkowych, o których mowa w § 7 są ewidencjonowane dla wszystkich lokali użytkowych.

§ 115

1. Opłaty za lokale użytkowe, na które ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obciążane taką częścią kosztów, jaka wynika z udziału powierzchni użytkowej tych lokali w powierzchni nieruchomości/budynku, w której się znajdują.

§ 116

1. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy (dzierżawcy) terenu (gruntów) i ścian budynków pod reklamy, wnoszą opłaty w wysokościach określonych w zawartych umowach.
2. Wysokość stawek czynszu umownego za 1 m² p.u. dla poszczególnych lokali użytkowych, terenów oddanych w najem (dzierżawę), zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.

§ 117

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do garaży i przechowalni o których mowa w § 8, ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według miejsc powstawania tych kosztów”.

§ 118

1. Użytkownicy parkingu (miejsc postojowych) zamieszkali w zasobach mieszkaniowych ESM „Sielanka” korzystający z miejsc postojowych na podstawie zawartych umów, ponoszą opłaty za korzystanie z miejsc postojowych, wynikające z kosztów eksploatacji wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych.
2. Koszty eksploatacji wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem zagospodarowanego terenu, o których mowa w § 8.
3. Koszty eksploatacji wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych miejsc powstawania kosztów.
4. Koszty eksploatacji wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych rozliczane są proporcjonalnie do ilości miejsc parkingowych w danym miejscu powstawania kosztów.

§ 119

1. Stawka opłat za eksploatację wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych dla użytkowników miejsc parkingowych, zamieszkałych w zasobach Spółdzielni wynika z rozliczenia kosztów, o których mowa w § 118
2. Stawka opłat za eksploatację wydzielonych i ogrodzonych miejsc parkingowych dla użytkowników miejsc parkingowych zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni, wynika z zawartych umów najmu za miejsca parkingowe

§ 120

Koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone do gruntów oddanych w dzierżawę, o których mowa w § 9 są ewidencjonowane łącznie dla wszystkich gruntów oddanych w dzierżawę i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej terenów .

§ 121

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, o których mowa w § 10 przypadające na poszczególne lokale są ewidencjonowane i rozliczane w stawce opłat „eksploatacja” proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

ROZDZIAŁ VII

POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

§ 122

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Wysokość dofinansowania pożytkami Spółdzielni kosztów eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielczych, dla członków Spółdzielni, wynika z corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni od miesiąca, w którym nabyli prawa członkowskie.

§ 123

1. Prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni nie posiadają:
 - a) właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami,
 - b) najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
 - c) osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

§ 124

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

ROZDZIAŁ VIII

INNE POSTANOWIENIA

§ 125

1. Najemcy lokali mieszkalnych obowiązani są do regulowania opłat za używanie mieszkania w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na zajmowane przez nich lokale.
2. Użytkownicy pomieszczeń tymczasowych oraz osoby korzystające z lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na zajmowane przez nich lokale.
3. Użytkownicy pomieszczeń i lokali zlokalizowanych w budynkach nie objętych zarządem ESM Sielanka obowiązani są do regulowania opłat za używanie mieszkania w wysokościach odpowiadających ponoszonym przez Spółdzielnię kosztom wynikającym z utrzymania tych lokali oraz kosztów administracyjno-biurowych związanych z prowadzeniem ewidencji i obsługą administracyjną tych użytkowników.

§ 126

1. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy (dzierżawcy) terenu (gruntów) i ścian budynków pod reklamy, wnoszą opłaty w wysokościach i terminach określonych w zawartych umowach.

2. Wysokość stawek czynszu umownego za 1 m² p.u. dla poszczególnych lokali użytkowych, terenów oddanych w najem (dzierżawę), zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.

§ 127

1. Podział kosztów obsługi administracyjnej zasobów Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności (lokale użytkowe, dzierżawy terenów, lokale mieszkalne, garaże, lokale nie objęte zarządem spółdzielni) odbywa się proporcjonalnie do udziału poszczególnych rodzajów przychodów tych działalności w przychodach ogółem, wynikających z tych działalności, z uwzględnieniem, że dla garaży – współczynnik naliczenia tych kosztów wynosi 5%. Pozostała część kosztów przypadająca na garaże obciąża lokale użytkowe.
2. Ustalony w sposób określony w ust. 1 proporcje podziału kosztów obsługi administracyjnej za dany rok kalendarzowy, stanowią podstawę do ustalenia wstępnego podziału kosztów obsługi administracyjnej w roku następnym. Po zakończeniu roku kalendarzowego przeprowadza się rozliczenie końcowe odpowiadające rzeczywistej proporcji w danym roku kalendarzowym.
3. Zasada podziału kosztów, określona w ust. 1 może być stosowana również w stosunku do innych kosztów, o ile nie jest możliwe określenie miejsca ich powstania.

§ 128

Bonifikaty udzielone Spółdzielni z tytułu dostarczenia wody o pogorszonej jakości, które zgodnie z umową z Dostawcą wody stanowią 10 % należności za wodę dostarczoną w okresie trwania zakłócenia, zostaną rozliczone na użytkowników lokali mieszkalnych danego budynku proporcjonalnie do ilości wody zużytej w poszczególnych lokalach.

§ 129

1. Na użytkowniku lokalu ciąży obowiązek niezwłocznego pisemnego informowania Spółdzielni o zmianach w ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
2. Liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym stanowiącą podstawę do naliczania opłat uzależnionych od ilości zamieszkałych osób ustala się w oparciu o pisemne oświadczenie użytkownika danego lokalu. Wzór oświadczenia użytkownika lokalu stanowi zał. „A” do Regulaminu .
3. Czasowa nieobecność użytkownika lokalu trwająca do jednego miesiąca nie stanowi podstawy do zmiany wysokości opłat uzależnionych od ilości zamieszkałych osób.
4. „Oświadczenia” aktualizujące liczbę mieszkańców mogą powodować zmianę opłat w okresach przyszłych. Nie będą uwzględniane wnioski o zwolnienie z opłat za okres poprzedzający aktualizację stanu mieszkańców.

§ 130

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od daty postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika z tym, że w przypadku postawienia do dyspozycji mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, zobowiązany jest on uiścić opłatę za cały miesiąc, zaś w przypadku przekazania po dniu 15 danego miesiąca za pół miesiąca.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie. Faktyczne objęcie lokalu po tym dniu nie ma wpływu na obowiązek wnoszenia opłat w terminie wskazanym w ust. 1.
3. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni. W przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, użytkownik zobowiązany jest uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania lokalu po dniu 15 danego miesiąca, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić opłatę za cały miesiąc.

§ 131

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych winny być uiszczane, co miesiąc, z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

2. Wpłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarsze zobowiązania.
3. Od wpłat uiszczonych z opóźnieniem przekraczającym ostatni dzień danego miesiąca, Spółdzielnia nalicza odsetki za okres opóźnienia w wysokości ustawowej.

§ 132

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą **Uchwałą Nr 18/2020 z dnia 28.09.2020r.** Dotychczas obowiązujący w tym zakresie Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 94/2010 z dnia 25.10.2010 r, z późniejszymi zmianami – traci moc.

O Ś W I A D C Z E N I E

o liczbie osób zamieszkałych w moim lokalu złożone dla realizacji Uchwały RADY MIEJSKIEJ ELBLĄGA o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz pozostałych opłat zależnych od ilości zamieszkałych osób

Ja niżej podpisana/y, świadoma/y odpowiedzialności karnej przewidzianej w art. 233 § 1 Kodeksu karnego*/.

O Ś W I A D C Z A M, że :

w lokalu położonym w Elblągu pod adresem przy: ul.....
nrod miesiąca20.... roku zamieszkują następujące osoby / nikt nie zamieszkuje **/ :

L.p.	Imię i nazwisko ***/	pokrewieństwo do poz. 1
1.		Właściciel/Wynajmujący/Oświadczający **/
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
	Ogółem ilość zamieszkałych osób ***/	

W przypadku gdy zmieni się ilość osób zamieszkałych w lokalu --będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty **zaktualizuję oświadczenie w formie pisemnej i dostarczę je do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia nastąpienia zmiany.**

Oświadczenie powyższe składam zgodnie ze stanem faktycznym i ze świadomością odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdziwych danych. Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie danych zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz.833).

.....
/telefon kontaktowy-można nie wypełniać/

.....
/miejscowość i data / pesel składającego oświadczenie/

.....
/własnoręczny czytelny podpis Oświadczającego/

*/ Art. 233 § 1 Kodeksu karnego

Kto składa zeznania mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

**/ niepotrzebne skreślić

***/należy podać osoby faktycznie zamieszkałe niezależnie od miejsca ich zameldowania.

Elbląg, dnia

PROTOKÓŁ UZGODNIENÍ
związanych ze zmianą użytkownika lokalu

znajdującego się przy ul.....

między stronami:

ZBYWAJĄCA

(imię i nazwisko, PESEL)

i

(adres korespondencyjny po zbyciu lokalu, nr telefonu)

NABYWAJĄCA

.....

(imię i nazwisko, PESEL, nr telefonu)

W związku ze zmianą użytkownika lokalu mieszkalnego strony, tj. ZBYWCA i NABYWCA praw do lokalu, dla pełnego uporządkowania rozliczeń finansowych ze względów formalnych STRONY ustalają że :

1. ZBYWCA ureguje bieżące opłaty za używanie w/w lokalu do dnia
2. NABYWCA zobowiązuje się do wnoszenia opłat za w/w lokal od dnia

Uwaga !!! : W przypadku, kiedy przekazanie w/w lokalu odbędzie się po podpisaniu niniejszych uzgodnień **ZBYWCA LOKALU ZOBOWIAZUJE SIĘ POKRYĆ OPŁATY DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU.**

INFORMACJA O STANIE ROZLICZEŃ FINANSOWYCH

I. MOŻLIWYCH DO USTALENIA NA DZIEŃ PODPISYWANIA UZGODNIENÍ :

Na dzień20..... r. ZBYWCA lokalu posiada zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu :

- | | | |
|---|-------|----|
| 1. opłat za użytkowanie mieszkania | | zł |
| 2. zużytej wody wg liczników indywidualnych | | zł |
| 3. niedopłaty centralnego ogrzewania | | zł |
| 4. elektronicznych podzielników kosztów spłacanych w ratach przez okres 10 lat | | zł |
| wg wyliczenia: wartość nabycia podzielników przypadająca do spłaty w wysokości zł (..... szt. podzielników x 4,80 zł x 10 lat) pomniejszona została o dokonane spłaty w okresie odr. dor. w wysokości zł (..... szt. podzielników x 4,80 zł x lat). | | |

STRONY ustalają, że :

- a) ZBYWCA praw do lokalu dokonuje wpłaty na poczet w/w zadłużenia w wysokości zł lub
 - b) NABYWCA praw do lokalu będzie dokonywał cyklicznej spłaty zamontowanych w mieszkaniu elektronicznych podzielników kosztów w ten sposób, że kwota w wysokości 4,80 zł za każdy podzielnik zamontowany w 2013 r. ujęta będzie w rozliczeniach energii cieplnej poczynając od rozliczenia za 2013 r. do 2022 r.
5. inne koszty (sądowe, komornicze itp.) zł

.....
(ZBYWAJĄCY).....
(NABYWAJĄCY)

II. ZOBOWIĄZANIA ZBYWCY WYNIKAJĄCE Z BRAKU MOŻLIWOŚCI ROZLICZENIA KOSZTÓW NA DZIEŃ PRZEKAZANIA LOKALU.

Na koncie Spółdzielni pozostają nierozliczone na dzień transakcji koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wg dokonanych odczytów elektronicznych podzielników kosztów za okres od do , podlegające rozliczeniu w terminie do dnia 30.06.....

A. ZBYWCA lokalu pozostawia na koncie Spółdzielni środki finansowe (kaucję) na pokrycie ewentualnej niedopłaty wynikającej z rozliczenia w/w kosztów w wysokości jednokrotnych /poza wniesionymi zaliczkami w opłatach/ zaliczkowych obciążeń za okres użytkowania lokalu mieszkalnego wg poniższego wyliczenia :

centralne ogrzewaniex..... = zł
/m-czna zaliczka x ilość m-cy)

Wpłacona kwota na poczet rozliczenia zł.

Rozliczenie ze ZBYWCĄ pozostawionej na koncie Spółdzielni kaucji, nastąpi do dnia 30.06..... r. tj. po przeprowadzonych w spółdzielni rozliczeniach w ten sposób, że ewentualna nadpłata zostanie zwrócona Zbywcy w terminie 30 dni od daty dostarczenia wyniku rozliczenia, natomiast ewentualną niedopłatę Zbywca ureguluje na konto spółdzielni w terminie do 30 dni od dostarczania rozliczenia.

Wyniki przeprowadzonych rozliczeń zostaną pisemnie przesłane na pozostawiony adres przez ZBYWCĘ lokalu, przy czym ZBYWCA zobowiązuje się do poinformowania Spółdzielni o ewentualnej zmianie adresu zamieszkiwania.

Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia kaucji wpłacona zostanie w kasie Spółdzielni/ przelana zostanie na konto bankowe/ wysłana na adres korespondencyjny (po potrąceniu kosztów przesyłki)*/ wg ustaleń w Dziale Rozliczeń Czynszowych

.....
(ZBYWAJĄCY)

.....
(NABYWAJĄCY)

Potwierdzam wiarygodność złożonych podpisów przez nabywcę i zbywcę.

.....
(Dział Rozliczeń Czynszowych)

Strony transakcji zostały poinformowane o możliwości rezygnacji z pozostawiania kaucji pod warunkiem, że NABYWCA przejmie w/w zobowiązania ZBYWCY lokalu wobec Spółdzielni.

B. NABYWCA praw do lokalu mieszkalnego oświadcza, że przejmuje zobowiązania ustępującego członka względem Spółdzielni wynikające z rozliczenia pomiędzy zaliczkowo wnoszonymi opłatami i faktycznie poniesionymi kosztami z niżej wymienionych tytułów :

- a) centralnego ogrzewania za okres
b) kosztów podgrzania wody za okres
c) zużytej wody wg liczników indywidualnych za okres
- od } do.....

Wynik rozliczenia odpowiednio zmniejszy lub zwiększy bieżące obciążenia nabywcy w/w lokalu mieszkalnego, przy czym :

- 1) strona zbywająca nie będzie wnosić roszczeń do Spółdzielni z tytułu ewentualnej nadwyżki zaliczkowo wniesionych opłat z w/w tytułów,
- 2) nabywca praw do lokalu zobowiązuje się do pokrycia ewentualnej niedopłaty z w/w tytułów,

Oświadczamy, że rozliczenie w/w kosztów (w przypadku wystąpienia niedopłaty lub nadpłaty) nastąpi bezpośrednio między zainteresowanymi stronami tj. nabywającym a zbywającym mieszkanie bez udziału Spółdzielni.

.....
(ZBYWAJĄCY)

.....
(NABYWAJĄCY)

Potwierdzam wiarygodność złożonych podpisów przez nabywcę i zbywcę.

.....
(Dział Rozliczeń Czynszowych)

Informacja z rozliczenia dokonanych wpłat na dobrowolny fundusz przeznaczony na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej tzw. „fundusz celowy”
dot. lokalu przy ul.....

ZBYWCA lokalu uczestniczył(a) w tworzeniu dobrowolnego funduszu celowego do dnia

1. Otrzymał / oczekuje*/ na wypłatę z w/w tytułu zł.
2. Wpłacona kwota do dnia zbycia lokalu zł.
3. Różnica (1 - 2) zł.

.....
Dział Techniczno - Eksploatacyjny

UZGODNIENIA dotyczące rozliczenia funduszu celowego

A. W przypadku otrzymanego przez ZBYWCĘ dofinansowania :

NABYWCA lokalu oświadcza, że przejmuje zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni ustępującego członka i wyraża zgodę na wnoszenie opłat na dobrowolny fundusz celowy,

ZBYWCA lokalu składa rezygnację z uczestnictwa w tworzeniu funduszu celowego :

- zwraca na konto spółdzielni kwotę wynikającą z różnicy między otrzymanym dofinansowaniem i wpłaconymi środkami do dnia zbycia lokalu,
- prosi o przekazanie na wskazany poniżej numer konta bankowego różnicy między otrzymanym dofinansowaniem i wpłaconymi środkami do dnia zbycia lokalu

Nr konta bankowego

B. W przypadku nie otrzymania lub spłaty dofinansowania do dnia zbycia lokalu :

ZBYWCA lokalu pozostawia wpłacone środki do dyspozycji Nabywcy, który będzie kontynuował uczestnictwo w w/w funduszu.

ZBYWCA lokalu składa rezygnację z uczestnictwa w tworzeniu funduszu celowego, natomiast zgromadzone środki na w/w cel (wraz z ewentualną nadpłatą z innych tytułów) prosi o przekazanie na wskazany poniżej numer konta bankowego :

.....
ZBYWCA

.....
NABYWCA

UZGODNIENIA dotyczące zobowiązań wobec Spółdzielni

A. DOTYCZĄCE STANU POWIERZCHNI ŚCIAN KLATKI SCHODOWEJ

Nabywca lokalu oświadcza, że znany jest mu stan powierzchni ścian klatki schodowej w obrębie drzwi prowadzących do mieszkania i akceptuję nabycie lokalu w takim stanie.

W przypadku występowania uszkodzeń powłok malarskich na klatce schodowej w związku z dokonaną wymianą drzwi wejściowych do lokalu :

- 1) NABYWCA lokalu zobowiązuje się do przywrócenia stanu pierwotnego powłok malarskich na klatce zgodnie z zastosowaną technologią Spółdzielni na swój koszt* ,
- 2) ZBYWCA lokalu pozostawia w Spółdzielni kaucję w wysokości 300,00 zł na poczet pokrycia kosztów przywrócenia przez Spółdzielnię stanu pierwotnego powłok na klatce schodowej zgodnie z zastosowaną technologią Spółdzielni.
W przypadku przywrócenia przez ZBYWCĘ lokalu stanu pierwotnego we własnym zakresie (potwierdzonym protokołem administratora) pozostawiona kaucja zostanie w całości zwrócona na konto bankowe ZBYWCY lokalu*.

Jednocześnie NABYWCA lokalu zobowiązuje się do każdorazowej naprawy powłok malarskich zgodnie z zastosowaną technologią Spółdzielni w przypadku uszkodzenia ich np. w trakcie wymiany drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego

*odpowiednie skreślić

.....
ZBYWCA

.....
NABYWCA

B. DOTYCZĄCE PILOTÓW DO SZLABANÓW

1. ZBYWCA lokalu oświadcza, że nie posiada / nie kupował pilota do szlabanu przynależnego do parkingu sprzedawanego lokalu.
W takim przypadku NABYWCA lokalu ma prawo do zakupu pilota za zgodą Spółdzielni.
2. ZBYWCA dokonał zakupu i jest w posiadaniu pilota do parkingu usytuowanego przy sprzedanym lokalu.
W takim przypadku w gestii stron leży uzgodnienie warunków przekazania pilota. Nie przekazanie pilota spowoduje konieczność poniesienia aktualnie obowiązującej opłaty dezaktywacyjnej. Dezaktywacja pilota uprawnia Nabywcę do zakupu nowego pilota do szlabanu.

.....
ZBYWCA

.....
NABYWCA

WZORY MATEMATYCZNE ZASAD ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Koszty zmienne wspólne (np. ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, suszarni, wózkowni, piwnic)

Ogółem:

$$K_{zw} = K_{zc} \cdot M$$

Dla pojedynczego lokalu:

$$k_{zwj} = K_{zw} \cdot \frac{p_i}{P}$$

gdzie:

K_{zw} – koszty zmienne wspólne

K_{zc} – koszty zmienne całkowite

M – wielkość procentowa – udział zainstalowanej mocy grzewczej nieopomiarowanej w budynku (węźle) w zainstalowanej mocy grzewczej ogółem w budynku (węźle), wielkość określona w karcie energetycznej

k_{zwj} – koszty zmienne wspólne jednostkowe – przypadające na dany lokal

p_i – powierzchnia użytkowa rozliczanego lokalu

P – suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali w rozliczanym budynku (węźle)

Koszty zmienne rozliczane w oparciu o współczynnik termiczny lokalu

Ogółem:

$$K_{wt} = (K_{zc} - K_{zw}) \cdot 0,5$$

Dla pojedynczego lokalu:

$$k_{wtj} = K_{wt} \cdot Wtl$$

gdzie:

K_{wt} – koszty zmienne rozliczane w oparciu o współczynniki termiczne lokali

K_{zc} – koszty zmienne całkowite

K_{zw} – koszty zmienne wspólne

0,5 – udział kosztów zmiennych całkowitych do rozliczenia z uwzględnieniem współczynnika termicznego lokalu

k_{wtj} – koszty zmienne jednostkowe rozliczane w oparciu o współczynnik termiczny lokalu – przypadające na dany lokal

Wtl – współczynnik termiczny lokalu określający udział wynikający z iloczynu temperatury i powierzchni lokalu w sumie iloczynów temperatur i powierzchni wszystkich lokali w obrębie rozliczanego budynku (węźla)

Koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników (ERPK)

Ogółem:

$$K_{zp} = K_{zc} - (K_{zw} + K_{wt})$$

Dla pojedynczego lokalu:

$$k_{zpj} = K_{zp} \cdot \frac{W_{ERPK} \cdot W_{pg} \cdot R_m}{\sum W_{ERPK} \cdot W_{pg} \cdot R_m}$$

gdzie

K_{zp} – koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników (ERPK)

K_{zc} – koszty zmienne całkowite

K_{zw} – koszty zmienne wspólne

K_{wt} – koszty zmienne rozliczane w oparciu o współczynniki termiczne lokali

k_{zpj} – koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników (ERPK) – przypadające na dany lokal

W_{ERPK} – wskazanie poszczególnych elektronicznych radiowych podzielnik kosztów na grzejnikach w danym lokalu

W_{pg} – współczynnik przeliczeniowy grzejników uwzględniający wielkość i moc grzejników w lokalu

R_m – współczynnik korygujący zapotrzebowanie ciepła w lokalu

$\sum W_{ERPK} \cdot W_{pg} \cdot R_m$ – suma wskazań poszczególnych elektronicznych radiowych podzielników w rozliczanym budynku (węźle) z uwzględnieniem współczynników przeliczeniowych grzejników uwzględniających wielkość i moc grzejników oraz współczynników korygujących zapotrzebowanie ciepła

Odszkodowanie za zużytą energię cieplną zmienną, ustalone na podstawie wydajności zamontowanych grzejników (MW) i pionów przechodzących w danym lokalu

$$K_z = C_{GJ} \cdot E_{CO}$$

$$E_{CO} = \frac{Q_{CO} \cdot 3,6 \cdot 24 \cdot S_d}{\Delta t_{obl}}$$

Gdzie:

- K_z - wyliczony koszt zmienny ogrzewania lokalu (poza kosztami wspólnymi)
- C_{GJ} - uśredniona cena GJ w rozliczanym okresie,
- E_{CO} - wyliczona ilość zużytych GJ,
- Q_{CO} - moc zainstalowanych grzejników (MW) i pionów przechodzących w danym lokalu
- 3,6 - współczynnik przeliczeniowy zamiany jednostek MW na GJ
- 24 - ilość godzin na dobę,
- Δt_{obl} - różnica temperatury powietrza wewnętrznego wg normy PN-82/B-02402 i zewnętrznego wg normy PN-82/B-02403

Sd - liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni), obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie z wzorem :

$$Sd = \sum_{i=1}^m L_i * (t_w - t_{zi})$$

Gdzie :

L_i - liczba dni grzewczych w danym okresie (dni)
 t_w - temperatura powietrza wewnętrznego wg normy PN-82/B-02402
 t_{zi} - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym okresie na podstawie danych otrzymanych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

UDZIAŁ MOCY GRZEWczej NIEOPOMIAROWANEJ DO MOCY GRZEWczej OGÓŁEM W DANYM BUDYNKU.

L.P	Adres	Powierzchnia	Udział mocy grzewczej nieopomiarowanej do mocy grzewczej ogółem w danym budynku
1	1 MAJA 28- 46, MAĆZNA 1-2a	4 938,04 m2	39%
2	1 MAJA 52	912,40 m2	40%
3	12 LUTEGO 32	3 071,22 m2	30%
4	BAŻYŃSKIEGO 31-39	3 067,39 m2	34%
5	BEMA 38	1 241,62 m2	35%
6	BEMA 46	1 704,30 m2	35%
7	BOSMAŃSKA 10	1 524,80 m2	40%
8	BRZESKA 27-31	2 267,50 m2	34%
9	BRZESKA 32	3 116,60 m2	30%
10	BRZESKA 34 / ROB. 163,165	7 425,96 m2	30%
11	BRZESKA 35-39	2 267,50 m2	34%
12	CZERW. KRZYŻA 1/I-IV	1 739,25 m2	36%
13	DASZYŃSKIEGO 15-19	2 587,00 m2	40%
14	DIACZENKI 1-4	2 454,80 m2	34%
15	DONIMIRSKICH 1	2 516,00 m2	30%
16	DONIMIRSKICH 2	3 774,00 m2	30%
17	FAŁATA 77	1 429,98 m2	40%
18	GWIEZDNA 1-5	4 726,74 m2	34%
19	GWIEZDNA 6-10	4 726,77 m2	34%
20	GWIEZDNA 11-15	4 737,40 m2	34%
21	GWIEZDNA 16-20	4 730,80 m2	34%
22	HETMAŃSKA 24	1 298,30 m2	40%
23	JAŚMINOWA 20-30	3 667,55 m2	34%
24	JAŚMINOWA 23	894,17 m2	40%
25	JAŚMINOWA 25	892,72 m2	40%
26	JAŚMINOWA 27	890,65 m2	40%
27	JAŚMINOWA 29	889,08 m2	40%
28	JAŚMINOWA 31	889,08 m2	40%
29	JAŚMINOWA 33	889,08 m2	40%
30	KOMEŃSKIEGO 10	1 313,50 m2	40%
31	KOMEŃSKIEGO 26,28	1 960,50 m2	40%
32	KOMEŃSKIEGO 30,32	1 960,50 m2	40%
33	KOPERNIKA 2A	908,30 m2	40%
34	KOPERNIKA 4-6	904,74 m2	40%
35	KOPERNIKA 8,10	939,02 m2	40%
36	KOPERNIKA 12	905,63 m2	40%
37	KOPERNIKA 14	908,30 m2	40%
38	KOPERNIKA 16	1 489,90 m2	34%
39	KOSYNIERÓW GDYŃ. 36-39	1 971,10 m2	40%
40	KRÓLEWIECKA 79-87	1 845,60 m2	34%

41	KWIATOWA 20	1 558,10 m2	40%
42	MICKIEWICZA 33,33a,33b	2 016,26 m2	35%
43	NITSCHMANNA 3	507,20 m2	36%
44	NITSCHMANNA 7	1 206,95 m2	40%
45	NOWOWIEJSKA 8	3 460,82 m2	30%
46	OWOCOWA 3	533,84 m2	40%
47	OWOCOWA 5	533,84 m2	40%
48	PIECHOTY 9	1 755,00 m2	30%
49	PIECHOTY 11	3 177,54 m2	30%
50	PIECHOTY 12	3 169,38 m2	30%
51	PIECHOTY 13	3 180,30 m2	30%
52	PILGRIMA 1-9	3 052,50 m2	34%
53	PIONIERSKA 5A	530,60 m2	40%
54	PIONIERSKA 5B	531,89 m2	40%
55	PL. JAGIELLONCZYKA 6	3 375,36 m2	39%
56	PLK. DĄBKA 5-11	2 793,00 m2	34%
57	PLK. DĄBKA 23	1 303,14 m2	40%
58	PLK. DĄBKA 25	1 303,14 m2	40%
59	PLK. DĄBKA 26	891,11 m2	40%
60	PLK. DĄBKA 28	894,67 m2	40%
61	PLK. DĄBKA 30	893,04 m2	40%
62	PLK. DĄBKA 41	2 868,00 m2	34%
63	PLK. DĄBKA 43	1 216,00 m2	34%
64	PLK. DĄBKA 48-52	3 701,00 m2	34%
65	PLK. DĄBKA 54-60	4 906,00 m2	34%
66	PLK. DĄBKA 67	3 982,77 m2	30%
67	PLK. DĄBKA 69	3 971,70 m2	30%
68	PLK. DĄBKA 75-77	2 451,62 m2	34%
69	PLK. DĄBKA 76	889,38 m2	40%
70	PLK. DĄBKA 78	895,14 m2	40%
71	PLK. DĄBKA 80	893,34 m2	40%
72	PLK. DĄBKA 82-84	3 065,10 m2	34%
73	PLK. DĄBKA 85	1 221,05 m2	34%
74	PLK. DĄBKA 86-92	5 532,30 m2	34%
75	PLK. DĄBKA 94	3 771,20 m2	34%
76	PLK. DĄBKA 96-102	5 533,39 m2	34%
77	PLK. DĄBKA 104-106	3 065,10 m2	34%
78	PLK. DĄBKA 112-114	2 459,15 m2	34%
79	ROBOTNICZA 45	1 303,14 m2	40%
80	ROBOTNICZA 47	1 303,14 m2	40%
81	ROBOTNICZA 49	1 427,92 m2	39%
82	ROBOTNICZA 51	1 427,92 m2	39%
83	ROBOTNICZA 53	1 427,92 m2	39%
84	ROBOTNICZA 55	1 430,23 m2	39%
85	ROBOTNICZA 57	1 438,87 m2	39%
86	ROBOTNICZA 59	1 438,77 m2	39%
87	ROBOTNICZA 88	1 308,36 m2	40%
88	ROBOTNICZA 90	1 303,14 m2	40%
89	ROBOTNICZA 92	1 305,44 m2	40%

90	ROBOTNICZA 94	1 305,56 m2	40%
91	ROBOTNICZA 96	1 303,14 m2	40%
92	ROBOTNICZA 107-109	958,50 m2	39%
93	ROBOTNICZA 160	3 987,33 m2	30%
94	ROBOTNICZA 162 – 168	4 911,46 m2	34%
95	ROBOTNICZA 170-176	4 914,02 m2	34%
96	ROBOTNICZA 178-182	3 684,85 m2	34%
97	ROBOTNICZA 184-188	3 684,77 m2	34%
98	RÓŻANA 1-3	3 069,00 m2	34%
99	RÓŻANA 4-6	3 069,00 m2	34%
100	RÓŻANA 7-9	3 069,00 m2	34%
101	RÓŻANA 10-12A	3 667,55 m2	34%
102	SKRZYDLATA 54	911,10 m2	39%
103	SKRZYDLATA 56	1 232,10 m2	40%
104	SŁONECZNA 12	2 542,50 m2	40%
105	SŁONECZNA 16	1 650,80 m2	40%
106	SŁONECZNA 20	1 504,22 m2	40%
107	SZKOLNA 2,4,6	1 131,22 m2	34%
108	TEATRALNA 28	3 084,25 m2	30%
109	TRAUGUTTA 75-76A	1 504,22 m2	40%
110	UROCZA 11	2 092,50 m2	38%
111	UROCZA 13	2 092,50 m2	38%
112	UROCZA 15	2 093,19 m2	38%
113	WIGILIJNA 1-5	1 793,50 m2	40%
114	WIGILIJNA 8-9	770,60 m2	40%
115	WŁADYSŁAWA IV 1	3 461,00 m2	30%
116	WŁADYSŁAWA IV 2-6	2 844,09 m2	34%
117	WŁADYSŁAWA IV 3	3 461,00 m2	30%
118	WŁADYSŁAWA IV 5	3 461,00 m2	30%
119	WŁADYSŁAWA IV 7	3 461,00 m2	30%
120	WŁADYSŁAWA IV 8-12	2 841,68 m2	34%
121	WŁADYSŁAWA IV 14-18	2 842,54 m2	34%
122	WŁADYSŁAWA IV 20-24	2 844,62 m2	34%
123	WŁADYSŁAWA IV 26-30	2 838,19 m2	34%
124	WŁADYSŁAWA IV 32-36	2 834,83 m2	34%
125	ZACISZE 8	1 960,50 m2	40%
126	ZAJCHOWSKIEGO 2-10	3 040,75 m2	34%
127	ZW. JASZCZUR. 15	1 856,96 m2	39%
128	ŻEGLARSKA 18	534,19 m2	40%
129	ŻEGLARSKA 19	533,84 m2	40%
130	ŻEGLARSKA 42	530,60 m2	40%
131	ŻEGLARSKA 43	531,69 m2	40%
132	ŻEGLARSKA 44	533,84 m2	40%
133	ŻEGLARSKA 45	531,18 m2	40%
134	ŻEGLARSKA 47	532,48 m2	40%
135	ŻEGLARSKA 48	532,88 m2	40%
136	ŻEGLARSKA 49	532,88 m2	40%
137	ŻEGLARSKA 50	532,88 m2	40%
138	ŻEGLARSKA 51	533,84 m2	40%

139	ŽEGLARSKA 52	531,36 m2	40%
140	ŽEGLARSKA 53	531,08 m2	40%
141	ŽEGLARSKA 54	531,76 m2	40%
	RAZEM	297 812,10 m2	x