

REGULAMIN

w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za użytkowanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu

Tekst jednolity wg stanu na dzień 19.02.2024 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady ustalania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali stanowiących własność odrębną oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym również garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych).

§ 2

1. Osoby użytkujące lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własności odrębnej oraz lokale o innym przeznaczeniu obowiązane są do wnoszenia opłat na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

a) eksploatacji i utrzymania obejmujących w szczególności koszty:

- administrowania nieruchomością;
- remontów;
- konserwacji;
- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- wywozu odpadów komunalnych;
- dostawy energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb wspólnych budynku oraz nieruchomości;
- dostawy gazu do budynków wyposażonych w gazomierze zbiorcze;
- dźwigów;
- spółdzielczej telewizji kablowej.

b) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmujących w szczególności koszty:

- administrowania pomieszczeniami klubowymi;
- prowadzenia działalności merytorycznej.

c) zobowiązań z innych tytułów obejmujących w szczególności:

- spłatę kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych;
- gwarancje, poręczenia i ubezpieczenia kredytów;
- koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali;
- odsetki ustawowe, umowne i od należności podatkowych.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- a) utrzymaniem ich lokali;
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni;
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach w części niepokrytej pożytkami i innymi przychodami z tych nieruchomości.

Z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali niebędący członkami mogą korzystać odpłatnie, na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.

4. Podstawę do rozliczeń kosztów i ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane dla odrębnych nieruchomości.

5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest zmiana planu gospodarczego.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za użytkowanie lokali w wysokości odpowiadającej kosztom przypadającym na lokal, który jest przedmiotem najmu na zasadach określonych w § 2.

2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową. Minimalne stawki opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorczą, zatwierdzając cennik najmu.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

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

§ 5

Opłaty za lokale użytkowe bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowania w wysokości odpowiadającej ponoszonym na nie kosztom.

§ 6

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub wartości własnościowego prawa do lokalu budowlanego potrąca się wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat mieszkaniowych.

§ 7

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI

§ 8

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) udział w nieruchomości,
- c) osoba,
- d) mieszkanie,
- e) gniazdo abonamentowe,
- f) 1 m³ (woda i gaz ziemny),
- g) jednostka rozliczeniowa ciepła,
- h) gospodarstwo domowe,
- i) wodomierz,
- j) ciepłomierz.

§ 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się też powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
4. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz takich pomieszczeń jak: kuchnie, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np.

wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11

1. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową przeznaczoną do tego celu.
2. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym stanowi ułamkowy udział w powierzchni ogólnej danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 12

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz użytkowych dla celów rozliczania kosztów zasobami oblicza się wg pomiaru z natury przy uwzględnieniu zasad ujętych w normie PN-70/B-02365.
2. Dla celów określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych eksploatowanych w dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu przyjmuje się wg wielkości przyjętych do naliczenia opłat.

§ 13

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkowni, itp. Nie wlicza się również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.

§ 14

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu oraz właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Do ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do liczby osób zamieszkałych przyjmuje się osoby w nim zameldowane na pobyt stały bądź czasowy lub też osoby zgłoszone do zamieszkania na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.
2. Dla ustalenia opłat za lokale w odniesieniu do powierzchni użytkowej przyjmuje się powierzchnię określoną w § 9.

3. Zmiana w opłatach liczonych od ilości osób zamieszkałych następuje od początku kolejnego miesiąca, w którym została zgłoszona przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego w formie pisemnej.

4. Dla lokali z zerowym stanem osób wprowadza się miesięczną opłatę ryczałtową liczoną tak jak od 1 osoby dla następujących opłat miesięcznych:

- a) fundusz społeczno-kulturalny,
- b) wywóz odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem punktu 6,
- c) gaz ziemny dla mieszkań bez gazomierza mieszkaniowego,
- d) zimna woda dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego,
- e) podgrzanie wody dla mieszkań bez wodomierza mieszkaniowego.

5. Nie zwalnia się z opłat naliczanych od powierzchni użytkowej lokalu.

6. Lokal mieszkalny z zerowym stanem osób może zostać zwolniony z opłaty za wywóz odpadów komunalnych pod warunkiem, iż właściciel lokalu przedłoży w Spółdzielni kopię dokumentu potwierdzającego wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla innego miejsca pobytu.

III. KOSZTY I OPŁATY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 16

Spółdzielnia ustala koszty i opłaty za użytkowanie lokali na poszczególne nieruchomości i rodzaje lokali. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:

1. koszty bezpośrednie takie jak:

- koszty eksploatacji,
- koszty energii cieplnej,
- koszty zużycia wody i jej odprowadzenia,
- koszty zużycia energii elektrycznej,
- koszty wywozu odpadów komunalnych,
- koszty zużycia gazu ziemnego,
- koszty użytkowania dźwigu,
- koszty telewizji kablowej;

2. koszty pośrednie takie jak:

- koszty administracji osiedlowej,
- koszty zarządu ogólnego Spółdzielni.

§ 17

Koszty administracji osiedlowej to:

1. odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
2. zużycie materiałów,
3. zużycie energii (elektrycznej, cieplnej, gazu, wody itp.),
4. remonty pomieszczeń,
5. usługi obce (transportowe, telekomunikacyjne, korespondencyjne),
6. usługi porządkowo-gospodarcze,
7. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
8. koszty szkoleń i dokształceń,

9. koszty BHP (odzież robocza, ekwiwalenty za odzież, posiłki profilaktyczne i napoje, leki, ochrona zdrowia),
10. koszty podróży służbowych i ryczałtowych za używanie własnych pojazdów do celów służbowych,
11. świadczenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
12. składki z tytułu ubezpieczeń osobowych pracowników,
13. świadczenia materialne dla pracowników,
14. podatki i opłaty,
15. koszty reprezentacji i reklamy,
16. koszty ubezpieczeń majątkowych (polisy ubezpieczeniowe, ochrona obiektów, konwoje itp.),
17. koszty napraw i konserwacji sprzętu technicznego,
18. pozostałe koszty.

§ 18

Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni to:

1. odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
2. zużycie materiałów,
3. zużycie energii (elektrycznej, cieplnej, gazu, wody itp.),
4. remonty pomieszczeń,
5. usługi obce (transportowe, telekomunikacyjne, korespondencyjne),
6. usługi porządkowo-gospodarcze,
7. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
8. koszty szkoleń i dokształceń,
9. koszty BHP (odzież robocza, ekwiwalenty za odzież, posiłki profilaktyczne i napoje, leki, ochrona zdrowia),
10. koszty podróży służbowych i ryczałtowych za używanie własnych pojazdów do celów służbowych,
11. świadczenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
12. składki z tytułu ubezpieczeń osobowych pracowników,
13. świadczenia materialne dla pracowników,
14. podatki i opłaty,
15. koszty reprezentacji i reklamy,
16. koszty ubezpieczeń majątkowych (polisy ubezpieczeniowe, ochrona obiektów, konwoje itp.),
17. koszty napraw i konserwacji sprzętu technicznego,
18. wynagrodzenia – diety Rady Nadzorczej MSM,
19. inne koszty Rady Nadzorczej MSM,
20. koszty Walnego Zgromadzenia Członków,
21. koszty badania sprawozdania finansowego i lustracji Spółdzielni,
22. pozostałe koszty (prenumeraty, opłaty i składki na rzecz organizacji, opłaty skarbowe i sądowe i inne).

A. KOSZTY I OPŁATY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 19

Do kosztów eksploatacji zalicza się:

1. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
2. podatek od nieruchomości,
3. inne podatki,
4. ubezpieczenie majątku,
5. konserwację bieżącą,
6. prowizje bankowe,
7. dezynsekcję, deratyzację,
8. materiały,
9. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
10. narzuty kosztów pośrednich,
11. inne związane z eksploatacją.

§ 20

Koszty pośrednie, o których mowa w § 16 pkt. 2 na podstawie kluczy podziałowych ustalonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym obciążają koszty poszczególnych działalności gospodarczych Spółdzielni danego roku obrachunkowego.

§ 21

Podstawę ustalania opłaty eksploatacyjnej stanowią średnioroczne koszty, o których mowa w § 19. Koszty po podzieleniu ich przez sumę powierzchni mieszkalnej i przynależnej do danego lokalu stanowią opłatę eksploatacyjną 1 m² p.u. dla użytkownika mieszkania. Dla użytkowników lokali użytkowych opłatę eksploatacyjną 1 m² p.u. ustala się poprzez podzielenie kosztów eksploatacji tych lokali przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego.

B. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ

§ 22

Rozliczanie kosztów energii cieplnej dotyczy:

1. ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - a) opomiarowanych w podzielniki kosztów ciepła,
 - b) opomiarowanych ciepłomierzami do pomiaru ilości zużytego ciepła na ogrzanie lokalu,
 - c) wyposażonych w indywidualne, dwufunkcyjne stacje cieplne,
 - d) nieopomiarowanych.
2. podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - a) opomiarowanych w wodomierze,
 - b) nieopomiarowanych.

CENTRALNE OGRZEWANIE**Unormowania wspólne dla budynków z ciepłem od dostawcy oraz budynkowych kotłowni gazowych**

§ 23

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który wynosi dwanaście miesięcy kalendarzowych z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa, a użytkownik lokalu otrzymuje ww. rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku rozliczeń wysyłanych na adres korespondencyjny, inny niż rozliczanego lokalu, Spółdzielnia w powyższym terminie dokonuje wysyłki rozliczenia, a termin dostarczenia uzależniony jest od firmy, której zlecono dostarczenie rozliczenia.
3. W przypadku nowo wybudowanych budynków pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. wg stanu na koniec roku kalendarzowego, przy czym jeżeli budynek został oddany do użytku w ostatnim kwartale roku rozliczenie następuje z przedłużeniem pierwszego okresu rozliczeniowego o 12 miesięcy.

§ 24

Użytkownik otrzymuje w trybie określonym w § 23 ust. 2 pisemne rozliczenie zawierające co najmniej:

- a) koszt i ilość ciepła zużytego w budynku,
- b) średni koszt ogrzewania lokali w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali,
- c) ilość zarejestrowanego ciepła/ jednostek w danym lokalu,
- d) w przypadku podzielników kosztów ciepła wartość minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego ciepła,
- e) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,
- f) koszty czynności rozliczeniowych,
- g) saldo rozliczenia będące różnicą pomiędzy sumą naliczonych w minionym okresie rozliczeniowym zaliczek, a faktycznymi kosztami danego lokalu,
- h) wysokość miesięcznej zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy.

§ 25

1. Odczytów wskazań stanowiących podstawę rozliczenia dokonuje się:
 - z budynkowego ciepłomierza lub gazomierza,
 - z ciepłomierzy lokalowych,
 - z podzielników kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach.
2. Czynności odczytowych podzielników i ciepłomierzy lokalowych dokonuje osoba upoważniona przez MSM – przedstawiciel firmy rozliczeniowej, jako osoba upoważniona przez Spółdzielnię.

§ 26

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) konserwacji, naprawy, zainstalowania lub wymiany urządzeń (termozaworów, podzielników i ciepłomierzy),
 - b) kontroli stanu technicznego ww. urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi,
 - c) odczytu wskazań urządzeń bez możliwości ich radiowego odczytu,
 - d) odczytu wskazań urządzeń umożliwiających ich radiowy odczyt w przypadku stwierdzonego braku kontaktu radiowego z urządzeniem.
2. Użytkownik lokalu winien zgłosić do administracji osiedla:
 - a) uszkodzenie urządzeń (termozaworów, podzielników i ciepłomierzy),
 - b) stwierdzenie niewłaściwego ich działania,
 - c) naruszenie plomb.

§ 27

1. Koszt centralnego ogrzewania budynku w przypadku ciepła od dostawcy w okresie rozliczeniowym stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczenia ciepła do budynku, a naliczonymi opłatami za podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych w wodomierze oraz naliczone ryczałty dla lokali nieopomiarowanych wodomierzami.
2. Koszt centralnego ogrzewania budynku w przypadku ciepła uzyskiwanego w budynkowych kotłowniach gazowych w okresie rozliczeniowym stanowi różnicę pomiędzy kosztem wytworzenia ciepła w kotłowni, a naliczonymi opłatami za podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych w wodomierze oraz naliczone ryczałty dla lokali nieopomiarowanych wodomierzami.
3. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji oraz wynikające z innych przyczyn uwzględnia się w kosztach kolejnego okresu rozliczeniowego budynku.

§ 28

1. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi oraz serwisowymi ustalane są raz w roku na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
2. Koszty czynności rozliczeniowych nie stanowią kosztów zakupu ciepła, ale rozliczane są w ramach zaliczki na centralne ogrzewanie.
3. W rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych podzielnikami kosztów ciepła uwzględniana jest roczna opłata za podzielnik odnosząca się do ilości urządzeń zamontowanych na koniec okresu rozliczeniowego w danym lokalu. Wyliczona kwota pomniejsza wynik rozliczenia, jednak nie stanowi kosztów zakupu ciepła.

§ 29

W przypadku, gdy w danym okresie rozliczeniowym wystąpi:

- a) nadpłata – jest ona stawiana do dyspozycji użytkownika lokalu z możliwością m.in. zaliczenia na poczet opłat za lokal;
- b) dopłata – użytkownik ma obowiązek jej wniesienia w terminie podanym w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić inny sposób płatności.

§ 30

1. Reklamacje dotyczące rozliczeń można zgłaszać w Spółdzielni w terminie do jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.
2. Zastrzeżenia dotyczące wskazań urządzeń stanowiących podstawę rozliczenia nie zwalniają z obowiązku uregulowania zobowiązania powstałego w wyniku rozliczenia.

§ 31

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną jednoczłonową zaliczkę na centralne ogrzewanie (za opłatę stałą i zmienną) będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. W okresie bazowym, o którym mowa w § 23 ust. 3 zaliczka ustalona będzie na poziomie przewidywanych kosztów przypadających na dany lokal.
3. W następnym i każdym kolejnym okresie rozliczeniowym zaliczka wynosi:
 - a) w pierwszych trzech miesiącach nowego okresu rozliczeniowego tj. do czasu otrzymania rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy zaliczka miesięczna pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem ust. 5,
 - b) dla kolejnych miesięcy okresu rozliczeniowego miesięczna zaliczka równa się kosztowi dostawy ciepła dla danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen i stawek opłat energii cieplnej lub gazu z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Na pisemny uzasadniony wniosek właściciela lokalu ustalona zaliczka może ulec zmianie. Decyzję o zmianie wysokości zaliczki podejmuje Zarząd Spółdzielni, w szczególności po przeanalizowaniu aktualnych wskazań urządzeń stanowiących podstawę rozliczenia.
5. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w przypadku zmiany:
 - a) cen oraz stawek opłat za energię cieplną lub gaz,
 - b) zużycia energii cieplnej lub gazu w budynku.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zaliczka na c.o. utrzymana jest w niezminionej wysokości.

Lokale opomiarowane podzielnikami kosztów ciepła

§ 32

1. W przypadku ciepła od dostawcy koszty energii cieplnej zużytej w budynku (lub zespole klatek schodowych) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
 - a) koszty stałe niezależne od ilości zużytej energii cieplnej, w tym m.in. za moc zamówioną, legalizację, eksploatację, konserwację ciepłomierza, odczyt układu pomiarowego oraz jego rozliczenie, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) koszty zmienne wynikające ze zużytego ciepła oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w proporcji:
 - dla budynków z dwururową instalacją centralnego ogrzewania,
 - 60% kosztów według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,

- 40% kosztów według m^2 powierzchni użytkowej lokalu jako koszty ogrzania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.
- dla budynków z jednorurową instalacją centralnego ogrzewania:
- 50% kosztów według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - 50% kosztów według m^2 powierzchni użytkowej lokalu jako koszty ogrzania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.
2. W przypadku ciepła uzyskiwanego w budynkowych kotłowniach gazowych koszty energii cieplnej zużytej w budynku (lub zespole klatek schodowych) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
- a) koszty stałe niezależne od ilości zużytego gazu, w tym m.in. za moc umowną i abonament oraz amortyzację i serwis kotłowni dla danego budynku, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) koszty zmienne wynikające ze zużytego gazu oraz zużytej energii elektrycznej rozliczane są w proporcji:
 - 60% kosztów według wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - 40% kosztów według m^2 powierzchni użytkowej lokalu jako koszty ogrzania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.
3. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła określa się jako 1,4-krotność wartości zapotrzebowania ciepła na poziomie 0,4 GJ w odniesieniu do $1 m^3$ ogrzewanej kubatury danego budynku wyliczonej wg kosztu centralnego ogrzewania podlegającego rozliczeniu w danym okresie rozliczeniowym.
4. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła rozumiany jako wartość zużycia ciepła konieczna do ogrzania lokalu w celu utrzymania w nim temperatur nie niższych niż $16^{\circ}C$ określa się jako wartość minimalnego wskaźnika jednostek rozliczeniowych przypadających na $1 m^2$ powierzchni lokalu w budynku.

§ 33

1. Użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu wskazań podzielnika oraz, jeżeli zajdzie taka konieczność, jego wymianę.
2. W przypadku elektronicznych podzielników kosztów ciepła z możliwością odczytu drogą radiową nie jest wymagane potwierdzenie wyników odczytu przez użytkownika lokalu. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu wnosi zastrzeżenia do wielkości odczytu dokonanego drogą radiową, obowiązuje procedura odczytu z udziałem przedstawiciela firmy rozliczeniowej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przygotowania dostępu do podzielników w celu sprawnego wykonania odczytu ich wskazań przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej.
4. O terminie odczytu podzielników bez możliwości odczytu drogą radiową użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony z siedmiodniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń.

5. W przypadku niedostępności lokalu w pierwszym terminie, wyznaczony będzie termin dodatkowy nie później niż 14 dni po pierwszym terminie.
6. W przypadku niedostępności lokalu w pierwszym i drugim terminie istnieje możliwość dokonania na koszt użytkownika lokalu odczytu w trzecim nieprzekraczalnym terminie 21 dni od pierwszego terminu odczytu.
7. W przypadku, gdy dokonanie odczytu wskazań z podzielników elektronicznych drogą radiową nie będzie możliwe z przyczyn technicznych, odczyt zostanie przeprowadzony w lokalu nie później niż 21 dni od terminu podstawowego, po uprzednim pisemnym poinformowaniu o konieczności udostępnienia lokalu.

§ 34

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni w wyznaczonym terminie podzielników kosztów ciepła w celu dokonania odczytu ich wskazań to rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla tego lokalu dokonuje się na podstawie:
 - średniego kosztu centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. z danego budynku – gdy jest to pierwsze niedostępnięcie urządzeń do odczytu od co najmniej trzech okresów rozliczeniowych,
 - średniego kosztu z trzech lokali danego budynku o najwyższych kosztach centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. – gdy jest to ponowne niedostępnięcie urządzeń do odczytu w okresie krótszym niż po upływie co najmniej trzech okresów rozliczeniowych, co stanowi należne odszkodowanie.
2. Jeżeli użytkownik lokalu uszkodzi urządzenia bądź dokona w nie ingerencji w celu zafałszowania ich wskazań, to dla tego lokalu naliczane jest odszkodowanie wyliczone na podstawie średniego kosztu z trzech lokali danego budynku o najwyższych kosztach centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u.
3. Dla pojedynczego podzielnika niedostępionego w celu dokonania odczytu lub uszkodzonego z winy użytkownika do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowana jest średnia ilość jednostek z trzech lokali danego budynku o najwyższych wskazaniach odczytanych z danego pomieszczenia.
4. W przypadku awarii/ uszkodzenia podzielnika - bez winy użytkownika lokalu - do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowana jest średnia ilość jednostek odczytanych z danego pomieszczenia w pozostałych lokalach w budynku.
5. Dla lokali, w których z winy użytkownika nie zamontowano podzielników kosztów ciepła, stosowane jest rozliczenie zamienne, którego dokonuje się na podstawie średniego kosztu z trzech lokali danego budynku o najwyższych kosztach centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. Poprzez montaż rozumie się także wymianę dotychczasowych urządzeń na nowe w ramach wymiany dokonywanej przez Spółdzielnię w całym budynku.
6. Dla pojedynczego nieopomiarowanego grzejnika do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowana jest średnia ilość jednostek z trzech lokali danego budynku o najwyższych wskazaniach odczytanych z danego pomieszczenia.
7. W przypadku demontażu grzejnika bez zgody spółdzielni, do czasu przywrócenia przez użytkownika lokalu instalacji c.o. do stanu pierwotnego, do rozliczeń kosztów ciepła przyjmowana jest średnia ilość jednostek odczytanych z danego pomieszczenia w pozostałych lokalach w budynku. Wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o. do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik lokalu.

8. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prawidłowe wskazania podzielnika użytkownik lokalu pokrywa koszt przeprowadzenia kontroli.
9. Użytkownik pokrywa wszelkie koszty (wg cennika firmy rozliczeniowej) związane z naprawą, wymianą uszkodzonego z winy użytkownika podzielnika bądź w przypadku potwierdzenia prawidłowego działania urządzenia (np. ekspertyzy).
10. Opomiarowanie uzupełniające lokalu podzielnikami na wniosek użytkownika odbywa się na jego koszt.

Lokale opomiarowane ciepłomierzami.

§ 35

1. W przypadku ciepła od dostawcy koszty energii cieplnej zużytej w budynku (lub zespole klatek schodowych) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w sposób następujący:

- a) koszty stałe niezależne od ilości zużytej energii cieplnej, w tym m.in. za moc zamówioną, legalizację, eksploatację, konserwację ciepłomierza, odczyt układu pomiarowego oraz jego rozliczenie, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- b) koszty zmienne wynikające ze zużytego ciepła oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w proporcji:
 - 80% kosztów według wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - 20% kosztów według m^2 powierzchni użytkowej lokalu jako koszty ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.

2. W przypadku ciepła uzyskiwanego w budynkowych kotłowniach gazowych koszty energii cieplnej zużytej w budynku (lub zespole klatek schodowych) na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w sposób następujący:

- a) koszty stałe niezależne od ilości zużytego gazu, w tym m.in. za moc umowną i abonament oraz amortyzację i serwis kotłowni dla danego budynku, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- b) koszty zmienne wynikające ze zużytego gazu oraz zużytej energii elektrycznej rozliczane są w proporcji:
 - 80% kosztów według wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - 20% kosztów według m^2 powierzchni użytkowej lokalu jako koszty ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku oraz ogrzewania budynku przez instalację.

§ 36

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni w wyznaczonym terminie ciepłomierzy w celu dokonania odczytu ich wskazań to rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla tego lokalu dokonuje się na podstawie:

- średniego kosztu centralnego ogrzewania w przeliczeniu na $1 m^2$ p.u. z danego budynku – gdy jest to pierwsze nieudostępnienie urządzeń do odczytu od co najmniej trzech okresów rozliczeniowych,
- średniego kosztu z trzech lokali danego budynku o najwyższych kosztach centralnego

ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. – gdy jest to ponowne nieudostępnienie urządzeń do odczytu w okresie krótszym niż po upływie co najmniej trzech okresów rozliczeniowych, co stanowi należne odszkodowanie.

2. Jeżeli użytkownik lokalu uszkodzi te urządzenia bądź dokona ingerencji w nie w celu zafałszowania ich wskazań, to dla tego lokalu naliczane jest odszkodowanie wyliczone na podstawie średniego kosztu z trzech lokali danego budynku o najwyższych kosztach centralnego ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u.

3. W przypadku awarii/ uszkodzenia ciepłomierza – bez winy użytkownika lokalu - do rozliczeń kosztów c.o. przyjmowana jest średnia ilość ciepła odczytanego w budynku w przeliczeniu na 1 m² p.u.

4. W przypadku demontażu grzejnika bez zgody spółdzielni, do czasu przywrócenia przez użytkownika lokalu instalacji c.o. do stanu pierwotnego, do rozliczeń kosztów ciepła dla danego pomieszczenia przyjmowana jest średnia ilość ciepła odczytanego w budynku w przeliczeniu na 1 m² p.u. Wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o. do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik lokalu.

5. Użytkownik pokrywa wszelkie koszty związane z naprawą, wymianą uszkodzonego z winy użytkownika ciepłomierza bądź w przypadku potwierdzenia prawidłowego działania urządzenia (np. ekspertyzy).

Lokale wyposażone w indywidualne, dwufunkcyjne stacje ciepłe

§ 37

Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej zużytej do ogrzewania lokali oraz podgrzania wody służy: budynkowy ciepłomierz oraz ciepłomierz lokalowy.

§ 38

Koszt zmienny ciepła zużytego na potrzeby:

1. centralnego ogrzewania wylicza się wg wzoru:

$$K_o = (K_c - K_{pw}) \times 0,7$$

gdzie:

K_o – koszt centralnego ogrzewania

K_c – koszt całkowity dostarczonego ciepła do budynku na potrzeby c.o. i c.w.u.

K_{pw} – koszt podgrzania wody

0,7 – współczynnik dla kosztów zmiennych

2. podgrzania wody wylicza się wg wzoru:

$$K_{pw} = (K_c / S_c) \times S_p$$

gdzie:

S_c – suma wskazań ciepłomierzy lokalowych na potrzeby c.o. i c.w.u.

S_p – ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody będącego różnicą wskazań ciepłomierza lokalowego głównego i centralnego ogrzewania.

§ 39

Ilość ciepła zużytego w lokalu ustala się dla:

- a) centralnego ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierza c.o. i uwzględnieniu współczynnika wyrównawczego,

- b) podgrzania wody na podstawie różnicy ilości ciepła wskazanego przez lokalowy ciepłomierz główny i ciepłomierz centralnego ogrzewania.

§ 40

1. Koszt zmienny dla lokalu stanowi odrębnie dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody iloczyn ceny jednostkowej ciepła i ilości ciepła dostarczonego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
2. Koszty obejmujące pozostałe 0,3 kosztów zmiennych centralnego ogrzewania oraz koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku, w tym m.in. za moc zamówioną dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali.

§ 41

Użytkownicy lokali wnoszą miesięczną zaliczkę na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody, będącą częścią składową miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.

§ 42

W przypadku niedostępności urządzeń do odczytu lub ich uszkodzenia bądź awarii zastosowanie mają zasady przyjęte w § 36.

§ 43

Unormowania w zakresie kosztów, opłat oraz zużyć za wodę zawarte są w części „C” niniejszego regulaminu.

Pozostałe lokale, dla których opomiarowanie jest technicznie niemożliwe lub nieopłacalne

§ 44

1. Opłaty za centralne ogrzewanie dla lokali nieopomiarowanych są ustalane w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Opłata na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalana jest w średniej wysokości przewidywanej zaliczki w przeliczeniu na m² p.u. w budynku z rozliczenia minionego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmiany cen, opłat oraz zużyć w okresie bieżącym.

PODGRZANIE WODY

§ 45

1. Koszt całkowity podgrzania wody użytkowej w ramach węzła cieplnego, w tym również wspomaganego z innego źródła ciepła, lub budynkowej kotłowni gazowej odpowiada sumie:
 - a) opłat stałych dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w wodomierze, które naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) opłat zmiennych za podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych w wodomierze,
 - c) naliczonych opłat ryczałtowych dla mieszkań nieopomiarowanych wodomierzami.
2. Opłaty stałe i zmienne za podgrzanie wody ustalane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni w wielkości uśrednionej dla zasobów Spółdzielni wyliczonej na podstawie wyników analiz kosztów oraz cen i stawek opłat ciepłej wody oraz ilości zużytej wody skierowanej do podgrzania.

§ 46

1. Zaliczki z tytułu opłaty zmiennej za podgrzanie 1 m³ wody są ustalane w równej wysokości do czasu ustalenia indywidualnych zaliczek.
2. Dla mieszkań oddawanych do użytku w trakcie roku oraz dla mieszkań w których następuje zmiana właściciela zaliczka miesięczna za podgrzanie wody wynika z iloczynu ilości osób zgłoszonych do zamieszkania w mieszkaniu i 1,2 m³ wody oraz aktualnej opłaty zmiennej za podgrzanie 1 m³ wody.

§ 47

Dla mieszkań wyposażonych w wodomierze ciepłej wody:

1. Użytkownicy wnoszą wraz z miesięczną opłatą za używanie lokalu mieszkalnego:
 - a) opłatę stałą naliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) zaliczkę na podgrzanie wody.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie wody z poprzedniego roku. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:
 - a) na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
 - b) w przypadku zmiany ceny podgrzania wody,
 - c) w przypadku zmiany użytkownika.
3. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest po zakończeniu kwartalnego okresu rozliczeniowego przez upoważnionego pracownika firmy rozliczeniowej, który wystawi rozliczenie zawierające faktyczne koszty zużycia oraz wniesione zaliczki z tytułu opłaty zmiennej za podgrzanie wody.
4. Kwota wynikająca z rozliczenia (nadpłata lub niedopłata) uwzględniana jest przy wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego za miesiąc następujący po kwartalnych odczytach.
5. W przypadku zmiany cen do rozliczenia stosuje się średniodobowe zużycie w kwartale w danym mieszkaniu/średnią cenę w okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu), rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie. Brak możliwości dokonania drugiego kolejnego odczytu spowoduje wprowadzenie opłaty ryczałtowej tak jak dla mieszkań nieopomiarowanych.
7. W przypadku braku dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dla mieszkań opomiarowanych obniżenie naliczeń nie obowiązuje.

§ 48

Dla mieszkań, które nie są wyposażone w wodomierze ciepłej wody użytkownicy wnoszą wraz z miesięczną opłatą za używanie lokalu mieszkalnego:

1. opłatę stałą naliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 2. opłatę ryczałtową będącą iloczynem (a x b x c):
 - a) ilości osób zgłoszonych do zamieszkania w danym mieszkaniu,
 - b) średniej ilości m³ ciepłej wody w przeliczeniu na osobę w zasobach spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego,
 - c) kosztu jednostkowej opłaty zmiennej za podgrzanie 1 m³ wody.
- Opłaty te nie podlegają rozliczeniu.

C. KOSZTY I OPŁATY ZA ZUŻYCIE WODY

§ 49

Ilość zużytej zimnej wody i ciepłej wody (podgrzanej wody) oraz odprowadzania ścieków ustalana jest w lokalach:

1. opomiarowanych na podstawie wskazań:
 - a) wodomierzy,
 - b) urządzeń zdalnego odczytu;
2. nieopomiarowanych w postaci opłaty ryczałtowej.

§ 50

1. Odczyty i rozliczenie wskazań wodomierzy budynkowych dokonywane są przez przedstawicieli firmy dostarczającej wodę.
2. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy lokalowych dokonywany jest po zakończeniu kwartalnego okresu rozliczeniowego przez upoważnionego pracownika firmy rozliczeniowej, który wystawi dokument rozliczenia zawierający faktyczne koszty, zużycie oraz wniesione zaliczki za wodę.
3. Kwotę wynikającą z rozliczenia (nadpłatę lub niedopłatę) uwzględnić należy przy wnoszeniu opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego za miesiąc następujący po kwartalnych odczytach.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu zdalnego wykonany zostanie odczyt bezpośrednio w lokalu.
5. W przypadku odczytu z zerowym przyrostem zużycia wody dokonany zostanie odczyt bezpośrednio z wodomierza w mieszkaniu ze sprawdzeniem prawidłowej pracy wodomierza poprzez pobór wody z punktów czerpalnych.
6. Użytkownik mieszkania z urządzeniami zdalnego odczytu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli urządzeń pomiarowych przez upoważnioną osobę. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy w okresie rozliczeniowym (np. nieobecności użytkownika lokalu) oraz braku udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych po uprzednim, pisemnym zawiadomieniu użytkownika lokalu, wprowadzony zostanie ryczałt w wysokości 15 m³/osobę, w tym podgrzania wody w średniej ilości m³ na osobę w zasobach spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego.

Jeśli przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe (dwa kwartały) użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych celem dokonania odczytu, rozliczenie następuje wg ryczałtu jak dla mieszkań nieopomiarowanych.

§ 51

1. Cenę 1 m³ zimnej wody i 1 m³ odprowadzania ścieków dla Gminy Miasta Torunia określa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
2. W przypadku zmiany cen w trakcie okresu rozliczeniowego stosowane będzie do rozliczenia średniodobowe zużycie w kwartale w danym mieszkaniu/średnia cena w okresie rozliczeniowym.

3. Ustala się ryczałtową miesięczną wielkość zużycia wody w mieszkaniach nieopomiarowanych na:

- a) 15 m³ zimnej wody na jedną osobę,
- b) średnią ilość m³ na os. w spółdzielni z poprzedniego roku kalendarzowego podgrzanej wody.

4. Opłata stała naliczana miesięcznie od jednego mieszkania opomiarowanego w wodomierze i moduł radiowy przeznaczona jest na pokrycie kosztów pomiaru, odczytu i rozliczeń oraz zużycie wody na cele gospodarcze w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni. Dla mieszkań nieudostępionych do wykonania odczytów wprowadza się opłatę ryczałtową oraz opłatę stałą. Opłata stała nie podlega rozliczeniu.

5. Użytkownik obowiązany jest wносить na poczet należności za zużywaną wodę, odprowadzanie ścieków i podgrzanie wody zaliczki miesięczne w wysokości odpowiadającej 1/12 opłaty za zużytą wodę, odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody przypadającej za poprzedni roczny okres rozliczeniowy.

6. Do czasu ustalenia zaliczki według zasad określonych w ustępie 5 użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności za zużytą wodę w wysokości będącej iloczynem liczby osób zgłoszonych do zamieszkania i ilością 3,1 m³ (w tym 1,2 m³ wody podgrzanej) oraz aktualnej ceny wody wraz z odprowadzeniem ścieków.

7. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

8. Wysokość zaliczki na wodę ustalana jest raz w roku w oparciu o zużycie z poprzedniego roku.

Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić:

- a) na podstawie uzasadnionego wniosku użytkownika,
- b) w przypadku zmiany ceny wody,
- c) w przypadku zmiany użytkownika.

9. Opłaty ryczałtowe wnoszone przez użytkowników mieszkań nieopomiarowanych nie podlegają rozliczeniu.

10. W lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy indywidualnych stawka eksploatacyjna uwzględnia opłatę na poczet pokrycia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 52

1. Koszty zużycia zimnej wody, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków obejmują:

- a) koszt zakupu zimnej wody,
- b) koszt odprowadzenia ścieków,
- c) koszt zakupu ciepła na podgrzanie wody,
- d) opłatę stałą.

2. Koszty zużycia wody i jej podgrzania poniesione w każdym roku kalendarzowym podlegają analizie i ocenie dokonywanej przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Opłata za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach opomiarowanych ustalona jest według sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ceny m³ wody wraz z odprowadzeniem ścieków (§ 51 ust. 1).

2. Opłata za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach nieopomiarowanych ustalona jest iloczynem ilości osób zgłoszonych do zamieszkania, ilością 15 m³ wody przypadającej na jedną osobę oraz kosztu jednostkowego wody i odprowadzenia ścieków stosownie do postanowień § 51 ust. 1.
3. Opłata za zużycie ciepłej wody w mieszkaniach opomiarowanych ustalona jest na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody i ceny podgrzania m³ wody.

§ 54

1. Po zakończeniu rocznego cyklu rozliczeniowego dokonuje się zestawienia poniesionych kosztów z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków oraz odczytów wodomierzy w odniesieniu do naliczonych opłat za zużytą wodę oraz opłaty stałej.
2. Saldo ustalone według punktu 1 pozostaje do rozliczenia w kolejnym okresie.

§ 55

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić administrację osiedla o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wodociągowej, wodomierzy lub modułu radiowego.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Rozliczenie zużycia wody następuje według zużycia z ostatniego prawidłowo rozliczonego okresu.
3. Każda ingerencja użytkownika w instalacje wodociągowe bez zgody Spółdzielni a w szczególności:
 - a) uszkodzenie wodomierza, modułu radiowego,
 - b) zerwanie plomby,
 - c) inne działania zmierzające do sfałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia zużycia wody stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności wyszczególnionych powyżej zostanie obciążony kosztami naprawy instalacji, naprawy wodomierza i jego legalizacji oraz rozliczeniem zużycia wody za poprzedni okres wg ryczałtu.
5. Brak ważnej cechy legalizacyjnej wodomierza lub urządzenia zdalnego odczytu zaistniały z winy użytkownika lokalu upoważnia do dokonywania rozliczeń zużycia wody według ryczałtu miesięcznego (§ 51 ust. 3).
6. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prawidłowe wskazania wodomierza użytkownik lokalu pokrywa dodatkowo koszt przeprowadzenia kontroli.
7. Decyzją Zarządu użytkownicy mieszkań posiadający zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych mogą być pozbawieni ciepłej wody poprzez jej odcięcie.

§ 56

1. Dostarczenie wody zimnej i ciepłej o pogorszonej lub złej jakości oraz o ciśnieniu uniemożliwiającym normalne korzystanie z wody daje podstawę zastosowania upustu w kwocie wynikającej z aktualnie obowiązujących zapisów umowy zawartej pomiędzy dostawcami mediów komunalnych a Młodzieżową Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. Naliczenie upustu w opłatach miesięcznych dokonywane będzie za okres pełnej doby, która rozpoczyna się w dniu zgłoszenia przez użytkownika mieszkania i za kolejne dni do czasu usunięcia przyczyn określonych w ust. 1. Fakt wystąpienia przyczyn upoważniających do

naliczenia upustu wymaga pisemnego potwierdzenia przez służby techniczne poszczególnych Administracji Osiedli.

D. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIE ELEKTRYCZNA

1. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIE NA POTRZEBY WSPÓLNE

§ 57

Do kosztów energii elektrycznej na potrzeby wspólne nieruchomości należą wydatki na zakup energii elektrycznej zużywanej:

- a) wewnątrz budynku (np. klatki schodowe, przejścia, piwnice, pozostałe urządzenia w budynku),
- b) na zewnątrz budynku w danej nieruchomości.

§ 58

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy dla danej nieruchomości.

§ 59

1. Opłatę za energię elektryczną na potrzeby wspólne ustala się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Podstawą ustalenia opłaty stanowią średnioroczne koszty podzielone przez powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w nieruchomości wyrażoną w m².

2. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W GARAŻACH I MIEJSCACH POSTOJOWYCH

§ 60

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy.

§ 61

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach i miejscach postojowych dokonywane jest raz w roku po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego obejmującego dwanaście miesięcy kalendarzowych. Pisemne rozliczenie zawiera przypadający na garaż lub miejsce postojowe koszt ogółem (suma zmiennego tj. za zużytą energię elektryczną i stałego tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową).
2. Użytkownik garażu lub miejsca postojowego otrzymuje w/w rozliczenie w terminie 3 miesięcy od końca rocznego okresu rozliczeniowego.
3. Kwotę do zapłaty wyszczególnioną w w/w rozliczeniu użytkownik ma obowiązek wnieść przy najbliższej opłacie miesięcznej za garaż lub miejsce postojowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić inny sposób płatności.
4. Kwota dotycząca garażu lub miejsca postojowego, które jest w dyspozycji Spółdzielni, obciąża Spółdzielnię.

§ 62

1. Do garaży, które nie są w 100% opomiarowane w podliczniki i bez oświetlenia części wspólnej, koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

- a) zmienny tj. za zużytą energię elektryczną według wskazań podliczników, a w przypadku ich braku (lub braku odczytu) z różnicy między sumą odczytów podliczników garażowych, a ilością kWh z licznika głównego w równej wysokości na każdy nieopomiarowany (nieodczytany) garaż,
- b) stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

2. Dla garaży, które są w 100% opomiarowane w podliczniki i bez oświetlenia części wspólnej koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

- a) zmienny tj. za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podliczników; jeśli wystąpi różnica między sumą odczytów wszystkich podliczników garażowych, a ilością kWh z licznika głównego będzie ona dodatkowo naliczona w równej wysokości dla każdego garażu.

W przypadku braku odczytu podlicznika garażowego dokonane zostanie doszacowanie ilości kWh za cały okres rozliczeniowy na podstawie uśrednienia z przedmiotowego zespołu garaży.

- b) stały tj. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

3. Dla garaży, które są w 100% opomiarowane w podliczniki i z oświetleniem dla pomieszczeń lub urządzeń wspólnych (np. oświetlenie tuneli garażowych, bramy wspólne z napędem elektrycznym) koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

- a) zmienny tj. za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podliczników oraz naliczony w równej wysokości dla każdego garażu, a ustalony jako różnica między ilością kWh z licznika głównego, a sumą odczytów wszystkich podliczników garażowych.

W przypadku braku odczytu podlicznika garażowego dokonane zostanie doszacowanie ilości kWh za cały okres rozliczeniowy na podstawie uśrednienia z przedmiotowego zespołu garaży.

- b) stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

4. Dla garaży i miejsc postojowych, dla których rozliczenie zużycia energii elektrycznej dotyczy wyłącznie oświetlenia pomieszczeń lub urządzeń wspólnych (oświetlenie tuneli garażowych, bram wspólnych z napędem elektrycznym, wentylacja, podgrzewane wjazdy) koszt ustalony na podstawie wskazań licznika energetycznego głównego rozliczany jest w sposób następujący:

- a) zmienny tj. za zużytą energię elektryczną w równej wysokości dla każdego garażu lub miejsca postojowego,

- b) stały tj. m.in. za abonament, opłatę handlową, przesyłową stałą oraz przejściową w równej wysokości na każdy garaż.

§ 63

Koszt, o którym mowa w § 62 ust. 1-4 pomniejszony jest o wielkość, która nie podlega przedmiotowemu rozliczeniu, a rejestrowana jest wg wspólnego licznika energetycznego (oświetlenie terenu, kamery, podgrzewane wejścia do klatek schodowych).

§ 64

1. W przypadku, gdy podlicznik garażowy znajduje się wewnątrz garażu użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu kontrolnego odczytu urządzenia pomiarowego.
2. Użytkownik zobowiązany jest do zabezpieczenia prawidłowego działania podlicznika garażowego, w tym również posiadania ważnych cech legalizacyjnych. W przypadku stwierdzenia awarii podlicznika, ingerencji w jego prawidłowe działanie, braku ważnych cech legalizacyjnych lub poboru energii poza układem pomiarowym odstępuje się od rozliczenia według wskazań urządzenia i dokonuje się rozliczenia jak dla garaży nieopomiarowanych.

3. KOSZTY I OPŁATY ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNA NA POTRZEBY OGRZEWANIA I OŚWIETLENIA POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH BUDYNKU

§ 65

Do kosztów zużycia energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku zalicza się wydatki poniesione na zakup energii elektrycznej.

§ 66

Ustalenie ilości zużytej energii i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów ujętych w fakturze dostawcy dla danego budynku mieszkalnego.

§ 67

Rozliczenie kosztów i naliczenie opłat odbywa się w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej danego budynku.

E. KOSZTY I OPŁATY ZA WYWÓZ ODPADÓW KOMUNALNYCH

§ 68

1. Do kosztów tych zalicza się wydatki związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali posiadających tytuł prawny wymieniony w § 1 niniejszego regulaminu jest dokonywanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, a Spółdzielnia składa stosowną deklarację w tym przedmiocie do Gminy Miasta Toruń.
3. W przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności istnieje możliwość zadeklarowania innego sposobu zbierania odpadów komunalnych.

§ 69

Jednostką rozliczeniową jest gospodarstwo domowe, a opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest zróżnicowana i zależy od ilości osób zamieszkałych w danym gospodarstwie domowym.

§ 70

Stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynikają z uchwały Rady Miasta Torunia. W ramach opłaty Gmina ma obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych, utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz wywozu odpadów komunalnych.

F. KOSZTY I OPŁATY ZA SIECIOWY GAZ ZIEMNY

§ 71

Do kosztów zużycia gazu ziemnego przez użytkowników mieszkań w budynkach ze zbiorczym gazomierzem zalicza się wydatki poniesione na zakup gazu.

§ 72

Ustalenie ilości zużytego gazu ziemnego i poniesionych kosztów wyliczone jest na podstawie dokonanych odczytów i naliczonych kosztów zmiennych i stałych ujętych w fakturze dostawcy dla danego budynku mieszkalnego.

§ 73

Podstawą ustalenia opłaty stanowią średnioroczne koszty zużytego gazu przez dany budynek podzielone przez liczbę osób w nim zgłoszonych do zamieszkania. Opłaty miesięczne traktowane jako zaliczki podlegają rozliczeniu w cyklu 12 miesięcy (rok kalendarzowy), a różnica z rozliczeń jest rozliczana w stosunku do każdego lokalu mieszkalnego.

G. KOSZTY I OPŁATY ZA DŹWIG

§ 74

Koszty związane z utrzymaniem dźwigów obejmują:

- a) eksploatację – na którą składają się opłaty wnoszone na bieżącą konserwację, na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego oraz przeglądów technicznych dźwigów osobowych, tj. resursów,
- b) energię elektryczną,
- c) fundusz remontowy.

§ 75

1. Spółdzielnia na wniosek mieszkańca może udzielić bonifikaty z tytułu unieruchomienia dźwigu proporcjonalnie do ilości dni niesprawności urządzenia.
2. Jeżeli w klatce schodowej są dwa dźwigi, a tylko jeden z nich jest nieczynny, bonifikata nie przysługuje.

§ 76

1. Dla budynków wyposażonych w dźwig osobowy oddanych do użytku przed 1.01.2008 r. opłaty za dźwig osobowy nalicza się w sposób następujący:
 - a) parter – bez opłat,
 - b) I piętro – 50%,
 - c) pozostałe piętra – 100%.

2. Opłatę eksploatacyjną, za energię elektryczną oraz na fundusz remontowy ustala się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania.
3. Podstawą ustalenia opłat eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną są średnioroczne koszty utrzymania dźwigów osobowych dla nieruchomości, w których znajduje się budynek (budynek) wyposażony w dźwig osobowy.

§ 77

1. Dla budynków oddanych do użytku po 1.01.2008 r., w których dźwig osobowy obsługuje kondygnacje do poziomu piwnic (w których mogą znajdować się m.in.: pomieszczenia przynależne, miejsca postojowe, garaże, suszarnie, wózkownie itp.) opłaty ustala się w następujący sposób:
 - a) parter – 50%,
 - b) pozostałe kondygnacje – 100%.
2. Opłatę eksploatacyjną, za energię elektryczną oraz na fundusz remontowy ustala się w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania.
3. Podstawą ustalenia opłaty eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną są średnioroczne koszty utrzymania dźwigów osobowych dla nieruchomości, w której znajduje się budynek (budynek) wyposażony w dźwig osobowy.

H. KOSZTY I OPŁATY TELEWIZJI KABLOWEJ

§ 78

Do kosztów telewizji kablowej zalicza się wydatki z tytułu:

- a) świadczenia przez MSM usług telekomunikacyjnych (dostarczenia pakietów telewizji analogowej i cyfrowej, dostępu do Internetu i telefonii stacjonarnej),
- b) przygotowania i rozpowszechniania w sieci TVK własnego programu lokalnego TV Toruń.

§ 79

Wysokość opłat za dostarczanie analogowych pakietów telewizyjnych jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni. Pozostałe opłaty wynikające z Cennika Usług TVK zatwierdzane są przez Zarząd MSM.

I. ROZLICZENIE MEDIÓW OKREŚLONYCH W CZĘŚCIACH B, C, D, F.

§ 80

W razie

- a) zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, rozliczenie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, gaz) następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i obciąża użytkownika zajmującego lokal w dacie rozliczenia,
- b) przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni i nabycia tego lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego - rozliczenie następuje po zakończeniu tego okresu z uwzględnieniem odczytów na datę przekazania lokalu i obciąża użytkowników lokalu (posiadaczy tytułu prawnego) proporcjonalnie do okresu użytkowania.

IV. OPŁATY POZOSTAŁE

§ 81

Użytkownik lokalu oprócz opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w częściach od A do H Regulaminu zobowiązany jest do wnoszenia opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie.

§ 82

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie funduszu remontowego.

§ 83

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na fundusz społeczno-kulturalny zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminie funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”.

V. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§ 84

Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest rachunek (faktura) wystawiony przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu winien dokonać zapłaty w terminie wskazanym w rachunku (fakturze).

§ 85

Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownikowi lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub zgodnie z zapisem w akcie notarialnym.

§ 86

Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali odsetki ustawowe.

§ 87

Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej czternaście dni przed upływem terminu do wniesienia opłat nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni oraz co najmniej 3 miesiące przed terminem do wniesienia opłat w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 88

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu i ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze i innych ustaw.

§ 89

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu na posiedzeniu w dniu 19.12.2022 roku (protokół nr 9/2022) i obowiązuje od dnia uchwalenia. Zmiany dotyczące rozliczenia kosztów energii ciepłej obowiązują od początku okresu rozliczeniowego określonego dla danego budynku tj. 01.01.2023r., 01.03.2023r. oraz 01.12.2023r.

2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący „Regulamin w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za użytkowanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” z dnia 12.03.2012 r. (protokół nr 2/2012) z póź. zm.

3. Tekst jednolity zawiera zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w dniach 18.12.2023 r. (protokół nr 14/2023), 19.02.2024 r. (protokół nr 1/2024).