



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI I USTALANIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

**Załącznik do uchwały
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
nr50 /2022 z dnia 11.08.2022 r.**

Do użytku wewnętrznego

WARSZAWA - sierpień 2022 r.

Spis treści

I. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH.....	6
IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH PRZYPADAJĄCYCH NA JEDEN MIESIĄC.....	10
1) EKSPLOATACJA.....	10
2) KONSERWACJA	10
3) WYWÓZ ODPADÓW KOMUNALNYCH	10
4) EKSPLOATACJA DŹWIGÓW	10
5) DOSTAWA SYGNAŁU RTV	10
6) WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW I DZIERŻAWA TERENU	10
7) OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA ZA GRUNT	10
8) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI:.....	10
a) dla lokali mieszkalnych:.....	10
b) dla lokali użytkowych:.....	11
c) dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych:.....	11
d) dla miejsc postojowych w garażu wielopoziomowym:	11
9) FUNDUSZ NA REMONTY	11
10) OCHRONA NIERUCHOMOŚCI	11
a) dla lokali mieszkalnych:.....	11
b) dla lokali użytkowych:.....	11
c) dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych:.....	11
d) dla miejsc postojowych w garażu wielopoziomowym:.....	11
V. ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I MIEJSC POSTOJOWYCH O OPŁATACH I STANIE KONTA CZYNSZOWEGO	12
VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH.....	13
1) POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	13
2) KOSZTY CIEPŁA I WODY	14
3) OKRES ROZLICZENIOWY KOSZTÓW CIEPŁA I WODY	14
4) WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE	14
5) PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA KOSZTY C.O. I KOSZTY PRZYGOTOWANIA C.C.W.	15
6) PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO NA C.O. NA OPŁATĘ STAŁĄ I OPŁATĘ ZALĘŻNĄ OD ZUŻYCIA (ZMIENNĄ), W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ	15
7) PODZIAŁ OPŁATY STAŁEJ ZA C.O. W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ NA JEDNOSTKI (LOKALE) UŻYTKOWNIKÓW	16
8) PODZIAŁ OPŁATY ZALĘŻNEJ OD ZUŻYCIA (ZMIENNEJ) ZA C.O. W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ NA JEDNOSTKI (LOKALE) UŻYTKOWNIKÓW	16
9) ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO NA C.O. W SEGMENTACH, W KTÓRYCH WSZYSTKIE JEDNOSTKI (SEGMENTY) UŻYTKOWNIKÓW WYPOSAŻONE SĄ W CIEPŁOMIERZE, NA JEDNOSTKI (SEGMENTY) UŻYTKOWNIKÓW	17
10) ZASADY ZAMIENNEGO ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO NA C.O.	18
11) WARTOŚĆ COMIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O.) PRZEZ JEDNOSTKĘ (LOKAL) UŻYTKOWNIKA W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ NA NASTĘPNY SEZON	18
12) ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ NA PODGRZANIE CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY (C.C.W.), NA JEDNOSTKI (LOKALE) UŻYTKOWNIKÓW	19
13) WARTOŚĆ COMIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW PODGRZANIA C.C.W. PRZEZ JEDNOSTKĘ (LOKAL) UŻYTKOWNIKA W JEDNOSTCE ROZLICZENIOWEJ NA NASTĘPNY SEZON	20
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	21

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

§1.

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące dokumenty:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U.2018.1285 z dnia 2018.07.03);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U.2018.845 z dnia 2018.05.08);
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.: Dz.U.2018.1234 z dnia 2018.06.26);
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j.: Dz.U.2018.716 z dnia 2018.04.11);
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j.: Dz.U.2018.1152 z dnia 2018.06.14);
6. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” w Warszawie;
7. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz.U.2018.1454 z dnia 2018.07.30);
8. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j.: Dz.U.2018.992 z dnia 2018.05.24);
9. obowiązujące przepisy prawa miejscowego;
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09.10.2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193/06 poz. 1423);
11. Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28.06.2006 r. w sprawie określania taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz.U. Nr 127/06 poz. 886);
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8/02 poz. 70);
13. Prawo energetyczne (Dz.U.2017.220 t.j. z dnia 2017.02.06);
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j. z dnia 2015.09.18);
15. Umowa zawarta między Zarządcą budynku wielolokalowego a Przedsiębiorstwem Energetycznym;
16. Umowa zawarta między Zarządcą budynku wielolokalowego a Przedsiębiorstwem Wodociągowo-Kanalizacyjnym.
17. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§2.

Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. <u>Spółdzielnia</u> | - Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” w Warszawie, |
| 2. <u>użytkownik lokalu</u> | - członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, odrębną własność lokalu, garażu lub miejsca postojowego, najemca i podnajemca lokalu, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garaży i miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni, |
| 3. <u>nieruchomość</u> | - budynki wraz z gruntem stanowiące pod względem prawnym i funkcjonalnym zorganizowaną całość, |
| 4. <u>budynek</u> | - budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno-użytkowy, segment, |
| 5. <u>lokal</u> | - lokal mieszkalny, użytkowy, segment lub inne pomieszczenia wchodzące w skład budynku oraz garaż wielostanowiskowy, |

6. miejsce postojowe - miejsce w garażu wielostanowiskowym lub wielopoziomowym,
7. obiekt - budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury.
8. powierzchnia wspólnego użytkowania - grunt i części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali,
9. powierzchnia udziałowa lokali - powierzchnia użytkowa lokali wraz z powierzchnią (udział w nieruchomości) pomieszczeń przynależnych,
10. woda na cele ogólne - woda zużywana w pomieszczeniach administracyjno-biurowych, ogólnodostępnych pralniach i piwnicach budynków, oczkach wodnych, do podlewania trawników oraz do uzupełniania instalacji centralnego ogrzewania i płukania wewnętrznych instalacji sanitarnych, itp.
11. różnica wskazań wodomierzy - różnica wskazań wodomierzy centralnych i sumy wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych.
12. udział: _____ - stosunek powierzchni lokalu lub miejsca postojowego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni wszystkich lokali i miejsc postojowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w danej nieruchomości.
13. opłata przekształceniowa za grunt - opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wynikająca z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716).

§3.

Koszty utrzymania nieruchomości zwane też kosztami gospodarki zasobami lokalowymi pokrywane są z opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej części opłatami lokalowymi, stosowanymi dla lokali:

1. mieszkalnych – używanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, albo na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność,
2. użytkowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność,
3. miejsc postojowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, na podstawie umowy notarialnej przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność.

§4.

Opłaty z tytułu najmu lokali i miejsc postojowych oraz z tytułu używania powierzchni wspólnej, z wyjątkiem naliczeń na fundusz na remonty, który stanowi odrębną pozycję, są określane w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach zawartych z najemcami i nie podlegają obowiązującym zasadom rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi według niniejszego regulaminu.

§5.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi powinno być dokonywane po zakończeniu każdego okresu obrachunkowego w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali i miejsc postojowych kosztami według poniższego zestawienia:

- 1) Koszty usług zewnętrznych, do których zalicza się koszty związane m.in. z:
 - a) dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,

- b) dostawą ciepła dla potrzeb podgrzewania wody,
 - c) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków,
 - d) wywozem nieczystości i odpadów gabarytowych,
 - e) dozorem technicznym dźwigów osobowych i zbiorników ciśnieniowych,
 - f) ochroną nieruchomości,
 - g) dostawą sygnału TV,
 - h) dostawą energii elektrycznej do celów ogólnych m.in. do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i piwnic, komór zsympowych i altanek śmietnikowych, węzłów cieplnych i wodnych, pomieszczeń technicznych i gospodarczych, oświetlenia garaży wielostanowiskowych, oświetlenia chodników, placów zabaw, ulic i terenu przyległego do budynków oraz zasilania wentylacji mechanicznej i dźwigów,
 - i) dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków do celów ogólnych, m.in. wody zużywanej w pomieszczeniach administracyjno-biurowych, ogólnodostępnych pralniach w piwnicach budynków, oczkach wodnych do podlewania trawników oraz do uzupełniania instalacji centralnego ogrzewania i płukania wewnętrznych instalacji sanitarnych, itp.
 - j) dostawą energii cieplnej do celów ogólnych,
 - k) dostawą i rozliczaniem urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania przynależnych do lokalu.
- 2) Koszty eksploatacji, do której zalicza się koszty związane m.in. z:
- a) wynagrodzeniami osobowymi i bezosobowymi wraz z obowiązkowymi narzutami oraz odpisami na fundusze pracownicze,
 - b) zakupem materiałów m.in. piśmiennych i biurowych, BHP (w tym odzieży roboczej i ochronnej), środków czystości, materiałów gospodarczych i narzędzi dla gospodarzy budynków oraz paliwa i części do kosiarek i pił spalinowych,
 - c) zakupem prasy, publikacji i książek specjalistycznych,
 - d) zakupem oraz naprawą wyposażenia i sprzętu biurowego,
 - e) szkoleniem pracowników,
 - f) naprawą lub wymianą sprzętu, urządzeń i wyposażenia obiektów na nieruchomościach w celu utrzymania ich sprawności technicznej,
 - g) odpisami amortyzacyjnymi,
 - h) ubezpieczeniami majątku,
 - i) przesyłkami pocztowymi i łącznością telefoniczną,
 - m) serwisem komputerów, dostępem do Internetu i aktualizacją programów,
 - n) usługami bankowymi,
 - o) obsługą organów samorządowych,
 - p) pozostałymi, a w tym obsługą prawną, przynależnością do organizacji spółdzielczych, ogłoszeniami, poligrafią, medycyną pracy, najmem sali na zebrania i ochroną mienia, transportem oraz rozliczeniami podatkowymi.
- 3) Koszty obowiązkowych okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych, elektrycznych i odgromowych,
- 4) Koszty konserwacji obiektów (budowlana, wodno-kanalizacyjna, ciepła, gazowa, ślusarska, antykorozyjna, przeciwpożarowa, wentylacyjna, domofonowa, elektryczna i oświetlenia zewnętrznego) i ich wyposażenia oraz konserwacji budowli, urządzeń, wyposażenia i terenów zielonych,
- 5) Odpis na fundusz na remonty,
- 6) Opłaty stałe za dostawę mediów,
- 7) Opłaty za dzierżawę terenu i użytkowanie wieczyste gruntu,
- 8) Opłaty przekształceniowe za grunt,
- 9) Podatek od nieruchomości.
2. Do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi nie wlicza się spłat rat i odsetek od kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w celu wybudowania poszczególnych lokali, z wyjątkiem spłat zobowiązań kredytowych dotyczących lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, obciążających koszty eksploatacji.

III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH

§6.

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest dochowanie należytej staranności i terminowości w zakresie rozliczania mediów, w tym analiza i weryfikacja prawidłowości odczytów zużycia centralnego ogrzewania i wody. W przypadkach odbiegających od normy lub odczytów zerowych obowiązkiem Spółdzielni jest niezwłoczne ustalenie stanu faktycznego i likwidowanie przyczyn nieprawidłowości. Odstępstwem od normy jest 3-krotne przekroczenie normy zużycia. Właściciele lokali zgodnie z obowiązującymi Regulaminami są obowiązani współpracować z przedstawicielami Spółdzielni poprzez umożliwienie dostępu do urządzeń i pomieszczeń.
2. Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
 - 1) powierzchnia lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – m²,
 - 2) liczba osób,
 - 3) zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków – m³,
 - 4) podgrzanie wody ciepłej – m³,
 - 5) zużycie energii cieplnej – GJ,
 - 6) lokal mieszkalny lub użytkowy - lokal,
 - 7) miejsce postojowe – miejsce, z tym, że w odniesieniu do miejsc postojowych zlokalizowanych w garażach w nieruchomości przy Al. KEN 98 – do rozliczenia stosuje się m² powierzchni miejsca postojowego wraz z jego udziałem w powierzchniach wspólnych każdego z garaży;
 - 8) powierzchnia lokalu bez pomieszczenia przynależnego (piwnicy) – m².
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi obejmuje okres obrachunkowy, którym jest rok kalendarzowy.
4. Do rozliczania kosztów przypadających na lokal lub miejsce postojowe stosuje się wskaźnik udziałowy powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych tzw. powierzchnię udziałową oraz liczbę osób mieszkających w tym lokalu uczestniczących w kosztach utrzymania nieruchomości i kosztach ogólnych Spółdzielni obejmujący niżej wymienione zasady:
 - 1) w powierzchni udziałowej lokalu uwzględnia się łączną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, komórki, garaże w segmentach) bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania,
 - 2) do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nie wlicza się powierzchni: tarasów, balkonów, logii i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym,
 - 3) do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego każdej z kondygnacji,
 - 4) powierzchnię użytkową lokali do celów rozliczania kosztów przypadających na lokal oblicza się według dokumentacji technicznej budynku, ale w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalanie powierzchni według pomiarów z natury.
 - 5) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokali o stałej wysokości należy przyjmować wymiary według pomiarów dokonanych na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy tynkarskiej).
 - 6) przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokali o zmiennej wysokości nie uwzględnia się powierzchni leżących pomiędzy stałymi ścianami o wysokości niższej niż 140 cm, a powierzchnie leżące w świetle ścian o wysokościach od 140 cm do 220 cm mnoży się przez współczynnik 0,5 - nie dotyczy to schodów wewnętrznych z powierzchnią wchodzącą w rzut poziomy każdej kondygnacji.
 - 7) powierzchnie użytkowe lokali i powierzchnie pomieszczeń przynależnych do tych lokali podaje się z dokładnością do 0,01 m².



- 8) przez liczbę osób mieszkających w lokalu należy rozumieć liczbę osób podaną przez użytkownika lokalu w oświadczeniu złożonym do Spółdzielni, a do udziału w kosztach przyjmuje się wskaźnik min. 1 osoby mieszkającej w lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2.
5. Korekty opłat lokalowych związanych z liczbą osób zamieszkujących w tym lokalu dokonuje się okresowo co 3 miesiące, tj. według stanu na dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 31 grudnia po przekazaniu przez użytkownika lokalu do Spółdzielni informacji o zmianie liczby osób. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu, użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od wystąpienia zmiany.

§7.

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych jest roczny plan gospodarczo-finansowy, roczny i wieloletni plan remontów uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. W rocznych planach gospodarczo-finansowych i planach na remonty, o których mowa w ust. 1, w części dotyczącej planowanych kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, wyodrębnia się koszty dla każdej nieruchomości.

§8.

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się zgodnie z uchwalonymi w planach gospodarczo-finansowych i remontowych podziałami, o których mowa w § 6 ust. 2.
2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się na wszystkie lokale i miejsca postojowe z wyłączeniami wynikającymi z braku instalacji zimnej lub ciepłej wody, centralnego ogrzewania, braku dźwigu osobowego, nieświadczenia dla danego budynku lub enklawy usług przez agencję ochrony mienia, braku dostawy sygnału TV.
3. Kosztami gospodarki zasobami lokalowymi nie są obciążone:
 - 1) lokale i pomieszczenia ogólnego użytku jak: pralnie, wózkarnie, suszarnie domowe, przechowalnie materiałów, podobne do nich pomocnicze pomieszczenia administracyjne, itp.,
 - 2) lokale społeczno-wychowawcze do wspólnego użytkowania wygospodarowane z pomieszczeń ogólnodostępnych lub pomieszczeń niemieszkalnych.

§9.

1. Koszty usług zewnętrznych rozliczane są następująco: dla rozliczeń niezależnych od SBM „Ursynów” – wg zasad i stawek urzędowych, a przy ich zmianach bez konieczności zmiany niniejszego regulaminu. Dla rozliczeń zależnych od SBM „Ursynów” wg stanu na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu koszty usług zewnętrznych rozliczane są w sposób następujący:
 - 1) Wywóz odpadów komunalnych – koszty rozlicza się na gospodarstwo domowe (lokal mieszkalny, segment), a w lokalach użytkowych na m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) Eksploatacja i konserwacja dźwigów osobowych – koszty rozlicza się według liczby osób mieszkających w lokalach lub według liczby miejsc postojowych. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów osobowych dla lokali usytuowanych na parterach budynku z wyjątkiem budynków, w których winda zjeżdża do garaży w piwnicach.
 - 3) Ochrona mienia:
 - a. koszty rozliczane są oddzielnie dla każdej nieruchomości według kwoty ryczałtowej wynikającej z umowy z firmą świadczącą usługę ochrony lub monitoringu;
 - b. koszty rozdziela się pomiędzy objęte ochroną: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i miejsca postojowe – wg powierzchni udziałowych;
 - c. podział kosztów przypadających na lokale mieszkalne i miejsca postojowe następuje w oparciu o liczbę lokali mieszkalnych i liczbę miejsc postojowych;
 - d. podział kosztów przypadających na lokale użytkowe następuje w oparciu o ich powierzchnie użytkowe.
 - 4) Zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków – koszty rozlicza się według okresowych odczytów wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach i ceny stosowanej przez dostawcę w obowiązującej taryfie. Dla lokali nieopomiarowanych koszty indywidualnego zużycia wody rozlicza

się według zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym. W przypadku braku możliwości ustalenia wielkości zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym koszty rozlicza się zgodnie z rozporządzeniem MI z dn. 14.01.2002r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 31.01.2002r.), tj. zimna woda: 5,4 m³, w tym podgrzanie wody: 2 m³ miesięcznie na osobę i ceny ustalonej przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków dla zimnej wody i dodatkowo – ceny podgrzania ciepłej wody, z zastrzeżeniem pkt 4 a) i 4 c).

- 4a) Jednakże w odniesieniu do zimnej wody zużytej do celów ogólnych, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1) i), w rozliczeniu rocznym tej wody, koszty poniesione przez Spółdzielnię z tego tytułu jest rozliczany w równych częściach na wszystkie lokale odrębnie w każdej nieruchomości.
- 4b) Koszty wody i odprowadzenia ścieków ustala się jako sumę iloczynów ilości wody i ścieków pomnożonych przez cenę jednostkową z obowiązującej taryfy.
- 4c) Koszty wody i odprowadzenia ścieków wynikający z różnicy pomiędzy zużyciem uzyskanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (wraz ze wszystkimi pozostałymi wodomierzami typu polewaczki, upusty wody w węzłach i pralniach), rozliczany jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody, jednakże:
- w nieruchomościach składających się z budynków wielolokalowych, w których zamontowano więcej niż jeden wodomierz główny rozliczenie będzie następowało poprzez zsumowanie zużycia wskazanego przez wodomierze główne i odjęcie od tej wielkości sumy wskazań wodomierzy indywidualnych (wraz ze wszystkimi pozostałymi wodomierzami typu polewaczki, upusty wody w węzłach i pralniach) w nieruchomości, a następnie rozliczenie powstałej różnicy proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.

Σ – suma,
 W_g – wskazanie wodomierza głównego w m³,
 W_i – wskazanie wodomierza indywidualnego w m³,
 r_{wi} – współczynnik zwiększający do wskazań wodomierzy,
 Z_i – zużycie przypadające na wodomierz indywidualny w m³.

$$r_{wi} = \frac{\Sigma W_g - \Sigma W_i}{\Sigma W_i}$$

$$Z_i = W_i + (W_i \times r_{wi})$$

- w nieruchomościach segmentów przy ul. Arctowskiego i Makowskiego rozliczenie będzie następowało oddzielnie dla segmentów przy ul. Arctowskiego i ul. Makowskiego – na podstawie różnicy pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych,

Σ – suma,
 W_g – wskazanie wodomierza głównego w m³,
 W_i – wskazanie wodomierza indywidualnego w m³,
 r_{wi} – różnica wskazań przypadająca na jeden m³,
 Z_i – zużycie przypadające na wodomierz indywidualny w m³.

$$r_{wi} = \frac{W_g - \Sigma W_i}{\Sigma W_i}$$

$$Z_i = W_i + (W_i \times r_{wi})$$

- 4d) W lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierz opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalana jest w formie miesięcznych zaliczek, biorąc za podstawę zużycie wody w lokalu na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego i obowiązującej w danym miesiącu ceny wody i odprowadzania ścieków.
- 4e) odczyty wodomierzy dokonywane są drogą radiową dwa razy w roku, tj. na koniec czerwca i grudnia każdego roku, a także w przypadku zmiany cen.

2. Koszty utrzymania nieruchomości rozlicza się według powierzchni udziałowej poszczególnych lokali i garaży (z dalszym podziałem według ilości miejsc postojowych, a w przypadku garaży w nieruchomości Al. KEN 98 – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży) w tej nieruchomości.
3. Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu rozlicza się według powierzchni udziałowej poszczególnych lokali i garaży (z dalszym podziałem według liczby miejsc postojowych, a w przypadku garaży w nieruchomości Al. KEN 98 – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży) w tej nieruchomości.
4. Koszty opłaty przekształceniowej za grunt rozlicza się według udziału lokalu lub miejsca postojowego w danej nieruchomości.
5. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się według obowiązujących stawek urzędowych w odniesieniu do powierzchni udziałowej lokali i do liczby miejsc postojowych a w przypadku garaży w nieruchomości Al. KEN 98 – według powierzchni miejsc postojowych wraz z ich udziałem w powierzchniach wspólnych garaży, których ten podatek dotyczy.
6. W pierwszym okresie po objęciu lokalu lub zainstalowaniu odpowiednich mierników (podzielników, ciepłomierzy, wodomierzy), zaliczkową opłatę lokalową w części dotyczącej pokrywania kosztów zużycia mierzonego czynnika, ustala się:
 - 1) dla zimnej wody – według teoretycznego zużycia $7,0 \text{ m}^3$ na osobę miesięcznie,
 - 2) dla ciepła na centralne ogrzewanie – według średniej wartości zużycia ciepła na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali w ostatnim okresie rozliczeniowym dla danej nieruchomości,
 - 3) dla ciepła na podgrzanie wody – według teoretycznego zużycia $2,5 \text{ m}^3$ ciepłej wody na osobę miesięcznie.
7. Przez pierwszy okres, o którym mowa w poprzednim ustępie, należy rozumieć:
 - 1) dla zimnej i ciepłej wody:
 - a) dla lokali obejmowanych w pierwszym półroczu – okres od objęcia lokalu do końca roku kalendarzowego,
 - b) dla lokali obejmowanych w drugim półroczu – okres od objęcia lokalu do 31 grudnia roku następnego,
 - 2) dla ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania:
 - a) dla lokali obejmowanych w okresie od zakończenia sezonu grzewczego do końca roku – okres od objęcia lokalu do końca pierwszego okresu rozliczeniowego, w którym lokal był ogrzewany,
 - b) dla lokali obejmowanych w okresie od początku roku do zakończenia sezonu grzewczego – okres od objęcia lokalu do końca okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się w roku objęcia lokalu.

§10.

Koszty utrzymania nieruchomości pokrywane są na bieżąco w formie miesięcznych opłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników lokali i miejsc postojowych.

§11.

1. Opłaty lokalowe wnoszone są w okresach miesięcznych.
2. Opłaty lokalowe za dany miesiąc użytkownicy wnoszą w terminie do dnia 15-tego tegoż miesiąca, jeżeli 15-ty dzień miesiąca przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu płatności uważa się następny dzień po dniu lub dniach wolnych od pracy.
3. Opłatę lokalową należną za używanie lokalu postawionego do dyspozycji użytkownika lub zdanego po pierwszym dniu miesiąca w części niewynikającej z kosztów indywidualnie mierzonego zużycia czynników ustala się w wysokości $1/30$ miesięcznej opłaty lokalowej za każdy dzień używania lokalu.
4. Gdy wykonanie remontu po zdaniu lokalu zostało zlecone Spółdzielni, użytkownik wnosi dodatkową opłatę lokalową za jeden miesiąc.
5. Niewwniesienie opłaty w terminie określonym w ust. 2 powoduje naliczenie odsetek ustawowych za zwłokę.

IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI I USTALANIA OPŁAT LOKALOWYCH PRZYPADAJĄCYCH NA JEDEN MIESIĄC

§12.

1. W celu prawidłowego rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości zwanych kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych określa się następujące składniki opłat miesięcznych:

1) Eksploatacja

$$E = \frac{\text{planowane roczne koszty eksploatacji}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali x 12 miesięcy}}$$

2) Konserwacja

$$K = \frac{\text{planowane roczne koszty konserwacji}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali x 12 miesięcy}}$$

3) Wywóz odpadów komunalnych

N – koszty rozlicza się na gospodarstwo domowe (lokal mieszkalny, segment), a w lokalach użytkowych na m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z Uchwałą Rady m.st. Warszawy.

4) Eksploatacja dźwigów

$$D = \frac{\text{planowane roczne koszty eksploatacji dźwigów}}{\text{liczba osób korzystających (ilość miejsc postojowych) x 12 miesięcy}}$$

5) Dostawa sygnału RTV

$$A = \frac{\text{planowane roczne koszty dostawy sygnału RTV}}{\text{liczba obsługiwanych lokali w budynku x 12 miesięcy}}$$

6) Wieczyste użytkowanie gruntów i dzierżawa terenu

$$G = \frac{\text{planowane roczne opłaty za użytkowanie wieczyste}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali x 12 miesięcy}}$$

7) Opłata przekształceniowa za grunt

$$Op = \frac{\text{planowana wysokość rocznej opłaty przekształceniowej}}{12 \text{ miesięcy}} \times \begin{matrix} u - \text{udział lokalu lub} \\ \text{miejsca postojowego} \\ \text{w nieruchomości} \end{matrix}$$

8) Podatek od nieruchomości:

a) dla lokali mieszkalnych:

$$Pm = \frac{\text{planowane roczne koszty podatku dla lokali mieszkalnych}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali mieszkalnych x 12 miesięcy}}$$

b) dla lokali użytkowych:

$$P_u = \frac{\text{planowane roczne koszty podatku dla lokali użytkowych}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali użytkowych x 12 miesięcy}}$$

c) dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych:

$$P_m = \frac{\text{planowane roczne koszty podatku dla garażu}}{\text{liczba miejsc postojowych w garażu x 12 miesięcy}}$$

przy czym w przypadku garaży w nieruchomości Al. KEN 98 – zamiast liczby miejsc postojowych uwzględnia się sumaryczną powierzchnię miejsc postojowych oraz powierzchni wspólnych odrębnie dla każdego z garaży

d) dla miejsc postojowych w garażu wielopiętrowym:

$$P_m = \frac{\text{planowane roczne koszty podatku w garażu wielopiętrowym}}{\text{liczba miejsc postojowych w garażu wielopiętrowym x 12 miesięcy}}$$

9) fundusz na remonty

$$R = \frac{\text{planowany roczny odpis na Fundusz na remonty}}{\text{sumaryczna powierzchnia udziałowa lokali w nieruchomości x 12 miesięcy}}$$

10) Ochrona nieruchomości

a) dla lokali mieszkalnych:

$$O = \frac{\text{planowane roczne koszty ochrony lokali mieszkalnych}}{\text{liczba lokali mieszkalnych w nieruchomości x 12 miesięcy}}$$

b) dla lokali użytkowych:

$$O = \frac{\text{planowane roczne koszty ochrony lokali użytkowych}}{\text{suma powierzchni lokali użytkowych w nieruchomości x 12 miesięcy}}$$

c) dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych:

$$O = \frac{\text{planowane roczne koszty ochrony dla garażu}}{\text{liczba miejsc postojowych w danym garażu x 12 miesięcy}}$$

przy czym w przypadku garaży w nieruchomości Al. KEN 98 – zamiast liczby miejsc postojowych uwzględnia się sumaryczną powierzchnię miejsc postojowych oraz powierzchni wspólnych odrębnie dla każdego z garaży

d) dla miejsc postojowych w garażu wielopiętrowym:

$$O = \frac{\text{planowane roczne koszty ochrony w garażu wielopiętrowym}}{\text{ilość miejsc postojowych w garażu x 12 miesięcy}}$$

2. Zgodnie z wcześniejszymi zapisami w treści niniejszego Regulaminu, rozliczenia kosztów i ustalenia wysokości opłat prowadzone są odrębnie dla każdej nieruchomości.

§13.

1. Wysokość miesięcznej opłaty lokalowej dla lokali mieszkalnych ustala się według wzoru:

$$\text{Opłata} = E \cdot z + K \cdot z + N + ZW + CO + CW + S + D \cdot m + O + A + G \cdot z + P \cdot z + R \cdot z + Op$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- E, K, N, J, D, A, G, P, R, O, Op - składniki opłat określone w § 12 ust.1,
m - liczba osób mieszkających w lokalu,
z - powierzchnia udziałowa lokalu,
ZW - założony na podstawie rozliczenia poprzedniego okresu miesięczny koszt zużycia zimnej wody,
CO - założony na podstawie rozliczenia poprzedniego okresu miesięczny koszt zużycia ciepła na centralne ogrzewanie,
S - opłata stała za dostawę ciepła na podgrzanie wody,
CW - założony na podstawie rozliczenia poprzedniego okresu miesięczny koszt zużycia ciepła na podgrzanie wody.
2. Brak w odniesieniu do danego lokalu niektórych czynników albo brak w danym budynku dźwigów osobowych oraz nieobjęcie nieruchomości usługami agencji ochrony mienia powoduje wyłączenie z powyższej sumy odpowiednich składników.

§14.

1. Wysokość miesięcznej opłaty lokalowej dla lokali użytkowych i miejsc postojowych przydzielonych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa oraz dla lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni ustala się według wzoru:

$$\text{Opłata} = E \cdot z + K \cdot z + N + ZW + CO + CW + S + O + G \cdot z + P \cdot z + R \cdot z + Op$$

2. Brak w lokalu użytkowym, garażu lub miejscu postojowym niektórych czynników lub w budynku dźwigów osobowych oraz nieobjęcie nieruchomości usługami agencji ochrony mienia powoduje wyłączenie z powyższej sumy odpowiednich składników.
3. Iloczyn E·z i R·z wchodzące w skład przedstawionej w ust. 1 sumy mogą być skorygowane mnożnikiem większym od 1 z tytułu podwyższonych kosztów eksploatacji i remontów (intensywniejsze zużycie) w stosunku do wysokości opłat w lokalach mieszkalnych.

§15.

1. Po upływie okresu rozliczeniowego ewentualna nadpłata lub niedopłata odpowiednio zmniejsza lub zwiększa opłaty za używanie lokali i miejsc postojowych wnoszone w pierwszym miesiącu po dokonaniu rozliczeń.
2. Podane w § 12 ust. 1 i § 13 ust. 1 iloczyny E·z, K·z, przemnaża się przez mnożnik $t = 2$ dla lokali, garaży lub miejsc parkingowych użytkowanych bez tytułu prawnego bądź niezgodnie z ich przeznaczeniem (przydziałem).
3. Różnica między kosztami utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat lokalowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

V. ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I MIEJSC POSTOJOWYCH O OPŁATACH I STANIE KONTA CZYNSZOWEGO

§16.

1. Przy każdorazowej zmianie opłat za używanie lokali i miejsc postojowych, użytkownicy lokali otrzymują zawiadomienia na piśmie, informujące o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem.
2. W indywidualnym zawiadomieniu zamieszczana jest informacja o wysokości miesięcznej opłaty za używanie lokalu lub miejsca postojowego, obowiązującej od ściśle określonej daty, oraz wskazane są wysokości poszczególnych składników tej opłaty takich jak: eksploatacja, konserwacja,

centralne ogrzewanie (c.o.), ciepło do podgrzania wody (c.w.), zimna woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, odpis na fundusz na remonty, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata za dzierżawę terenu, opłata przekształceniowa za grunt, podatek od nieruchomości, ochrona nieruchomości, konserwacja dźwigów, dostawa sygnału TV.

3. Załączone do zawiadomienia uzasadnienie zmiany opłat zawiera sygnaturę uchwały organu wprowadzającego zmianę, datę wejścia w życie tej uchwały i przyczynę wprowadzenia zmiany wysokości poszczególnych składników miesięcznej opłaty.
4. Niezależnie od informacji, o której mowa w ust. 1-3 członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, ale posiadające prawa do lokali i miejsc postojowych oraz właściciele wyodrębnionej własności i inni użytkownicy lokali po zakończeniu każdego roku kalendarzowego otrzymują informację o stanie salda na koncie czynszowym, a także informowani są na bieżąco o:
 - 1) wysokości aktualnego zadłużenia - łącznie z ostrzeżeniem o konsekwencjach finansowych i prawnych wynikających z utrzymywania się zaległości w opłatach,
 - 2) kwocie ustawowych odsetek za zwłokę naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH

1) Postanowienia ogólne

§17.

Postanowienia niniejszych zasad mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych Spółdzielni, wyposażonych w instalacje:

1. centralnego ogrzewania;
2. wodociągową;
3. kanalizacyjną.

§18.

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do:

1. ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania;
2. przygotowania centralnej ciepłej wody.

§19.

Użyte w zasadach określenia należy rozumieć następująco:

1. **Firma rozliczająca** – specjalistyczna firma instalująca podzielniki kosztów ogrzewania i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła lub ciepła i wody;
2. **Jednostki (lokale) użytkowników** – lokale mieszkalne i/lub lokale użytkowe ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielolokalowego;
3. **Jednostka rozliczeniowa** – wszystkie jednostki (lokale) użytkowników ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielolokalowego (budynków wielolokalowych), dla których koszty ciepła określane są wg wskazań jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego;
4. **Wartość zużycia podzielnika kosztów c.o. [Ju] – wartość wynikająca ze wskazań podzielnika kosztów ogrzewania:**
 - 4.1. dla podzielników nagrzewnikowych – wartość wskazywana z uwzględnieniem współczynnika grzejnikowego [bezwymiarowa];
 - 4.2. dla ciepłomierzy zastosowanych jako podzielniki – różnica stanu bieżącego zarejestrowanego przez ciepłomierz na koniec okresu rozliczeniowego oraz stanu z końca poprzedniego okresu rozliczeniowego [GJ];
5. **Jednostkowa wartość zużycia** – suma wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w jednostce (lokalu) użytkownika, podzielona przez kubaturę lub powierzchnię użytkową (jeżeli wysokość wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej jest jednakowa) tej jednostki (lokalu) [1/m²];

6. **Średnia jednostkowa wartość zużycia** – suma wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w jednostce rozliczeniowej, podzielona przez kubaturę lub powierzchnię użytkową (jeżeli wysokość wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej jest jednakowa) tej jednostki [$1/m^2$].

§20.

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W szczególności niedopuszczalne jest: montaż dodatkowych grzejników, powiększanie zestawów grzejników, wymiana grzejników, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
3. Niedopuszczalne są uszkodzenia podzielników kosztów, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników kosztów ogrzewania oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. oraz kosztów zużycia lub podgrzania wody wodociągowej.
4. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu.

2) Koszty ciepła i wody

§21.

Koszty dostawy ciepła i wody do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię na podstawie obciążeń:

1. za ciepło z Przedsiębiorstwa energetycznego, w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła w węzłach cieplnych oraz obowiązujące taryfy za ciepło;
2. za wodę z Przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych w budynkach oraz obowiązujące taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

3) Okres rozliczeniowy kosztów ciepła i wody

§22.

1. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania ustala się okres roczny, licząc od dnia 01 września danego roku do dnia 31 sierpnia roku następnego.
2. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego przygotowania ciepłej wody, kosztów wody i odprowadzania ścieków ustala się okres roczny licząc od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku.
3. Spółdzielnia dokona indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i do centralnego przygotowania ciepłej wody, kosztów wody i odprowadzania ścieków w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia odpowiedniego okresu rozliczeniowego.
4. Dopuszcza się zmianę okresu rozliczeniowego w przypadkach niezależnych od Spółdzielni lub w oparciu o decyzję właściwego organu statutowego Spółdzielni.

4) Współczynniki wyrównawcze

§23.

1. W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze z racji usytuowania jednostki (lokalu) użytkownika w bryle budynku.
2. Dla jednostek użytkownika będących lokalami mieszkalnymi stosowane są współczynniki wyrównawcze [kw], których wartość przyjmuje się na podstawie opracowania COBRTI Instal z Warszawy zgodnie z poniższą tabelą:

Kondygnacja	Położenie lokalu w budynku	
	Szczytowe	Środkowe
Ostatnia	0,75	0,75
Środkowa	0,90	1,00
Parter	0,65	0,7

3. Współczynniki wyrównawcze przyjmują wartość równą 1,0 w następujących przypadkach:
 - 3.1. w segmentach;
 - 3.2. w lokalach nieopomiarowanych;
 - 3.3. w lokalach użytkowych;
 - 3.4. gdy rozliczanie kosztów ogrzewania jednostek użytkownika będących lokalami mieszkalnymi następuje metodą zastępczą.
4. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się stosowanie innych współczynników zaakceptowanych przez organ zatwierdzający system rozliczeń kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej.

5) Podział kosztów ciepła na koszty c.o. i koszty przygotowania c.c.w.

§24.

1. Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody.
2. Koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie oblicza się na podstawie wskazań ciepłomierza instalacji centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej.
3. Koszty ciepła zużytego na przygotowanie centralnej ciepłej wody oblicza się jako różnicę między kosztami poniesionymi na ciepło wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego ciepła i kosztami ciepła zużytego na centralne ogrzewanie w jednostce rozliczeniowej.
4. W przypadku zastosowania w jednostce rozliczeniowej innego od opisanego powyżej wariantu opomiarowania (np. segmenty przy ul. Makowskiego dla strony parzystej i nieparzystej mają zamontowane podliczniki) podziału kosztów ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i kosztów ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody dokonuje się wg bilansu adekwatnego do zainstalowanego wariantu opomiarowania.

6) Podział kosztów ciepła zużytego na c.o. na opłatę stałą i opłatę zależną od zużycia (zmienną), w jednostce rozliczeniowej

§25.

1. Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie płacone dostawcy ciepła dzieli się na obliczeniową opłatę stałą i obliczeniową opłatę zależną od zużycia (zmienną), każda równa po 50% kosztów c.o. płaconych dostawcy ciepła wg następującego wzoru:

$$C_{ST_{c.o.}} = C_{ZT_{c.o.}} = \frac{C_{F.c.o.}}{2}$$

- $C_{ST_{c.o.}}$ - obliczeniowa opłata stała za c.o. na jednostkę rozliczeniową [PLN]
 $C_{ZT_{c.o.}}$ - obliczeniowa opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. na jednostkę rozliczeniową [PLN]
 $C_{F.c.o.}$ - opłata za koszty ciepła zużytego na c.o. w jednostce rozliczeniowej wg faktury dostawcy ciepła [PLN]

2. Opłaty te rozdziela się na jednostki (lokale) użytkowników zgodnie z zasadami podanymi w §26 i §27 niniejszego Regulaminu z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Rozliczanie kosztów ciepła zużytego na c.o. w segmentach, w których wszystkie jednostki (segmenty) użytkowników wyposażone są w ciepłomierze, na jednostki (segmenty) użytkowników określone są w §28 niniejszego Regulaminu;

4. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów ciepła zużytego na c.o. dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w danej jednostce rozliczeniowej na podstawie ich powierzchni użytkowej (gdy wysokość wszystkich lokali jest jednakowa) lub kubatury (gdy wysokość lokali jest zróżnicowana) pod warunkiem przyjęcia jednolitej zasady (tzn. albo wg powierzchni użytkowej albo wg kubatury) zarówno dla rozliczenia obliczeniowej opłaty stałej jak i obliczeniowej opłaty zależnej od zużycia.
5. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej wykonanie rozliczenia kosztów ciepła zużytego na c.o. wykonuje firma zewnętrzna, wówczas do kosztów ciepła zużytego na c.o. dolicza się niezależnie koszty wykonania tego rozliczenia.

7) Podział opłaty stałej za c.o. w jednostce rozliczeniowej na jednostki (lokale) użytkowników

§26.

Opłata stała za c.o. dzielona jest na jednostki (lokale) użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub kubatury. Opłata ta jest równa iloczynowi: obliczeniowej opłaty stałej za c.o. w jednostce rozliczeniowej i proporcji określonej stosunkiem powierzchni użytkowej lub kubatury jednostki (lokalu) użytkownika do powierzchni użytkowej lub kubatury jednostki rozliczeniowej wg następujących wzorów:

$$Csu_{c.o.} = Csr_{c.o.} * \frac{Pu}{Pr} \quad \text{lub} \quad Csu_{c.o.} = Csr_{c.o.} * \frac{Ku}{Kr}$$

- $Csu_{c.o.}$ - opłata stała za c.o. na jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
- $Csr_{c.o.}$ - obliczeniowa opłata stała za c.o. w jednostce rozliczeniowej [PLN]
- Pu - powierzchnia użytkowa jednostki (lokalu) użytkownika [m²]
- Pr - powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej [m²]
- Ku - kubatura [m³] jednostki (lokalu) użytkownika
- Kr - kubatura [m³] jednostki rozliczeniowej

8) Podział opłaty zależnej od zużycia (zmiennej) za c.o. w jednostce rozliczeniowej na jednostki (lokale) użytkowników

§27.

1. Opłatę zależną od zużycia (zmienną) za centralne ogrzewanie na jednostki (lokale) użytkowników dzieli się – z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego kw zależnego od położenia lokalu w bryle budynku – proporcjonalnie do wartości zużycia w poszczególnych jednostkach (lokalach) użytkowników. Opłata ta jest równa iloczynowi: obliczeniowej opłaty zależnej od zużycia (zmiennej) za c.o. i proporcji określonej stosunkiem wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w jednostce (lokalu) użytkownika do wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w jednostce rozliczeniowej wg następującego wzoru:

$$Czu_{c.o.} = Czir_{c.o.} * \frac{Ju_i * kw_i}{\sum_{i=1}^n Ju_i * kw_i}$$

- $Czu_{c.o.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. na jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
- $Czir_{c.o.}$ - obliczeniowa opłata zależna od zużycia (zmienna) w jednostce rozliczeniowej [PLN]
- Ju_i - wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w i-tej jednostce (lokalu) użytkownika
- kw_i - współczynnik wyrównawczy z racji usytuowania jednostki (lokalu) użytkownika w bryle budynku

przy czym przyjmuje się, że:

- 1.1. w jednostce (lokalu) użytkownika wyposażonej:
 - 1.1.1. w podzielniki kosztów, wartość zużycia wynika z sumy odczytanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w tej jednostce (lokalu) użytkownika;

- 1.1.2. w ciepłomierze ale zastosowane jako podzielniki kosztów, wartość zużycia jest różnicą stanu bieżącego zarejestrowanego przez ciepłomierze na koniec okresu rozliczeniowego oraz stanu z końca poprzedniego okresu rozliczeniowego;
- 1.2. w jednostce (lokalu) użytkownika, w której z powodów zależnych od użytkownika nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania, lub z powodów zależnych od użytkownika (takich jak uszkodzenie mechaniczne lub inna dewastacja podzielnika, brak dostępu do podzielnika itp.) nie odczytano wskazań wszystkich podzielników – obliczeniowa wartość zużycia będzie obliczona na podstawie iloczynu: średniej jednostkowej wartości zużycia i kubatury / (powierzchni użytkowej) (zgodnie z §25 ust. 4) tej jednostki (lokalu) użytkownika, jednak w wysokości nie mniejszej niż wniesione za ten okres zaliczki;
- 1.3. w jednostce (lokalu) użytkownika, w której z powodów niezależnych od użytkownika nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania lub z powodów niezależnych od użytkownika nie odczytano wskazań wszystkich podzielników – obliczeniowa wartość zużycia będzie równa iloczynowi: średniej jednostkowej wartości zużycia, współczynnika $k = 0,6$ i kubatury / (powierzchni użytkowej) tej jednostki (lokalu) użytkownika;
- 1.4. w jednostce (lokalu) użytkownika, w którym jednostkowa wartość zużycia będzie mniejsza od iloczynu: średniej jednostkowej wartości zużycia i współczynnika $k = 0,6$ – obliczeniowa wartość zużycia będzie równa iloczynowi: średniej jednostkowej wartości zużycia, współczynnika $k = 0,6$ i kubatury / (powierzchni użytkowej) tej jednostki (lokalu) użytkownika.

9) Rozliczanie kosztów ciepła zużytego na c.o. w segmentach, w których wszystkie jednostki (segmenty) użytkowników wyposażone są w ciepłomierze, na jednostki (segmenty) użytkowników

§28.

Koszty ciepła zużytego na c.o. płacone dostawcy ciepła składają się z kosztów stałych i kosztów zależnych od zużycia (zmiennych). Koszty te są dzielone na segmenty użytkowników zgodnie z następującymi zasadami:

1. Opłata stała za c.o. płatna dostawcy dzielona jest na segmenty użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Opłata stała za c.o. przypadająca na segment użytkownika jest równa iloczynowi: opłaty stałej za c.o. w jednostce rozliczeniowej płaconej dostawcy ciepła i proporcji określonej stosunkiem powierzchni użytkowej segmentu użytkownika do powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej wg następującego wzoru:

$$C_{Su_{c.o.}} = C_{S_{F.c.o.}} \cdot \frac{P_u}{P_r}$$

- $C_{Su_{c.o.}}$ - opłata stała za c.o. na segment użytkownika [PLN]
 $C_{S_{F.c.o.}}$ - opłata stała za c.o. w jednostce rozliczeniowej wg faktury dostawcy ciepła [PLN]
 P_u - powierzchnia użytkowa segmentu użytkownika [m²]
 P_r - powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej [m²]

2. Opłata zależna od zużycia (zmienna) płatna dostawcy ciepła dzielona jest na segmenty użytkowników i składa się z dwóch składników:

- 2.1. opłaty wynikającej ze wskazań indywidualnych ciepłomierzy użytkowników. Wartość tej opłaty przypadająca na segment użytkownika jest równa iloczynowi ilości zużytego przez ten segment ciepła i obowiązującej taryfy za ciepło wg następującego wzoru:

$$C_{Zc_{c.o.}} = J_u \cdot T$$

- $C_{Zc_{c.o.}}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. wynikająca ze wskazań indywidualnych ciepłomierzy użytkowników, na segment użytkownika [PLN]
 J_u - wartość zużycia podzielnika kosztów c.o. (ciepłomierza) w segmencie użytkownika [GJ]
 T - obowiązująca taryfa za ciepło dostawcy ciepła [PLN/GJ]

- 2.2. opłaty za straty ciepła na przesyle ciepła. Wartość tej opłaty przypadająca na segment użytkownika jest równa iloczynowi: ilości straconego na przesyle ciepła (jest to różnica: wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego ciepła jednostki rozliczeniowej i sumy wskazań indywidualnych ciepłomierzy), proporcji określonej stosunkiem powierzchni użytkowej jednostki (segmentu) użytkownika do łącznej powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej i obowiązującej taryfy za ciepło wg następującego wzoru:

$$Czstr_{c.o.} = \left(Jr - \sum_{i=1}^n Ju_i \right) * \frac{Pu}{Pr} * T$$

- $Czstr_{c.o.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za straty na przesyle ciepła na cele c.o., na segment użytkownika [PLN]
 Jr - wartość zużycia podzielnika kosztów c.o. (ciepłomierza) jednostki rozliczeniowej na cele c.o. [GJ]
 Ju_i - wartość zużycia podzielnika kosztów c.o. (ciepłomierza) w i-tym segmencie użytkownika [GJ]
 Pu - powierzchnia użytkowa segmentu użytkownika [m²]
 Pr - powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej [m²]
 T - obowiązująca taryfa za ciepło dostawcy ciepła [PLN/GJ]

3. łączne opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. przypadająca na segment użytkownika jest sumą opłaty wynikającej ze wskazań indywidualnych ciepłomierzy użytkowników i opłatą za straty ciepła na przesyle ciepła wg następującego wzoru:

$$Czu_{c.o.} = Czc_{c.o.} + Czstr_{c.o.}$$

- $Czu_{c.o.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. na segment użytkownika [PLN]
 $Czc_{c.o.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.o. wynikająca ze wskazań indywidualnych ciepłomierzy użytkowników, na segment użytkownika [PLN]
 $Czstr_{c.o.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za straty na przesyle ciepła na cele c.o., na segment użytkownika [PLN]

10) Zasady zamiennego rozliczanie kosztów ciepła zużytego na c.o.

§29.

1. W okolicznościach, które uniemożliwiają dokonanie rozliczeń kosztów zużycia ciepła za centralne ogrzewanie w sposób zależny od zużycia, czyli gdy nie ma możliwości np. z przyczyn technicznych zastosowania metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów lub ciepłomierzy, ale nie dotyczących pojedynczych jednostek (lokal) użytkownika, rozwiązaniem zamiennym obowiązującym w okresie trwania tej sytuacji będzie sposób polegający na rozliczeniu tych kosztów na podstawie kubatury lub powierzchni użytkowej jednostek (lokal) użytkownika.
2. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się stosowanie przez Zarząd Spółdzielni SBM „Ursynów” innych metod rozliczeń z obowiązkiem poinformowania o tym fakcie Rady Nadzorczej.

11) Wartość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) przez jednostkę (lokal) użytkownika w jednostce rozliczeniowej na następny sezon

§30.

1. Wartość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania przez jednostkę (lokal) użytkownika w jednostce rozliczeniowej na następny okres rozliczeniowy ustala się według następującego wzoru:

$$Z_{c.o.} = W * \frac{(Csu_{c.o.} + Czu_{c.o.})}{12}$$

- $Z_{c.o.}$** - comiesięczna zaliczka na pokrycie kosztów c.o. przez jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
 W - prognozowany wskaźnik wzrostu kosztów [-]
 $Csu_{c.o.}$ - opłata stała za c.o. wniesiona przez jednostkę (lokal) użytkownika za poprzedni sezon [PLN]
 $Czu_{c.o.}$ - opłata zmienna za c.o. wniesiona przez jednostkę (lokal) użytkownika za poprzedni sezon [PLN]

2. Wartość prognozowanego wskaźnika wzrostu kosztów każdorazowo uchwała Zarząd Spółdzielni. Brak uchwały w tej sprawie oznacza przyjęcie wartości wskaźnika równej $W = 1,0$.
3. Zmiana wartości zaliczek na następny okres rozliczeniowy następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym zostało dokonane rozliczenie poprzedniego okresu rozliczeniowego, przy czym dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek w wyniku zmiany prognozowanego wskaźnika wzrostu kosztów, o którym mowa w ust. 2 zd. 1, w trakcie okresu rozliczeniowego lub po zakończeniu okresu rozliczeniowego, ale przed sporządzeniem rozliczenia poprzedniego sezonu.

12) Rozliczanie kosztów ciepła zużytego w jednostce rozliczeniowej na podgrzanie centralnej ciepłej wody (c.c.w.), na jednostki (lokale) użytkowników

§31.

Koszty ciepła zużytego w jednostce rozliczeniowej na podgrzanie c.c.w. płacone dostawcy ciepła składają się z kosztów stałych i kosztów zależnych od zużycia (zmiennych). Koszty te są dzielone na jednostki (lokale) użytkowników zgodnie z następującymi zasadami:

1. Opłata stała za podgrzanie c.c.w. płatna dostawcy ciepła, dzielona jest na jednostki (lokale) użytkowników proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Opłata ta jest równa iloczynowi: opłaty stałej płaconej dostawcy i proporcji określonej stosunkiem powierzchni użytkowej jednostki (lokalu) użytkownika do łącznej powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej według następującego wzoru:

$$Csu_{c.c.w.} = Csr_{c.c.w.} * \frac{Pu}{Pr}$$

- $Csu_{c.c.w.}$** - opłata stała za c.c.w. na jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
 $Csr_{c.c.w.}$ - opłata stała za c.c.w. płatna dostawcy ciepła przez jednostkę rozliczeniową [PLN]
 Pu - powierzchnia użytkowa jednostki (lokalu) użytkownika [m^2]
 Pr - powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej [m^2]

2. Opłata zależna od zużycia (zmienna) za podgrzanie c.c.w. płatna dostawcy ciepła, dzielona jest na jednostki (lokale) użytkowników proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ciepłej wody (wodomierzy centralnej ciepłej wody). Opłata ta jest równa iloczynowi: opłaty zależnej od zużycia (zmiennej) płaconej dostawcy ciepła i proporcji określonej stosunkiem ilości zużytej ciepłej wody przez jednostkę (lokalu) użytkownika wg wskazań wodomierza indywidualnego do ilości zużytej ciepłej wody przez jednostkę rozliczeniową, według następującego wzoru:

$$Czu_{c.c.w.} = Czr_{c.c.w.} * \frac{Vu}{Vr}$$

- $Czu_{c.c.w.}$** - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.c.w. na jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
 $Czr_{c.c.w.}$ - opłata zależna od zużycia (zmienna) za c.c.w. płatna dostawcy ciepła przez jednostkę rozliczeniową [PLN]

- Vu** - ilość zużytej ciepłej wody przez jednostkę (lokalu) użytkownika wg wskazań wodomierza indywidualnego [m³]
Vr - ilości zużytej ciepłej wody przez jednostkę rozliczeniową wg wskazań wodomierzy centralnych [m³]

przy czym przyjmuje się, że:

- 2.1. w przypadku jednostek (lokalu) użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od Użytkownika lokalu, obliczeniowa opłata za ciepło zużyte na przygotowanie c.c.w. zostanie obliczona na podstawie średniej ilości wody pobieranej odpowiednio w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- 2.2. w przypadku jednostek (lokalu) użytkowników, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od Użytkownika lokalu takich jak uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy itp.) lub zerwanie plomby, brak dostępu do wodomierza itp., obliczeniowa opłata za ciepło zużyte na przygotowanie c.c.w. zostanie obliczona na podstawie iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania:
- 2.2.1. m³ kubatury jednostki rozliczeniowej i kubatury jednostki użytkownika,
albo
- 2.2.2. m² powierzchni jednostki rozliczeniowej i powierzchni jednostki użytkownika.

13) Wartość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania c.c.w. przez jednostkę (lokal) użytkownika w jednostce rozliczeniowej na następny sezon

§32.

1. Comiesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania c.c.w. przez jednostkę (lokal) użytkownika w jednostce rozliczeniowej na następny okres rozliczeniowy składa się z dwóch składowych:
- 1.1. zaliczki na opłatę stałą;
- 1.2. zaliczki na opłatę zależną od zużycia (zmienną).
2. Wartość comiesięcznej zaliczki na opłatę stałą na następny sezon ustala się według następującego wzoru:

$$ZS_{c.c.w.} = W * \frac{Csr_{c.c.w.}}{12 * Pr} * Pu$$

- ZS_{c.c.w.}** - comiesięczna zaliczka na pokrycie kosztów opłaty stałej podgrzania c.c.w. przez jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
W - prognozowany wskaźnik wzrostu kosztów [-]
Csr_{c.c.w.} - opłata stała za c.c.w. wniesiona przez jednostkę rozliczeniową za poprzedni sezon [PLN]
Pr - łączna powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej [m²]
Pu - powierzchnia użytkowa jednostki (lokalu) użytkownika [m²]

3. Wartość comiesięcznej zaliczki na opłatę zależną od zużycia (zmienną) na następny sezon ustala się według następującego wzoru:

$$ZZ_{c.c.w.} = W * \frac{Czr_{c.c.w.}}{12 * Qr_{c.c.w.}} * Qu_{c.c.w.}$$

- ZZ_{c.c.w.}** - comiesięczna zaliczka na pokrycie kosztów opłaty zależnej od zużycia (zmienną) podgrzania c.c.w. przez jednostkę (lokal) użytkownika [PLN]
W - prognozowany wskaźnik wzrostu kosztów [-]
Czr_{c.c.w.} - opłata zależna od zużycia (zmienną) wniesiona przez jednostkę rozliczeniową za poprzedni sezon [PLN]
Qr_{c.c.w.} - zużycie c.c.w. przez jednostkę rozliczeniową w poprzednim sezonie [m³]
Qu_{c.c.w.} - zużycie c.c.w. przez jednostkę (lokal) użytkownika w poprzednim sezonie [m³]

4. Wartość prognozowanego wskaźnika wzrostu kosztów każdorazowo uchwała Zarząd Spółdzielni. Brak uchwały w tej sprawie oznacza przyjęcie wartości wskaźnika równej $W = 1,0$.
5. Zmiana wartości zaliczek na następny okres rozliczeniowy następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym zostało dokonane rozliczenie poprzedniego okresu rozliczeniowego, przy czym dopuszcza się zmianę wysokości zaliczek w wyniku zmiany prognozowanego wskaźnika wzrostu kosztów, o którym mowa w ust. 4 zd. 1, w trakcie okresu rozliczeniowego lub po zakończeniu okresu rozliczeniowego, ale przed sporządzeniem rozliczenia poprzedniego sezonu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§33.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr /2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

