

REGULAMIN PLANOWANIA I ROZLICZANIA EKSPLOATACJI

I. Zasady ustalania planu rzeczowo – finansowego

§ 1

Plan rzeczowo - finansowy, zwany w dalszej części Planem, ustalany jest z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym Regulaminie, statucie MSM Zrzeszeni oraz przepisów prawa.

§ 2

1. Plan opracowywany jest przez Zarząd Spółdzielni i przedkładany do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni:
 - a) w części dotyczącej opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni, we wrześniu roku poprzedzającego rok, którego Plan dotyczy, z zastrzeżeniem, że Plan rzeczowy wydatków z funduszu remontowego Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej w grudniu roku poprzedzającego rok planowany,
 - b) w części dotyczącej zaliczek na opłaty eksploatacyjne niezależne od Spółdzielni w grudniu roku poprzedzającego rok planowany.
2. Założenia do Planu w części dotyczącej opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni Zarząd przedstawia członkom Rady Nadzorczej w sierpniu roku poprzedzającego rok, którego Plan dotyczy.
3. Plan uchwała się na jeden rok, pokrywający się z rokiem kalendarzowym, z wyjątkiem opłat za zużycie energii cieplnej.
4. Rada Nadzorcza, w ramach swoich kompetencji, może uchwalać inne plany związane z działalnością Spółdzielni obejmujące okresy dłuższe niż jeden rok.

§ 3

1. Plan określa wysokość przychodów z następujących tytułów:
 - a) opłaty eksploatacyjnej na koszty zarządzania,
 - b) opłaty eksploatacyjnej na koszty utrzymania zasobów,
 - c) wpłat na fundusz remontowy,
 - d) opłat za dodatkowe świadczenia na rzecz spółdzielców i najemców,
 - e) najmu i dzierżawy składników majątku Spółdzielni,
 - f) odsetek od środków przechowywanych na rachunkach bankowych,
 - g) otrzymanych odsetek od zaległości czynszowych.
2. Plan określa wysokość i źródła finansowania wydatków ponoszonych na:
 - a) zarządzanie zasobami Spółdzielni,
 - b) bieżące utrzymanie zasobów Spółdzielni,
 - c) remonty finansowane z funduszu remontowego,
 - d) inwestycje - zakup środków trwałych o wartości początkowej powyżej 3.500,00 zł. oraz ich modernizację.



3. Plan rzeczowy wydatków z funduszu remontowego określa zakres i rodzaj prac remontowych zasobów mieszkaniowych oraz rzeczowych składników majątku wspólnego.
4. Planowane wydatki określone w pkt. 2 prezentowane są w Planie z podziałem na poszczególne rodzaje.
5. Wydatki planowane są w oparciu o koszty historyczne z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb oraz zmian cen usług i towarów.

§ 4

1. Prognozowane w Planie koszty nie mogą przekraczać wartości planowanych przychodów powiększonych o ewentualne rezerwy lub nadwyżki z lat ubiegłych, bądź pomniejszych o ewentualne niedobory z lat ubiegłych.
2. Plan wydatków z funduszu remontowego może być powiększony w stosunku do planowanych wpływów również o kwoty kredytów zaciągniętych lub planowanych do zaciągnięcia.

§ 5

1. Określona w Planie wysokość projektowanych pożytków (odsetki bankowe i od zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów) nie podlega wydatkowaniu w roku objętym Planem.
2. Pożytki osiągnięte w roku poprzedzającym rok objęty Planem mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
3. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, przeznaczona zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, na dofinansowanie opłaty eksploatacyjnej rzeczywista wartość nadwyżki bilansowej księgowana jest na zwiększenie międzyokresowych rozliczeń eksploatacji poszczególnych nieruchomości.
4. Kluczem podziałowym dla tych środków są udziały członków w nieruchomościach wspólnych określone na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok planowany.
5. W przypadku nie podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o przeznaczeniu wnioskowanej przez Zarząd kwoty pożytków na pokrycie części kosztów eksploatacji ponoszonych przez członków, Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia Radzie Nadzorczej korekty Planu w terminie trzech miesięcy od daty Walnego Zgromadzenia.

§ 6

Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może korygować Plan w ciągu roku kalendarzowego.

§ 7

1. Na podstawie określonych w Planie wydatków ustalane są stawki opłat zależnych od Spółdzielni w podziale na:
 - a) stawka opłaty na koszty zarządzania (dział „Zarząd”),
 - b) stawka opłaty na koszty utrzymania zasobów (dział „GZM”),
 - c) podstawowa stawka opłaty na fundusz remontowy,
 - d) podwyższona stawka opłaty na fundusz remontowy,

- e) dodatkowa stawka opłaty na fundusz remontowy.
2. Do kosztów zarządzania zalicza się w szczególności:
 - a) koszty wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w siedzibie Zarządu oraz inne koszty związane z zatrudnieniem,
 - b) koszty organów Spółdzielni,
 - c) koszty utrzymania siedziby Zarządu,
 - d) koszty usług bankowych, prawnych, informatycznych, ubezpieczeniowych itp.,
 - e) koszty amortyzacji urządzeń biurowych.
 3. Do kosztów utrzymania zasobów zalicza się w szczególności:
 - a) koszty utrzymania biur i wynagrodzenia pracowników administracji osiedli,
 - b) koszty bieżącego utrzymania zasobów,
 - c) koszty przeglądów okresowych,
 - d) koszty sprzątnięcia,
 - e) koszty ubezpieczenia nieruchomości.
 4. Plan wydatków w dziale „Zarząd”, po odliczeniu planowanych kosztów finansujących przychody z działalności gospodarczej, stanowi podstawę do ustalenia opłaty eksploatacyjnej na koszty zarządzania. Opłata ta dla członków pomniejszana jest o wartość, przypadającą miesięcznie na 100 udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikającą z podziału kwoty pożytków przeznaczonych uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków na sfinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
 5. Stawka opłaty eksploatacyjnej na koszty zarządzania może być zróżnicowana dla poszczególnych typów lokali.
 6. Koszty dotyczące zarządzania ewidencjonowane są na wydzielonych kontach i przypisywane w miesięcznych okresach rozliczeniowych poszczególnym nieruchomościom według zasad określonych w polityce rachunkowości.
Plan wydatków w dziale „GZM” stanowi podstawę do ustalenia stawek opłaty eksploatacyjnej na koszty utrzymania zasobów GZM. Stawka wynikająca z podziału kosztów przypadających na 100 udziałów w nieruchomości wspólnej korygowana jest o wartość wyniku na eksploatacji projektowanego na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok planowany (w przeliczeniu na 100 udziałów w nieruchomości wspólnej miesięcznie).
 7. Wynik na eksploatacji ustalany jest odrębnie dla każdej nieruchomości i stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do przychodów z eksploatacji nieruchomości zalicza się również czynsze za najem dodatkowych pomieszczeń stanowiących części wspólne nieruchomości na potrzeby nie związane z działalnością gospodarczą oraz dochód z najmu pod działalność gospodarczą części wspólnych nieruchomości.
 8. W przypadku, gdy którykolwiek z elementów kształtujących wynik na eksploatacji podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych wynik ten pomniejszany jest o podatek należny.



9. Koszty dotyczące utrzymania zasobów GZM, których bezpośrednio przypisanie do poszczególnych nieruchomości jest niemożliwe lub nie jest zasadne w momencie ich poniesienia ewidencjonowane są na wyodrębnionych kontach i przypisywane w miesięcznych okresach rozliczeniowych poszczególnym nieruchomościom według zasad określonych w polityce rachunkowości.
10. Stawki opłaty eksploatacyjnej na koszty utrzymania zasobów GZM mogą być też zróżnicowane ze względu na typy lokali i związane z tym różne potrzeby i koszty utrzymania.
11. Na podstawie kosztów planowanych remontów ustalana jest stawka opłaty podstawowej na fundusz remontowy. Stawka opłaty podstawowej dla nieruchomości może być podwyższona, w przypadku gdy na nieruchomości zostały wykonane prace remontowe, w wyniku których powstało ujemne saldo funduszu remontowego tej nieruchomości (saldo ustala się na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok objęty planem), a okres zwrotu zaangażowanych środków przekracza 3 lata. Stawka podwyższona może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.
Dla nieruchomości, dla której obowiązywała podwyższona stawka opłaty na fundusz remontowy, po zmniejszeniu zadłużenia do wartości, dla której okres spłaty, przy zastosowaniu stawki podstawowej, nie przekroczy 3 lat, stawkę obniża się do wartości stawki podstawowej (saldo zadłużenia ustala się na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok objęty planem).
Nie wprowadza się podwyższonej stawki opłaty na fundusz remontowy dla nieruchomości objętych wieloletnim planem remontów.
W przypadku wykonania remontu w ramach Wieloletniego planu remontów wprowadza się dodatkową stawkę opłaty ustaloną na podstawie faktycznie poniesionych wydatków.

§ 8

1. Informacja o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni przekazywana jest posiadaczom spółdzielczych praw do lokali, właścicielom lokali oraz najemcom i użytkownikom do dnia 30 września roku poprzedzającego rok, w którym stawki te będą obowiązywały.
2. Informacja o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni przekazywana jest posiadaczom spółdzielczych praw do lokali, właścicielom lokali oraz najemcom i użytkownikom do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym stawki te będą obowiązywały.
3. Informacja o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych od Spółdzielni realizowana jest w formie pisemnej poprzez dostarczenie jej do indywidualnych skrzynek pocztowych z zastrzeżeniem punktu 4 - 6.
4. Informacje o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych dotyczących lokali, których właściciele lub posiadacze spółdzielczych praw do lokali wskazali inny adres do korespondencji niż adres lokalu przesyłane są zwykłą przesyłką pocztową.
5. Informacje o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych od Spółdzielni dotyczące garaży dołączane są do informacji dotyczących lokali mieszkalnych tych samych właścicieli lub posiadaczy spółdzielczych praw do lokali i przekazywane do skrzynek pocztowych lub wysyłane zwykłą przesyłką pocztową.



6. Za zgodą właścicieli lokali lub posiadaczy spółdzielczych praw do lokali informacje o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych od Spółdzielni mogą być przesyłane pocztą elektroniczną. W takim przypadku wyłącza się dostarczanie informacji w formie papierowej.

§ 9

Stawki opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni zatwierdzone w Planie obowiązują z pierwszym dniem roku, którego Plan dotyczy.

§ 10

W razie zwłoki w ustalaniu Planu Zarząd Spółdzielni, do czasu jego uchwalenia z zachowaniem procedury określonej w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wykonuje jedynie zwykłe czynności zarządu oraz kontynuuje prace rozpoczęte na podstawie Planu z roku ubiegłego, a stawki opłat pozostają w wysokości określonej w planie z roku ubiegłego.

§ 11

Do stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni ustalanych w terminie określonym w § 2 pkt 1 zalicza się w szczególności:

- a) stawki zaliczek na koszty ogrzewania,
- b) stawki zaliczek na koszty zużycia gazu w kuchenkach gazowych, jeżeli w budynku nie zostały zainstalowane liczniki indywidualne,
- c) stawki zaliczek na koszty zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych i na terenach zewnętrznych,
- d) stawki zaliczek na koszty wywozu odpadów komunalnych,
- e) stawki zaliczek na koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz na inne koszty z tym związane,
- f) stawki zaliczek na koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- g) stawki zaliczek na koszty podatku od nieruchomości,
- h) stawki zaliczek na koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

§ 12

1. Zaliczki na opłaty eksploatacyjne niezależne od Spółdzielni podlegają rozliczeniu w przyjętym okresie rozliczeniowym do wysokości poniesionych kosztów.
2. Rozliczenie kosztów poszczególnych mediów następuje na zasadach i w okresach ustalonych w załącznikach do niniejszego regulaminu.
3. Rozliczenie pozostałych opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni, dla których nie został określony w niniejszym regulaminie sposób rozliczania (np. podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów) dokonywane jest nie później niż w ciągu 3 miesięcy następnego roku obrotowego.



§ 13

1. Stawki miesięczne opłat eksploatacyjnych, wpłat na fundusz remontowy, oraz zaliczki miesięczne na poczet opłat za energię elektryczną zużyta na oświetlenie części wspólnych i terenów zewnętrznych, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów określa się w wysokości na 100 udziałów w nieruchomości wspólnej tożsamych z powierzchnią użytkową lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi przeznaczonymi do indywidualnego korzystania.
2. Stawki z tytułu opłat za pozostałe media i usługi eksploatacyjne ustala się na podstawie szczegółowych zapisów w załącznikach do niniejszego regulaminu.

§ 14

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, z uwzględnieniem postanowień art. 2 ust. 7 ustawy z dnia 6 grudnia 2013 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Pomieszczeniem przynależnym jest pomieszczenie przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez właściciela określonej nieruchomości lokalowej, które zostało uwzględnione w procesie wyodrębniania takiej nieruchomości lokalowej, z nieruchomości wspólnej.

§ 15

Do przychodów i przychodów z własnej działalności Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- a) przychody z najmu lokali użytkowych,
- b) przychody z dzierżawy gruntów,
- c) przychody z wynajmu innych składników majątku,
- d) odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, w tym na lokatach,
- e) odsetki od nieterminowej zapłaty należności Spółdzielni ze wszystkich tytułów,
- f) przychody ze sprzedaży zdatnych do dalszego używania jak również ze zużytych składników majątku trwałego Spółdzielni,
- g) przychody z tytułu zwrotu kosztów korespondencji,
- h) przychody z tytułu zwrotu kosztów przygotowania i wysłania wezwania do zapłaty,
- i) przychody z tytułu zwrotu kosztów opłat sądowych i komorniczych,
- j) przychody z tytułu rozwiązania wcześniej utworzonych rezerw na zobowiązania Spółdzielni oraz odpisów aktualizujących należności,
- k) kwoty odszkodowań wypłacone przez ubezpieczycieli w części przekraczającej koszty naprawy szkód na nieruchomościach lub w całości, jeżeli odszkodowanie dotyczyło innych zdarzeń,
- l) inne przychody i pożytki, których źródłem jest majątek Spółdzielni lub koszty ich uzyskania zostały poniesione przez ogół członków Spółdzielni, albo też są wynikiem przedawnionych zobowiązań Spółdzielni wobec osób prawnych i fizycznych.



§ 16

Przychody wymienione w § 15 i odpowiadające im koszty uzyskania stanowią składniki wyniku finansowego Spółdzielni podlegające zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

Właściciele, osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokali, najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- a) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
- b) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania urządzeń pomiarowych,
- c) nienaruszania plomb legalizacyjnych i monterskich,
- d) umożliwienie łatwego dostępu do urządzeń pomiarowych w celu odczytu ich wskazań,
- e) niezwłocznego informowaniu o fakcie zatrzymania pracy urządzeń pomiarowych,
- f) udostępnienia lokalu uprawnionym służbom spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody i ciepła.

§ 18

1. Niedopłaty z tytułu rozliczenia mediów właściciele, osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokali, najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są uregulować w terminach podanych na dokumentach rozliczeniowych.
2. W przypadku, gdy rozliczenie mediów obejmuje okres, w którym prawo do lokalu zostało zbyte lub przeniesione na inną osobę, zobowiązana do zapłaty należności Spółdzielni jest osoba, która nabyła prawo do lokalu w czasie od początku okresu rozliczeniowego do dnia dostarczenia rozliczenia.
3. Nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów za okres, w którym nastąpiła zmiana właściciela lokalu rozliczane są proporcjonalnie do okresu posiadania prawa do lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów przeznacza się w kolejności na:
 - a) zmniejszenie lub pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
 - b) poczet opłat za lokal za miesiąc, w którym nastąpiło rozliczenie.

§ 19

1. Nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych ustalone na koniec miesiąca stanowią dla Spółdzielni kwoty nienależne i podlegają zwrotowi na wskazany przez osobę, która wpłaty dokonała, rachunek bankowy. Zwrot dokonywany jest na pisemny wniosek właściciela środków pieniężnych.
2. W przypadku braku takiego wniosku z nadpłat zaspokajane będą należności z tytułu opłat eksploatacyjnych naliczane w kolejnych okresach rozliczeniowych, jeżeli w tych okresach nie będzie wpłat lub wpłaty będą wnoszone w niepełnej wysokości.



§ 20

W sprawach nieuregulowanych wprost niniejszym Regulaminem mają zastosowanie stosowne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Bydgoszczy.

§ 21

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i z tym dniem traci moc dotychczasowy Regulamin planowania i rozliczania, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2017 z dnia 22 lutego 2017 r.

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do Uchwały Nr 9 /2020 Rady Nadzorczej z dnia 19 lutego 2020 r.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

Załącznik nr 2 - ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA POBÓR GAZU

Załącznik nr 3 - ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Załącznik nr 4 - ROZLICZANIE KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY

Załącznik nr 5 - ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Izabela Derengowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Adam Musiał

ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

1. Miesięczna opłata z tytułu wywozu odpadów komunalnych ustalana jest w wysokości wynikającej z uchwał Rad Miasta lub Gmin, na terenie których znajdują się zasoby zarządzane przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia składa w urzędach miasta lub gmin wymagane przepisami prawa deklaracje i oświadczenia.
3. Dla prawidłowego sporządzenia deklaracji oraz ustalenia kwoty opłaty obciążającej poszczególne lokale mieszkalne konieczne jest złożenie pisemnego oświadczenia przez właściciela lokalu, posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu, osobę reprezentującą właściciela lokalu lub posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu, bądź użytkownika lokalu o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.
4. Oświadczenia, o których mowa w pkt-cie 3 winny być składane nie później niż w ciągu 14 dni od daty zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu.
5. Oświadczenia złożone do Spółdzielni do 10 dnia miesiąca skutkują zmianą opłat czynszowych od pierwszego dnia miesiąca, w którym oświadczenie zostało złożone. Oświadczenia złożone po tej dacie są podstawą do zmiany opłat od pierwszego dnia następnego miesiąca.
6. Oświadczenia mogą być składane z wyprzedzeniem, wówczas zmiana w naliczeniach czynszowych będzie obowiązywała od pierwszego dnia miesiąca, który oświadczający wskazał jako miesiąc zmiany.
7. Okresem rozliczeniowym dla zgłoszonych zmian liczby osób zamieszkujących i sposobu gospodarowania odpadami jest jeden miesiąc.
8. Dla prawidłowego sporządzenia deklaracji oraz ustalenia kwoty opłaty obciążającej poszczególne lokale użytkowe konieczne jest złożenie przez właściciela lokalu, posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najemcy lokalu oświadczenia o pojemności pojemnika i liczbie wywozów odpadów w poszczególnych miesiącach roku.
9. W przypadku nie złożenia deklaracji lub korekty deklaracji przez właściciela lokalu, posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najemcy lokalu, jeżeli w związku z tym Spółdzielnia zostanie obciążona kosztami postępowania administracyjnego, kosztami tymi w całości zostanie obciążony właściciel lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najemca lokalu.
10. Pojemność pojemników oraz liczba wywozów odpadów komunalnych wykazanych w oświadczeniu nie może być mniejsza od wartości określonych w uchwałach Rady Miasta lub Gmin.
11. Dla nieruchomości, w których zlokalizowanych jest kilka lokali użytkowych Spółdzielnia może w deklaracji składanej do urzędu gminy lub miasta wykazać pojemniki o innej pojemności niż to wynika z indywidualnych oświadczeń właścicieli lokalu, posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub najemców, przy czym łączna pojemność deklarowanych pojemników nie może być mniejsza od sumy pojemności wynikającej z indywidualnych oświadczeń. Takiego kumulowania pojemności pojemników Spółdzielnia może dokonać pod warunkiem, że Spółdzielnia uzyska na to zgodę z urzędu gminy oraz opłata za wywóz odpadów komunalnych w pojemnikach o łącznej pojemności ustalona dla poszczególnych lokali użytkowych będzie niższa od opłaty, jaką wnosiliby te lokale przy zadeklarowaniu pojemników o pojemnościach wykazanych w oświadczeniach indywidualnych.
Kwota opłaty w przypadku zadeklarowania przez Spółdzielnię pojemników o skumulowanej pojemności dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do zadeklarowanych pojemności i liczby miesięcznych wywozów.
12. Ewentualne różnice pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami opłaty za wywóz odpadów komunalnych a kwotami naliczonymi dla poszczególnych lokali użytkowych rozliczane są jednorazowo proporcjonalnie do wartości naliczeń. Kwoty wynikające z rozliczeń księgowane są w ciągu 3 miesięcy następnego roku obrotowego na konta czynszowe.
13. W przypadku, gdy gmina nie obejmuje systemem wywozu odpadów komunalnych lokali użytkowych właściciele tych lokali, posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najemcy lokali zobowiązani są do podpisania indywidualnych umów o wywóz odpadów komunalnych z firmami prowadzącymi w tym zakresie działalność gospodarczą.

Załącznik do Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji uchwalony uchwałą Nr 9/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2020r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Sekretarz
Rady Nadzorczej
Izabela Derengowska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Przewodniczący Rady Nadzorczej
Adam Musiał*

Załącznik nr 2

ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA POBÓR GAZU

1. Na poczet kosztów zużycia gazu w kuchenkach wnoszone są zaliczki w wysokości ustalonej w Planie.
2. Zaliczki na poczet zużycia gazu mogą być aktualizowane każdorazowo przy zmianie cen gazu.
3. Stawkę opłaty ryczałtowej w lokalach nieopomiarowanych ustala się dzieląc rzeczywiste koszty zużycia gazu oraz kosztów wynikających z „Taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych” przez liczbę osób zamieszkałych na koniec III kwartału roku poprzedzającego rok, na który ustalana jest stawka.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów poboru gazu, dla potrzeb innych niż ogrzewanie, lokali bez urządzeń pomiarowych jest liczba osób zamieszkujących w danym lokalu. W przypadku lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe podstawą rozliczenia kosztów zużycia gazu są wskazania gazomierzy.
5. Koszty poboru gazu oraz wpływy z zaliczkowych opłat ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości odrębnie.
6. Zaliczki na poczet ryczałtowego zużycia gazu są rozliczane za okres 1 roku obrotowego. Powstałe nadwyżki lub niedobory z tytułu zużycia gazu rozliczane w ciągu 3 miesięcy następnego roku obrotowego, a jednostką podziałową jest liczba osób zamieszkujących w nieruchomości w okresie rozliczanego roku.
7. Dla budynków, w których mieszkania są wyposażone w indywidualne liczniki gazu, rozliczenie kosztów za pobór gazu w budynku następuje w okresach miesięcznych według wskazań gazomierzy indywidualnych oraz kosztów stałych dzielonych przez liczbę lokali zasilanych w gaz.
8. Różnice między poniesionymi kosztami a wniesionymi opłatami za zużycie gazu wg liczników rozliczane są jednorazowo na liczbę lokali.
9. W przypadku, gdy dostawca obciąża Spółdzielnię w ciągu roku na zasadzie prognoz zużycia gazu w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki gazu dopuszcza się możliwość łącznego rozliczenia zużycia gazu w miesiącu grudniu z rocznym rozliczeniem.
- 10 Kwoty wynikające z rozliczenia rocznego księgowane są w ciągu 3 miesięcy następnego roku obrotowego na konta czynszowe właścicieli lokali, posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, najemców i osób użytkujących lokale.

Załącznik do Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji uchwalony uchwałą Nr 9/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.06.2020.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Izabela Deręgowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Adam Musiał

Załącznik nr 3

ZASADY NALICZANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

1. Na poczet kosztów zużycia energii elektrycznej wnoszone są zaliczki w wysokości ustalonej w Planie.
2. Zaliczki na poczet zużycia energii elektrycznej mogą być aktualizowane każdorazowo przy zmianie cen energii elektrycznej.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego i części wspólnych nieruchomości są udziały poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
4. Jednostkowe stawki opłaty na koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego i części wspólnych nieruchomości ustala się odrębnie dla poszczególnych osiedli na podstawie kosztów historycznych i przewidywanych cen.
5. Całkowita opłata na koszty energii elektrycznej przypadający na dany lokal mieszkalny i użytkowy stanowi iloczyn jednostkowych kosztów energii elektrycznej i liczby udziału w nieruchomości wspólnej.
6. Koszt energii elektrycznej zużywanej w garażach, w garażach wielostanowiskowych lub miejscach postojowych w garażu wielostanowiskowym i w lokalach użytkowych, ustalane są na podstawie odczytów wskazań liczników lub podliczników.
W przypadku, gdy odczyt z podlicznika dotyczy kilku garaży lub lokali, koszty zużycia energii elektrycznej dzieli się na liczbę garaży lub lokali. Obciążenie garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i lokali użytkowych zawiera:
 - opłatę stałą za licznik zbiorczy,
 - rzeczywiste koszty zużycia energii wg wskazań licznika głównego.
7. Stan liczników znajdujących się wewnątrz garaży właściciele są zobowiązani podawać na piśmie, faxem, mailem do 1-go grudnia roku, dla którego dokonuje się rozliczenia.
8. W przypadku nie podania stanu licznika właściciel garażu zostanie rozliczony stawką ryczałtową. Stawkę ryczałtową dla garaży oblicza się według wzoru:

$$R=G/L*S$$

gdzie:

G-suma zużyć energii elektrycznej w garażach

L-liczba garaży, w których odczytano stany liczników

S-średni roczny koszt kilowata na osiedlu, w którym położony jest garaż

9. W przypadku określonym w punkcie 8 ponowne rozliczenie według wskazań licznika energii elektrycznej nastąpi po komisyjnym odczycie dokonanym do 30 stycznia roku, którego rozliczenie dotyczy.
10. Koszty ustalone w punkcie 6 rozlicza się z użytkownikami garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i lokalach użytkowych nie rzadziej niż raz w roku.
11. W przypadku, nieudostępnienia garażu do odczytu licznika po pisemnym wezwaniu, Spółdzielnia może dokonać odciążenia energii elektrycznej w garażu po uprzednim pisemnym poinformowaniu. Ponowne podłączenie energii elektrycznej nastąpi po rozliczeniu zużytej energii elektrycznej w garażu na koszt właściciela garażu.
12. Zaliczki na poczet zużytej energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków i do oświetlenia terenów zewnętrznych rozliczane są za okres jednego roku obrotowego. Powstałe nadwyżki lub niedobory z tytułu zużycia energii elektrycznej na te cele rozliczane są w ciągu 3 miesięcy następnego roku obrotowego, a jednostką podziałową jest jednostka użyta do naliczenia zaliczek. Kwoty wynikające z rozliczeń księgowane są na konta czynszowe właścicieli lokali, posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, najemców i osób użytkujących lokale.
13. W lokalach niezasiedlonych rozliczenie energii elektrycznej odbywa się na podstawie wskazań liczników energii elektrycznej i pokrywana jest ze środków Spółdzielni.

Załącznik do Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji uchwalony uchwałą Nr 9/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2020.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Izabela Debiegowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Musiał

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY

§ 1

MSM „Zrzeszeni” jest Odbiorcą energii cieplnej i pośredniczy w rozliczaniu kosztów zakupu energii cieplnej dla nieruchomości budynkowej, części nieruchomości budynkowej lub grupy nieruchomości budynkowych.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze i podgrzanie wody dla poszczególnych lokali znajdujących się w nieruchomościach budynkowych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz domach jednorodzinnych przyłączonych do spółdzielczej instalacji.

§ 2

Podstawę prawną regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 266),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020r., poz. 718),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1225),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii określania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015r., poz. 376 ze zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021, poz. 2273),
6. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Bydgoszczy.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali określoną według §14 punkt 1 Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji.
2. Użytkownik lokalu to: posiadacz prawa odrębnej własności lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, posiadacz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub osoba korzystająca z lokalu.

§ 4

Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, częściach lub grupach nieruchomości budynkowych zasilanych z jednego węzła ciepłego. Rozliczanie zużycia ciepła dla grupy nieruchomości budynkowych, części nieruchomości zasilanych z jednego węzła jest dopuszczalne w przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów do poszczególnych nieruchomości budynkowych.

§ 5

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do nieruchomości budynkowej, części nieruchomości budynkowej lub grupy nieruchomości budynkowych obciążają użytkowników lokali w danej nieruchomości, części nieruchomości lub grupie nieruchomości budynkowych.

§ 6

W celu zachowania właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy Użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą temperaturę w pomieszczeniach, określoną w rozporządzeniu wskazanym w § 2 pkt.3.

§ 7

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu ciepła jest 12 miesięcy, od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje w ciągu 60 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego
3. Rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła obejmuje informacje wskazane w §9 i §10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 2 punkt 5.

§ 8

Kosztami energii cieplnej są:

1. Koszty stałe, niezależne od zużycia ciepła i obejmujące:

- a) moc zamówioną dla centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - b) usługi przesyłowe stałe,
 - c) opłaty abonamentowe,
 - d) inne koszty, których poniesienie jest niezbędne dla wytworzenia i dostarczenia energii cieplnej do lokali
2. Koszty zmienne zależne od faktycznego zużycia energii cieplnej.

§ 9

Na poczet dostarczonego ciepła do ogrzewania lokali należy wносить zaliczki miesięczne, na które składają się:

1. Opłata stała dotycząca centralnego ogrzewania i opłata stała dotycząca przygotowania ciepłej wody użytkowej płatna przez 12 miesięcy, rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
2. Opłata zmienna, rozliczana wg faktycznego zużycia ciepła w węźle cieplnym dla lokali opomiarowanych lub opłata ryczałtowa naliczana i płatna przez 12 miesięcy dla lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
3. W przypadku występowania w nieruchomości, części lub w grupie nieruchomości lokali użytkowych, zmienna opłata ryczałtowa ustalana jest jako iloczyn stawki dla lokali mieszkalnych i współczynnika przeliczeniowego.
4. Współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u uwzględniający wysokość lokalu ustala się według wzoru:

$$W_u = 1 + \frac{H - 2,6}{2,6}$$

Gdzie:

H – rzeczywista wysokość lokali użytkowych w metrach,
przy czym wartość W_u nie może być mniejsza od 1,0.

3. Zaliczki na poczet zużycia energii cieplnej do ogrzewania i podgrzewu wody mogą być aktualizowane każdorazowo przy zmianie cen za energię cieplną.

§ 10

1. Koszty zmienne dzielone są na:
 - a) koszty pośrednie – są to koszty ciepła poniesione na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, straty przesyłowe ciepła i nierozliczone koszty ciepła wynikające z zastosowania współczynników wyrównawczych (LAF). Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - b) koszty ciepła poniesione na ogrzewanie lokali.
2. Koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali mogą być rozliczane na podstawie:
 - a) wskazań indywidualnych ciepłomierzy zamontowanych w lokalach,
 - b) powierzchni użytkowej lokalu, w tym przypadku obejmują również koszty pośrednie.

§ 11

1. W nieruchomościach wyposażonych w lokalowe ciepłomierze rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych następuje z uwzględnieniem:
 - a) kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań ciepłomierzy w lokalach z uwzględnieniem współczynników (LAF),
 - b) kosztów pośrednich wynikających z różnicy pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego c.o., a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych (LAF),
 - c) kosztów stałych,
2. Współczynniki wyrównawcze (LAF) są to przeliczniki zużycia ciepła na ogrzewanie [GJ], wskazanego przez ciepłomierze, uwzględniające niekorzystne, pod względem energetycznym, położenie lokalu w bryle budynku.
3. Współczynnik wyrównawczy (LAF) dla danego lokalu mieszkalnego, wylicza się jako iloraz najmniejszej wartości obliczeniowej zapotrzebowania na ciepło do ogrzania przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w analizowanym budynku, do wartości obliczeniowej zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla którego współczynnik jest wyznaczany.
4. Dla lokali użytkowych ze względu na ich przeznaczenie, funkcjonalność i konstrukcję do rozliczenia kosztów ogrzewania, przyjmuje się wartość współczynników wyrównawczych LAF równą 1,0.

5. Odczyty ciepłomierzy dokonywane są na ostatni dzień miesiąca. Stany ciepłomierzy znajdujących się wewnątrz lokali nie objętych radiowym systemem odczytu należy podawać pisemnie, e-mailem lub w aplikacji i.mieszkaniec, w terminie do 3-go dnia roboczego następnego miesiąca.
6. Pracownicy Spółdzielni lub osoba działająca na zlecenie Spółdzielni mogą dokonać kontrolnego odczytu stanu ciepłomierzy.
7. W przypadku awarii elektronicznego lub radiowego systemu odczytu ciepłomierzy Użytkownik lokalu zobowiązany jest podać wskazanie ciepłomierza do administracji osiedlowej pisemnie, e-mailem lub w aplikacji i.mieszkaniec, w terminie do 3-go dnia roboczego następnego miesiąca.
8. Lokale wyposażone w system radiowy odczytu stanu ciepłomierzy, ponoszą koszty dokonywania odczytów.
9. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza, braku ważnej cechy legalizacyjnej z winy Użytkownika lokalu, braku ciepłomierza lokalowego w budynku opomiarowanym lub nie podania aktualnego stanu ciepłomierza bądź samowolnej i nieuprawnionej ingerencji w system grzewczy polegający m.in. na wyłączeniu ogrzewania i zaprzestania dostarczania ciepła do lokalu, koszty zmienne zostaną naliczone jako opłata ryczałtowa, która będzie iloczynem powierzchni ogrzewanej lokalu i wskaźnika zapotrzebowania na energię użytkową [GJ/m²], która jest niezbędna do utrzymania w lokalu temperatur nie niższych niż temperatury ogrzewanych pomieszczeń określonych w rozporządzeniu wskazanym w § 2 pkt.3.
10. Wskaźnik ten wyliczany jest na podstawie metody zużyciowej charakterystyki energetycznej budynku (według §2 pkt. 4) dla danego miesiąca, według wzoru:

$$E_u = \sum Q_u / \sum A_r$$

E_u - wskaźnika zapotrzebowania na energię użytkową [GJ/m²]

$\sum Q_u$ – suma zapotrzebowania na energię użytkową na potrzeby ogrzewania lokali w danej nieruchomości dla rozpatrywanego miesiąca [GJ],

$\sum A_r$ – suma powierzchni lokali ogrzewanych w nieruchomości [m²].

11. Do kosztów zmiennych wyliczonych według pkt. 9 stosuje się współczynniki wyrównawcze (LAF) ustalone dla lokalu.
12. W przypadku, o którym mowa w punkcie 9, gdy lokal mieszkalny posiada ważny i zarejestrowany w MRiT certyfikat energetyczny wykonany metodą obliczeniową na wniosek lokatora i po okazaniu tego dokumentu do naliczenia opłaty ryczałtowej stosuje się dane z certyfikatu.
13. Rozliczanie zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza jest możliwe od dnia, w którym ustala przyczyna określona w punkcie 9 oraz komisyjnym odbiorze urządzenia pomiarowego i spisaniu stanu ciepłomierza.
14. W przypadku awarii licznika ciepła, koszt zmienny dla lokalu, w którym nastąpiła awaria obliczany jest jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i wskaźnika zapotrzebowania na energię użytkową [GJ/m²], o którym mowa w punkcie 9, według wzoru:

$$E_u = \sum Q_u / \sum A_r / 30 * L_d$$

E_u - wskaźnika zapotrzebowania na energię użytkową [GJ/m²]

$\sum Q_u$ – suma zapotrzebowania na energię użytkową na potrzeby ogrzewania lokali w danej nieruchomości dla rozpatrywanego miesiąca [GJ],

$\sum A_r$ – suma powierzchni lokali ogrzewanych w nieruchomości [m²].

L_d – liczba dni bez pomiaru.

15. O sposobie rozliczenia według ryczałtu Spółdzielnia powiadamia Użytkownika lokalu odrębnym pismem.
16. W budynkach nowo oddanych do użytkowania przystosowanych do indywidualnego rozliczania ciepła w pierwszym okresie grzewczym od dnia oddania do użytkowania rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych następuje z uwzględnieniem:
 - i. kosztów stałych,
 - ii. kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań ciepłomierza głównego, rozliczanych w cyklu miesięcznym. Koszty zmienne dzieli się przez powierzchnię użytkową lokali. Obciążenie z tytułu kosztów zmiennych dla lokalu stanowi iloczyn kosztów przypadających na m² i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12

1. Lokale, dla których nastąpiła zmiana sposobu użytkowania z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy, stosuje się zasady rozliczeń ciepła jak dla lokali użytkowych od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zmiany sposobu użytkowania.

2. W lokalach niezasiedlonych i pustostanach, których właścicielem jest Spółdzielnia, rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się zgodnie z niniejszym załącznikiem i pokrywane jest ze środków Spółdzielni.

§ 13

1. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz rzeczywistych kosztów energii cieplnej zużywanej do podgrzania 1m³ wody.
2. Koszt energii cieplnej zużywanej do podgrzania 1m³ wody na dany okres rozliczeniowy ustala Zarząd, indywidualnie dla każdego budynku, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, ceny 1 GJ energii cieplnej oraz analizy kosztów historycznych. Stawkę należy traktować jako zaliczki, rozliczane po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 14

1. W budynkach zasilanych w c.w.u. z grupowego węzła ciepłego, który zasila zewnętrznych odbiorców c.w.u. rozliczana jest różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego c.w.u., a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy c.w.u.
2. Koszty wynikające z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym c.w.u., a sumą wskazań wodomierzy lokalowych c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do zużycia wody przez wodomierze c.w.u. w poszczególnych lokalach.

§ 15

1. W kotłowniach lokalnych opalanych gazem koszt dostarczonej energii cieplnej jest sumą kosztu zużytego gazu i kosztów pośrednich wytworzonego ciepła.
2. Podział energii cieplnej pomiędzy ogrzewaniem a podgrzaniem wody następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Koszt 1GJ wyliczany jest co miesiąc na podstawie ilości zużytego gazu, kosztu m³ gazu i ilości wytworzonego ciepła dla potrzeb co i c.w.u. wg wzoru:

$$K_{GJ} = Z * C / (LG_{co} + LG_{cwu})$$

gdzie:

K_{GJ} – cena za 1 GJ

Z- ilość zużytego gazu w kotłowni gazowej w m³

C- cena 1 m³ gazu w zł

LG_{co}- ilość ciepła wytworzonego na potrzeby centralnego ogrzewania w GJ

LG_{cwu}- ilość ciepła wytworzonego na potrzeby ciepłej wody użytkowej w GJ

4. Do rozliczania i ustalania opłat za ogrzewanie lokali mają zastosowanie §7 - §12.
5. Rozliczanie i ustalanie opłat za podgrzanie wody następuje zgodnie z §13 – §14.

§ 16

Nadpłaty i niedobory finansowe, po zakończeniu sezonu grzewczego rozliczane są:

- dla kosztów stałych i kosztów zmiennych centralnego ogrzewania- proporcjonalnie do powierzchni lokali;

- dla kosztów zmiennych podgrzewu wody – według wskazań wodomierzy, tj. proporcjonalnie do zużycia c.w.u. w lokalach.

§ 17

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
2. Spółdzielnia winna w terminie 30 dni od daty wpływu rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować się do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 60 dni.

§18

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego w najmie odbywa się następująco:

1. W lokalach wyposażonych w liczniki ciepła, dokonuje się odczytu w ostatnim dniu trwania umowy, a rozliczenie następuje poprzez wystawienie odpowiednich dokumentów rozliczeniowych w terminach określonych odrębnymi przepisami.

2. W lokalach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową lub udział w nieruchomości wspólnej, dokonuje się rozliczenia proporcjonalnie do okresu trwania umowy.

§ 19

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika lokalu.

§ 20

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w § 2.

Załącznik nr 4 uchwalony uchwałą Nr 3./2025 z dnia **22.01.2025r.** Rady Nadzorczej MSM „Zrzeszeni” do Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji.

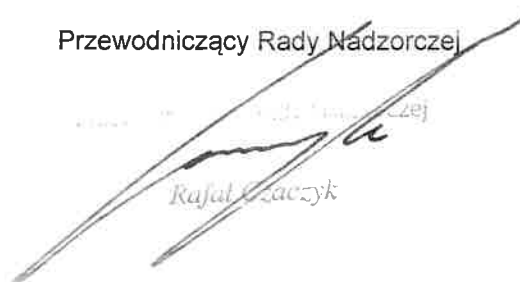
Sekretarz Rady Nadzorczej



Sekretarz
Rady Nadzorczej

Izabela Dieręgowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Rafał Czaczek

ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH LUB ROZTOPOWYCH

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. 2019r. poz. 1437).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków z dnia 27 lutego 2018 roku w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. U. z 2018r. poz. 472).
3. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 07.12 2017 r. w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U.2017 r., poz.2294).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. 2002, Nr 8 poz. 70 tabela 1 poz. 5.)
5. Rozporządzenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii z 28 marca 2023 (Dz.U. 2023, poz.697.)w sprawie metodologii określania charakterystyki energetycznej budynku.
6. Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie wody, odprowadzeniu ścieków i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych pomiędzy Dostawcą a odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Podstawą rozliczania kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków przez Spółdzielnię z Dostawcą są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy opłat za wodę, ścieki oraz inne koszty zawarte w fakturze obciążeniowej MIVVIK.
3. Podstawą rozliczania kosztów wód opadowych lub roztopowych jest obowiązująca taryfa opłat za wody opadowe lub roztopowe.
4. Zasady „Rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych” stosuje się do: członków Spółdzielni i innych osób faktycznie korzystających z wody dostarczanej za pośrednictwem Spółdzielni zwanych dalej użytkownikami.

§ 3

1. Koszty zużycia wody ,odprowadzenia ścieków i wód opadowych lub roztopowych rozlicza się odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w ramach nieruchomości lub części nieruchomości.
2. Opłaty za zużycie wody, odprowadzenie ścieków i odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych wnoszone są przez użytkowników w formie zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków i wód opadowych lub roztopowych wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę.
3. Zaliczki na poczet opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków mogą być aktualizowane każdorazowo przy zmianie cen przez dostawcę.
4. Zaliczki wnoszone na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresie 60 dni po zakończeniu kwartału. Opłaty za odczyt liczników i opłaty stałej abonentowej rozliczane są w okresie 3 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
5. Zaliczki wnoszone na poczet wód opadowych lub roztopowych rozliczane są w okresie 3 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.
6. Opłata za odczyt liczników naliczana jest kwartalnie łącznie z rozliczeniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
7. Opłata stała abonentowa naliczana jest miesięcznie łącznie z innymi opłatami eksploatacyjnymi.
8. Rozliczenie kwartalne kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków obejmuje:
 - a) zużycie wody zimnej, wody zimnej przeznaczonej do podgrzewu i odprowadzenie ścieków,
 - b) zużycie wody gospodarczej,
 - c) różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumy wskazań liczników indywidualnych,
 - d) inne opłaty wynikające z taryfy opłat za wodę i ścieki,
9. Koszty wynikające z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, zużyć ryczałtowych i wodomierzy w pomieszczeniach wspólnych, rozlicza

- sie proporcjonalnie do wskazań zużycia wody przez wodomierze w poszczególnych lokalach i zużyciach ryczałtowych.
10. Dla potrzeb rozliczenia kosztów wynikających z różnic, o których mowa w punkcie 8c wodomierze lokalowe traktowane są jako podzielnik tych kosztów.
 11. Koszty zużycia wody z zewnętrznych punktów czerpalnych rozlicza się w równych częściach dla każdego lokalu w ramach nieruchomości.
 12. Koszty opłaty za odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych rozlicza się proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych nieruchomości.
 13. Koszty opłaty abonamentowej rozlicza się w równych częściach dla każdego lokalu w budynku. W budynkach zasilanych ze wspólnego węzła ciepłego zasilającego zewnętrznych odbiorców c.w.u. opłata abonamentowa jest naliczana w równych częściach na wszystkich odbiorców c.w.u. zasilanych z tego węzła.
 14. Na koniec roku przychody i koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w ramach danej nieruchomości podlegają rozliczeniu końcowemu.
 15. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe posiadające:
 - a) ważną cechę legalizacyjną,
 - b) odbiór techniczny wykonany przez służby techniczne Spółdzielni lub podmioty działające na zlecenie Spółdzielni,
 - c) oplombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni lub podmioty działające na zlecenie Spółdzielni.

§ 4

1. Odczyty stanów wodomierzy wody zimnej objętych elektronicznym i radiowym systemem odczytywania dokonywane są ostatniego dnia kwartału. Stany liczników znajdujących się wewnątrz lokali bez elektronicznego systemu odczytywania właściciele lokali, posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, osoby reprezentujące właściciela lokalu lub posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, bądź użytkownicy lokalu zobowiązani są podawać pisemnie, mailem lub w aplikacji i.mieszkaniec do 3-go dnia roboczego następnego miesiąca po kwartale dla którego dokonuje się rozliczenia.
2. Lokale wyposażone w system elektronicznego i radiowego odczytu stanu wodomierzy, ponoszą koszty dokonywania odczytów oraz okresowej konserwacji systemu.
3. W przypadku awarii elektronicznego lub radiowego systemu odczytu wodomierzy właściciele lokalu, posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, osoby reprezentujące właściciela lokalu lub posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu, bądź użytkownicy lokalu zobowiązani są podawać stan wodomierza do administracji osiedlowej pisemnie, mailem lub w aplikacji i.mieszkaniec do 3-go dnia roboczego następnego miesiąca po kwartale dla którego dokonuje się rozliczenia.
4. Pracownicy Spółdzielni lub osoba działająca na zlecenie Spółdzielni mogą dokonać kontrolnego odczytu stanu liczników.

§ 5

1. Obciążenia wystawione według ryczałtowego zużycia wody nie będą korygowane za okres, którego dotyczą. Rozliczenie zużycia wody nastąpi na koniec następnego okresu rozliczeniowego dla całej nieruchomości lub części nieruchomości.
2. W przypadku stwierdzenia postępu lub uszkodzenia wodomierzy lokalowych wynikających z wady urządzenia pomiarowego, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczana będzie jako średnia z 3 ostatnich kwartalnych poprawnych odczytów występujących przed stwierdzeniem uszkodzenia.

§ 6

1. Wysokość ryczałtu w przypadku braku wodomierzy dla lokali mieszkalnych ustala się następująco:
 - a) norma zużycia wody / ZW +CWU / zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody **5,4 m³ na osobę/** miesiąc,
 - b) udział ciepłej wody użytkowej dla lokalu mieszkalnego przyjętego w pkt. 1a określa się zgodnie z rozporządzeniem w sprawie metodologii określania charakterystyki energetycznej budynku jako 1,6 dm³ /m² na dobę
2. W przypadku działań zmierzających do unikania opomiarowania wodomierzami, zniszczenia lub innego celowego działania przy braku przesłanek technicznych do zaniechania stosowania wodomierzy stawki ryczałtowe według pkt 1. będą naliczane podwójnie a dodatkowo zostaną

- naliczone kwoty dopłaty wynikające z kosztów niezbędnych do pokrycia tych zniszczeń lub przywrócenia poprawnego stanu technicznego systemu opomiarowania.
3. Zmiana wysokości zaliczki wody (ZW + CWU) ustalana jest na podstawie deklaracji zużycia miesięcznego przez właściciela lokalu. Zmiana ta liczona jest od następnego miesiąca kalendarzowego licząc od dnia skutecznego dostarczenia deklaracji do siedziby spółdzielni.
 4. W celu optymalizacji wysokości zaliczek i unikaniu zbyt wysokich niedopłat lub nadpłat powstałych w wyniku dużej rozbieżności pomiędzy deklaracjami a faktycznym zużyciem Spółdzielnia ma prawo przynajmniej raz w roku dokonać optymalizacji wysokości deklarowanych zużyć dla ZW i CWU na podstawie danych o średnim zużyciu dla poszczególnych lokali w okresach rozliczeniowych.
 5. Zmiana wysokości zaliczek w wyniku optymalizacji obowiązuje od miesiąca następującego po dokonaniu korekty zaliczek.
 6. Wysokość ryczałtu w przypadkach zasilania w wodę domków jednorodzinnych wynosi :
 - a) ilość podstawowa - Norma zużycia wody / ZW +CWU / zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. 2002, Nr 8 poz. 70 tabela 1 poz. 5.) ustalono **5,4 m³ na osobę**/ miesiąc,
 - b) ilość dodatkowa na podlewanie ogródków i upraw przydomowych 2.5 dm³ / jednostkę odniesienia (m² działki) (Dz.U. 2002, Nr 8 poz. 70 tabela 2) w okresie — 15 dni na miesiąc dla okresów 15.04 – 15.09
 7. W przypadku stwierdzenia w lokalu przepływu wstecznego zużycie wody obliczane będzie w formie ryczałtu według §6 punkt 1 aż do momentu usunięcia usterki.

§ 7

1. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy wodomierza, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, koszt ekspertyzy pokrywa użytkownik.
2. Potwierdzenie wyniku ekspertyzy nieprawidłowej pracy wodomierza, spowoduje dokonanie przez Spółdzielnię korekty obciążenia za wodę.
3. Korekta będzie dotyczyć obciążenia za okres od ostatniego odczytu. Należność za zużycie wody będzie obliczona według średniego zużycia wody z sześciu poprzednich miesięcy.

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia chociażby jednego urządzenia pomiarowego zamontowanego w lokalu, polegającego na:
 - a) demontażu urządzeń pomiarowych,
 - b) powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz,
 - c) zerwaniu plomb legalizacyjnych i monterskich,
 - d) celowym uszkodzeniem, a w szczególności stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy licznika (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych), Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określone w formie ryczałtu zgodnie z par 6 pkt 2
2. Obciążenie zostanie dokonane za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody łącznie.
3. Obciążenie użytkownika w formie ryczałtu określonego w punkcie 1, stosowane będzie także w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody.
4. Ryczałtem, o którym mowa w ust.1 może być obciążony właściciel lokalu, posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu, osoba reprezentująca właściciela lokalu lub posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu, bądź użytkownika lokalu.
5. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, oprócz ryczałtu określonego w ustępie 1 w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz oplombowaniem .

§ 9

1. Po zaistnieniu sytuacji określonej w §6 punkt 1, ponowne rozliczanie według stanu urządzeń pomiarowych następuje od daty dokonania komisijnego odczytu stanu wodomierzy oraz ustania przyczyn, które spowodowały naliczenie ryczałtowe.
2. O sposobie rozliczenia według ryczałtu Spółdzielnia powiadamia odrębnym pismem

§ 10

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania wody należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
2. Spółdzielnia winna w terminie 30 dni od daty wpływu rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować się do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 60 dni.

Załącznik nr 5 uchwalony uchwałą Nr ⁵⁸...../2024 z dnia **18 września 2024r.** Rady Nadzorczej MSM „Zrzeszeni” do Regulaminu Planowania i Rozliczania Eksploatacji.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Rafał Czaczyk

Uchwała Nr 2./2020

z dnia 19 lutego 2020 r.

**Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZRZESZENI” w Bydgoszczy.**

w sprawie uchwalenia Regulaminu planowania i rozliczania eksploatacji.

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Bydgoszczy działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 9 Statutu uchwała, co następuje:

1. uchwalić Regulamin planowania i rozliczania eksploatacji, który stanowi Załącznik Nr 1 do Uchwały;
2. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało: za uchwałą: 18

przeciw uchwale: 0

głosy wstrzymujące się: 0

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
Dawidowska

/ Sekretarz Zebrania /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Adam Musiał

/ Przewodniczący Zebrania /

Uchwała Nr ³...../2025

z dnia 22 stycznia 2025 r.

**Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZRZESZENI” w Bydgoszczy**

w sprawie zmiany Regulaminu planowania i rozliczania eksploatacji – Załącznika nr 4.

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Bydgoszczy działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 9 Statutu uchwala, co następuje:

1. dokonać zmiany Regulaminu planowania i rozliczania eksploatacji – Załącznika nr 4, stanowiącego integralną część uchwały;
2. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało: za uchwałą:¹⁷.....

przeciw uchwale:⁻.....

głosy wstrzymujące się:⁻.....

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Barbara Deringowska

/ Sekretarz Zebrania /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Kajetan Szaczyk

/ Przewodniczący Zebrania /