

Tekst jednolity

Załącznik
do Uchwały nr 37/10/2021
Rady Nadzorczej z dnia 19.10.2021 r.

REGULAMIN

rozliczeń przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, obejmuje :

1.1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane itp.) oraz uzupełniające je budynki mieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak:

- garaże zajmowane na spółdzielczych własnościowych prawach,
- budynki handlowo-usługowe zajmowane na spółdzielczych własnościowych prawach,
- kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
- lokale wynajmowane z części wspólnych oraz inne pożytki z części wspólnych.

1.2. Urządzenie i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wymienione w pkt.1:

- zbiorniki wody,
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
- budowle komunikacyjne, jak: drogi, ulice, chodniki,
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu, jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
- budowle sportowe – boiska,
- inne budowle, jak latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

2. Fizyczne jednostki rozliczeniowe

2.1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m^2 powierzchni użytkowej – dla kosztów eksploatacji i remontów oraz korzystania z dźwigów osobowych
- m^2 powierzchni grzewczej – dla kosztów energii cieplnej,
- **GJ** – dla kosztów centralnego ogrzewania z ciepłomierzy,
- **GJ/m³** – dla kosztów podgrzania wody,
- m^3 wody – dla kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków, pod-grzania wody,
- liczba osób zamieszkałych - dotyczy kosztów podgrzania wody, gazu, wywozu nieczystości,
- wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych (po-dzielniki).
- lokal mieszkalny – dla kosztów sprzątnięcia klatek schodowych i korytarzy

2.2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak : pokoje, przedpokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

- 2.3. Według zasady ustalonej w pkt.2 określa się również powierzchnię lokalu użytkowego z wyłączeniem pomieszczeń przynależnych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami itp. powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
- 2.4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 2.5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku lub bezpośrednich pomiarów.
- 2.6. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na poziomie podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m² przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m²,
- 2.7. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat będą uwzględnione od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
- 2.8. Nabywca/zbywca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do niezwłocznego przedłożenia (do wglądu) Spółdzielni umowy, na podstawie której przeniesiony został tytuł do tego lokalu. W przypadku niedotrzymania ww. terminu skutkującego brakiem możliwości rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot umowy – nabywca lokalu przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z powyższego zaniechania.

3. Oznaczenie użytych określeń

- 3.1. Pod pojęciem „aktualnie zamieszkałe” w niniejszym Regulaminie przyjmuje się osoby zamieszkałe w lokalu.

Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować w formie pisemnej o zmianach ilości tychże osób.

Użytkownik lokalu mieszkalnego, który nie dopełnił obowiązku powiadomienia administracji Spółdzielni o zmianie stanu osobowego nie może wnosić roszczeń za wynikające z tego tytułu, wyższe naliczenia opłat (dotyczy naliczeń rozliczanych z ilości osób).

- 3.2. Pod pojęciem „sezon grzewczy” w niniejszym Regulaminie przyjmuje się okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów:

– rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19:00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od:

a) + 10°C – w sezonie grzewczym,

b) + 8°C – poza sezonem grzewczym, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,

– przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19:00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:

a) + 12°C – w sezonie grzewczym,

b) + 10°C – poza sezonem grzewczym.

- 3.3. Pod pojęciem „części wspólne nieruchomości” – rozumie się grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności : fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, dźwigi, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne /wymiennikownie itp./, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe

do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

- 3.4. Pod pojęciem "*mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania*" – rozumie się nieruchomości, budowle, małą architekturę będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego.
- 3.5. Pod pojęciem "*mienie ogólne Spółdzielni*" - rozumieć należy nieruchomości, budowle, małą architekturę będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW.

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu :

- energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji,
- wywóz nieczystości stałych z nieruchomości,
- gazu - dotyczy lokali korzystających ze zbiorczego licznika gazu na budynku lub dla grupy budynków,
- koszty legalizacji i wymiany wodomierzy w lokalu.

2. Ustalanie opłat i rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

2.1. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczone koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez spółdzielnię do kosztów dostawcy ciepła mogą być zaliczone wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z właściwymi przepisami.

W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci cieplnych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie.

Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te są zaliczone do kosztów utrzymania budynku.

2.2. Koszty ciepła ewidencjonowane są dla każdego źródła ciepła (kotłownia, węzeł cieplny). Rozliczenie kosztów dostawy ciepła następuje odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków.

W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do kubatury budynków lub powierzchni grzewczej budynków.

2.3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest okres od 1 lipca do 30 czerwca.

2.4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., loggia zabudowanych, itp. i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Powierzchnię grzewczą ustala się w oparciu o pomiar z natury. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni i domowych suszarni, pomieszczeń na wózki dziecięce, itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej również piwnic

przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana bezpośrednio ciepłem przyległych pomieszczeń.

2.5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach.

3. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej

A – Budynki bez podzielników (oprócz budynków przy ul. Basztowej)

3.1. Koszty w źródle ciepła podlegają podziałowi na koszty:

a) dla budynków wyposażonych w instalację c.o. i c.w.u.:

- koszty stałe - 30%, w tym :
- 50% stanowią koszty stałe zakupu lub wytworzenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i koszty dostawy energii cieplnej do klatek schodowych, pralni, suszarni itp.,
- 50% stanowią koszty stałe zakupu lub wytworzenia energii cieplnej na cele podgrzania wody wodociągowej i koszty wynikające z cyrkulacji ciepłej wody użytkowej,
- koszty centralnego ogrzewania - $(100\% - 30\%) \times 0,8$
- koszty podgrzania wody - $(100\% - 30\%) \times 0,2$

b) dla budynków wyposażonych w instalację c.o. koszty centralnego ogrzewania stanowią 100%.

c) ustalone w źródle ciepła koszty na cele centralnego ogrzewania podlegają podziałowi na budynki lub zespoły budynków proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego przyjmuje się wielkość z porównywalnego poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3.2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi są :

- GJ – dla kosztów centralnego ogrzewania według wskazań ciepłomierza,
- GJ/m³ – podgrzanie wody według wskazań wodomierza
- m² powierzchni grzewczej lokalu - dla kosztów stałych c.o., c.w.u. i kosztów zmiennych centralnego ogrzewania,
- m³ - dla kosztów zmiennych podgrzania wody wg wskazań wodomierzy. W przypadku braku wodomierza przyjmuje się zużycie w wysokości 3,2 m³/osobę/m-c.

3.3. W budynkach bez podzielników całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku lub budynków ustala się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup.

Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe i zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

3.4. Całkowity koszt podgrzania wody w źródle ciepła ustala się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach.

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub dokonywania odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty zmienne podgrzania wody ustala się w wysokości kosztu zmiennego podgrzania 3,2m³/m-c wody na osobę zamieszkałą w tym lokalu.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami podgrzania 3,2m³/m-c wody w danym rejonie rozliczeniowym – jako gotowość świadczenia dostawy ciepłej wody użytkowej.

B – budynki, w których lokale mają zainstalowane urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) oraz budynki przy bul. Basztowej i budynki na Piaskowej Górze z dostawą ciepłej wody użytkowej

3.5. Ustalenie kosztów

3.5.1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i ustalone odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków.

W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do kubatury budynków lub powierzchni grzewczej budynków.

3.5.2. Budynki wyposażone w instalację c.o. i c.w.u.

- a) zakup energii cieplnej
 - koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania ze źródeł obcych stanowią koszty stałe i zmienne ogrzewania
 - koszty ciepła na cele podgrzania wody ze źródeł obcych stanowią koszty stałe i zmienne podgrzania wody – średni koszt zmienny podgrzania 1m³ wody obliczany jest jako iloraz kosztów podgrzania w miesiącach niegrzewczych i średniego miesięcznego zużycia podgrzanej wody w okresie niegrzewczym,
- b) dostawa energii cieplnej z własnych źródeł
 - koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania ustala się w wysokości 77% kosztów wytworzenia energii cieplnej
 - koszty ciepła na cele podgrzania wody ustala się w wysokości 23% kosztów wytworzenia energii cieplnej.

3.5.3. Budynki wyposażone w instalacje c.o.

- a) zakup energii ciepłej
 - koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania ze źródeł obcych stanowią koszty stałe i zmienne ogrzewania
- b) dostawa energii cieplnej z własnych źródeł
 - koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania ze źródeł własnych stanowi 100% kosztów wytworzenia energii cieplnej.

3.6. Rozliczenie kosztów

3.6.1. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

Całkowity koszt podgrzania wody ustala się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.

Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty podgrzania wody podlegają dalszemu podziałowi:

- a) koszty zmienne (60%) - stanowią część kosztów ciepła zawartego w ciepłej wodzie użytkowej, zużywanej przez użytkowników lokali mieszkalnych.
Jeżeli poszczególne lokale są wyposażone w wodomierze zużycia podgrzanej wody, to koszty zmienne podgrzania wody są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie lub wymianę wodomierzy zużycia ciepłej wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty zmienne podgrzania wody ustala się w wysokości kosztu zmiennego podgrzania 3,2m³/m-c wody na osobę zamieszkałą w tym lokalu.
- b) koszty gotowości dostawy c.w.u. (40%) - stanowią część kosztów ciepła traconego na utrzymanie instalacji ciepłej wody użytkowej w ciągłej gotowości do dostarczania c.w.u. do lokali mieszkalnych.
Koszty gotowości dostawy c.w.u. są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia dostawy c.w.u. przypadający na jedną osobę.

3.6.2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynku bez podzielników – ul. Basztowa – całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku lub budynków ustala się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe i zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.

3.6.3. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z podzielnikami

Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się :

- a) koszty stałe zakupu lub wytworzenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania danego budynku; do kosztów stałych wytworzenia energii cieplnej zalicza się również koszty stałe zakupu gazu,
 - b) 40% kosztów zmiennych w skład którego wchodzi:
 - ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni itp.,
 - skorygowane koszty zmienne ogrzewania mieszkań według zasad określonych w pkt.3.9.,
 - bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w pkt. 6.1.
- 3.7.** Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
- 3.8.** Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe podlegają podziałowi proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
Koszty zmienne ogrzewania na lokale mieszkalne rozlicza się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych, z zastrzeżeniem pkt.3.9., 3.10., 3.11. i 3.12.
- 3.9.** Jeśli określony w dokumentacji technicznej budynku współczynnik strat ciepła dla danego mieszkania jest w przeliczeniu na m² powierzchni grzewczej większy od wskaźnika średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to ustalony na podstawie wskazań urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania tego mieszkania jest korygowany przy pomocy współczynników wyrównawczych zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
- 3.10.** Jeśli ustalony na podstawie wskazań urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
- 3.11.** Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni grzewczej), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku.
Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.
- 3.12.** Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, posiada uszkodzone urządzenia podzielnikowe lub plombę, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w przeliczeniu na m² w oparciu o najwyższy koszt ogrzewania lokalu w tym samym budynku powiększony o 50%. Tak ustalona wartość stanowi podstawę do wyliczenia odszkodowania za pobór ciepła. W tych przypadkach nie ma zastosowania pkt.3.10.
- 3.13.** O każdym uszkodzeniu, awarii urządzenia podzielnikowego lub plombę należy niezwłocznie powiadomić pisemnie spółdzielnię w celu usunięcia usterki i przywrócenia prawidłowej pracy systemu.
- 3.14.** Rozliczenie lokalu za okres uszkodzonego podzielnika odbywa się według pkt.3.12. Za okres uszkodzenia przyjmuje się początek okresu rozliczeniowego do dnia usunięcia usterki.
- 3.15.** Przez uszkodzenie urządzenia podzielnikowego rozumie się celowe działanie powodujące uszkodzenie plomb, obudowy, elementów mocujących lub innych części mogących mieć wpływ na odczyt wskazań tych urządzeń.
Przez ingerencję w odczyt podzielnika uznaje się również demontaż grzejnika bez zgody administracji Spółdzielni oraz inne działania zmierzające do zafałszowania prawidłowego indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.

- 3.16.** Użytkownik lokalu pokrywa koszty usunięcia uszkodzeń urządzenia podzielnikowego wynikłe z jego winy według ceny określonej w umowie rozliczeniowej z firmą rozliczeniową.
- 3.17.** W przypadkach awarii podzielnika, braku możliwości zainstalowania podzielnika (np. zabudowany grzejnik) lub zainstalowanego nietypowego grzejnika (np. grzejnik miedziano-aluminiowy „Regulus”), koszty zmienne ustala się dla tego podzielnika lub grzejnika według kosztu średniego dla wszystkich podzielników w budynku.
- 3.18.** Odczytów podzielników dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej lub spółdzielni w obecności użytkownika. W przypadku jego nieobecności uznaje się, że osoba obecna (pełnoletnia) w lokalu, umożliwiającą dokonanie odczytu oraz podpisująca protokół jest przez niego upoważniona.
- 3.19.** Termin podstawowy i dodatkowy odczytów będzie podany w zawiadomieniu na 7 dni przed ich rozpoczęciem poprzez wywieszenie na klatce schodowej.
Na wniosek użytkownika, spółdzielnia uzgadnia trzeci termin odczytów nie później niż 14 dni od terminu podstawowego odczytu.
Za odczyty w trzecim terminie użytkownik jest obciążany zgodnie z umową z firmą rozliczeniową.
- 3.20.** W przypadku zmiany użytkownika lokalu na pisemny wniosek zdającego lokal/przyjmującego lokal dokonuje się odczytu pośredniego. Koszty odczytu pośredniego obciążają lokatora na zlecenie, którego dokonano tego odczytu.
W przypadku braku odczytu pośredniego podział kosztu zmiennego tego lokalu następuje poprzez przeliczenie na dni zamieszkiwania poszcze-gólnych użytkowników.
Powyższe dotyczy zmiany użytkowników lokalu w trakcie sezonu grzewczego.
- 3.21.** Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów zużycia ciepła należy składać na piśmie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego.
Reklamacja rozpatrzona zostanie przez Spółdzielnię i firmę rozliczeniową w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
- 4. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej**
- 4.1.** Opłaty za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej są ustalane dla lokali mieszkalnych zaliczkowo, natomiast dla lokali użytkowych ryczałtowo na dany okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem:
- aktualnych cen zakupionego ciepła i kosztu wytworzenia,
 - ilości ciepła zużytego w danym źródle ciepła lub budynku na cele ogrzewania oraz podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub obliczonej jako średnia dla dwóch bądź trzech ostatnich okresów rozliczeniowych),
 - nadmiernych różnic między opłatami zaliczkowymi a opłatami ostatecznie rozliczonymi poprzez wyprzedzające rozpoznanie możliwych zmian w taryfach, cenach ciepła, kosztów wytworzenia ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego.
- 4.1.a.** Zasada ustalania odpłatności wynikająca z pkt.4.1. dotyczy także lokali użytkowych, z tym że opłaty nie stanowią zaliczki i odnoszą się do lokali użytkowych mającymi odpłatność za pobór energii cieplnej ustalonej w stawce czynszu.
- 4.1.b.** Opłata za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla lokali użytkowych ustalona jest z uwzględnieniem niedoboru na dostawie energii cieplnej do lokali użytkowych z poprzedniego okresu.
- 4.2.** Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące zmianę kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody.
- 4.3.** Wymiar opłat stałych i opłat za centralne ogrzewanie lokalu dokonywane jest jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu x koszt zł/m².
- 4.4.** Wymiar opłat za podgrzanie wody występuje w pozycjach jako :
- a) lokale mieszkalne
 - opłata zmienna : iloczyn liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody i kosztu w zł/m³

- opłata za gotowość dostawy c.w.u. : iloczyn osób zamieszkałych w lokalu i kosztu w zł/osobę (dotyczy budynków z zainstalowanymi podzielnikami)

b) lokale użytkowe

- występuje w jednej pozycji jako iloczyn liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody i pełny koszt ciepłej wody w zł/m³.

- 4.5.** Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 4.6.** W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazanie tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie.
- 4.7.** W przypadku stwierdzenia, iż użytkownik lokalu posiada niesprawne urządzenie, zerwane plomb lub posiada urządzenie bez aktualnej legalizacji, którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat i nie dopełnił obowiązku zgłoszenia tego faktu, będzie obciążony za zużycie energii cieplnej jak lokale nieopomiarowane (3.3. i 3.4. rozdz.II) za okres stwierdzonej niesprawności urządzenia, zerwanych plomb lub braku legalizacji urządzenia.
- 4.8.** W przypadku stwierdzenia samowolnej zmiany nastawy przepływu wody grzewczej przez zawór termostatyczny znajdujący się przy grzejniku w lokalu, użytkownik tego lokalu będzie obciążony za okres stwierdzonej zmiany nastawy opłatą za energię cieplną (c.o.), naliczoną dla danego lokalu w podwójnej wysokości. W przypadku braku możliwości ustalenia daty samowolnej zmiany nastawy, podwyższona opłata za energię (c.o.) liczona będzie od dnia rozpoczęcia sezonu grzewczego.

5. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

- 5.1.** Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
- 5.2.** Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od naliczonych zaliczek za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, Spółdzielnia potrąca z nadpłaty dokonanego rozliczenia swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę nadpłaty zwraca użytkownikowi lokalu na jego wniosek w terminie 30 dni od przekazania pisemnego rozliczenia lub zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu.
- 5.3.** Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.

6. Bonifikaty w opłatach za ciepło

- 6.1.** Za niedogrzanie mieszkań, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:
 - a) +15°C lub mniej w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej za ogrzewanie za każdy dzień niedogrzanania lokalu,
 - b) poniżej +18°C ale wyższej niż +15°C - w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za ogrzewanie za każdy dzień niedogrzanania lokalu.
- 6.2.** Gdy temperatura wody w punkcie czerpalnym jest niższa od + 45°C bonifikata wynosi 1/30 opłaty miesięcznej za podgrzanie, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż 45°C (dotyczy lokali nieopomiarowanych).
- 6.3.** Podstawą udzielenia upustów będzie protokół sporządzony przez służby techniczne w dniu wystąpienia niedogrzanania zgłoszonego przez lokatora, po uprzednim dokonaniu pomiaru temperatur.
- 6.4.** Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.
- 7. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odpłatności za montaż, wymianę wodomierza.**
 - 7.1.** Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenia ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

- 7.2.** Podstawą rozliczenia kosztów z tytułu dostawy wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków jest:
- a)** w przypadku posiadania przez użytkownika lokalu wodomierza/y zainstalowanego/ych na odgałęzieniu instalacji lub w punktach poboru wody wodociągowej – rozliczenie dokonywane jest przez dostawcę.
W przypadku rozwiązania umowy przez dostawcę na rozliczanie kosztów, o których mowa w pkt.7.2. – rozliczanie tych kosztów następować będzie zgodnie z zapisem ujętym w *lit.b*)
 - b)** w przypadku braku w lokalu wodomierza/y - opłata ryczałtowa pobierana przez 12 miesięcy w roku, podstawą jej ustalenia jest ilość osób aktualnie zamieszkałych i stawka na osobę. Opłata ryczałtowa jest wyliczana (co najmniej raz w roku) i rozliczana jako różnica między wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą zużyć wskazanych przez wodomierze zamontowane w lokalach opomiarowanych dzielona przez sumę ilości osób aktualnie zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
 - c)** w przypadku pełnego wyposażenia wszystkich lokali w wodomierze w danym budynku lub grupy budynków, powstała różnica z rozliczenia wody, tj. między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczana jest na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy.
Przypadające na grupę lokali użytkowych w/w koszty rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy, natomiast na grupę lokali mieszkalnych proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
 - d)** opłatę uzupełniającą za dostawę wody do poszczególnych lokali mieszkalnych ustala się zaliczkowo według rzeczywistych kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie dokonywane jest co najmniej raz w roku,
 - e)** w przypadku wycieku wody w wyniku awarii na własnej sieci wodnej, koszty z tego tytułu obciążają koszty eksploatacji zasobów.
- 7.3.** Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, do kontrolowania jego pracy poprzez dokonywanie co miesiąc odczytu wskazań.
- 7.4.** W przypadku uszkodzenia wodomierza, którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat pobieranych od użytkownika lokalu- do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego wodomierza z porównywalnego okresu poprzedzającego to uszkodzenie. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza, użytkownik zostanie rozliczony wg zużycia ryczałtowego za cały okres rozliczeniowy.
- 7.5.** W przypadku stwierdzenia u użytkownika lokalu niesprawnego/ych wodomierza/y, braku aktualnej/ych legalizacji bądź zerwanych plomb i nie zgłoszenia powyższego w Spółdzielni przez co naraził on pozostałych użytkowników lokali na dodatkowe koszty- będzie obciążony za zużycie wody wg stawek ryczałtowych na osobę zamieszkałą za okres stwierdzonej niesprawności, braku legalizacji bądź zerwanych plomb.
- 7.6.** W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego niezależnie od obowiązku zapłaty ryczałtowej za cały okres rozliczeniowy.
- 7.7.** W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nieopomiarowanego nie dopełnił obowiązku meldunkowego osoby bądź osób zamieszkałych w lokalu, a także nie powiadomił Spółdzielni o tym fakcie przez co naraził pozostałych użytkowników lokali na dodatkowe koszty – będzie obciążony za zużycie wody wg stawek ryczałtowych za okres zamieszkiwania tych osób.
- 7.8.** W przypadku zastrzeżeń lokatora odnośnie wskazań wodomierza Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora dokona jego demontażu i przekaże do urzędowego sprawdzenia. W przypadku, gdy badania nie potwierdzą niesprawności wodomierza, koszty związane z jego sprawdzeniem pokrywa lokator.
- 7.9.** W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie wskazań wodomierza Spółdzielnia dokona jego wymiany.

7.10. Koszty opomiarowania pomieszczenia wspólnego użytku ponoszą lokatorzy nieruchomości, natomiast koszty wody i odprowadzenia ścieków ponosi osoba odpowiedzialna za korzystanie z tego pomieszczenia.

7.11. Odpłatność za wodomierze:

- a) za planowaną wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych wnoszona jest opłata miesięczna w wysokości kalkulowanych przewidywanych kosztów ich wymiany zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- b) skalkulowana wielkość kosztów jak w pkt.a) stanowi odrębny składnik naliczenia,
- c) wielkość odpłatności z tego tytułu kalkulowana jest dla wszystkich lokali Spółdzielni i rozliczana w systemie rozliczeń międzyokresowych kosztów bądź przychodów.

7.12. Zasady montażu i wymiany wodomierzy:

- a) wodomierz stanowi własność użytkownika lokalu,
- b) użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu wodomierzy, wymiany wraz z kosztami materiałów pomocniczych koniecznych do wykonania w/w prac,
- c) montaż wodomierzy w lokalach, wymianę dokonuje się zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcją i zaleceniami dostawcy wodomierzy,
- d) Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, ich wielkość, klasy dokładności, sposób montażu, dostawcę wodomierzy. Wodomierze montowane powinny być jednakowej klasy dokładności, jednego producenta aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni,
- e) dostawcę wodomierzy lub wybór firmy do wymiany wodomierzy, Spółdzielnia wybiera w drodze przetargu. W celu ujednoczenia warunków i wskazań poszczególnych wodomierzy, Spółdzielnia przyjmuje zasadę nabywania wodomierzy tej samej klasy i u tego samego producenta,
- f) wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów, wymiany i kontroli jego działania,
- g) nie udostępnienie wymiany wodomierza przez lokatora spowoduje rozliczenie zużycia wody ryczałtem tak, jak lokale nieopomiarowane.

7.13. Jeśli w danym lokalu nieopomiarowanym nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości $6\text{m}^3/\text{m-c}$ x cena 1m^3 (obejmująca dostawę wody i odprowadzenia ścieków) na lokal mieszkalny nie posiadający wodomierza.

8. Rozliczenie kosztów dostawy gazu

8.1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

8.2. Podstawą rozliczenia dostaw gazu ziemnego w przypadku lokali nieopomiarowanych są opłaty zaliczkowe. Podstawą ich ustalenia jest ilość osób aktualnie zamieszkałych, a opłata wyrażana jest iloczynem ilości osób oraz stawką na osobę.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości dostawy gazu w wysokości stanowiącej $\frac{1}{2}$ opłaty przypadającej na 1 osobę.

Opłata zaliczkowa jest ustalana (co najmniej raz w roku) na podstawie kosztów zużytego gazu poniesionego na budynek podzielonych przez ilość osób zamieszkałych w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazowe w poprzednim okresie rozliczeniowym.

8.3. Różnica między poniesionymi kosztami i naliczonymi opłatami stanowi niedopłatę na koniec okresu rozliczeniowego bądź nadpłatę zaliczaną na poczet bieżących płatności.

8.4. W przypadku stwierdzenia, iż użytkownik lokalu nie dopełnił obowiązku meldunkowego osób zamieszkałych w lokalu i nie powiadomił o tym fakcie administrację Spółdzielni, przez co naraził na koszty pozostałych użytkowników lokali- będzie obciążony za gaz według stawek na osobę za okres nie ujawnienia zmian ilości osób.

9. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych.

Koszty wywozu nieczystości z nieruchomości obciążają użytkowników lokali wg ceny na jedną osobę zamieszkałą w lokalu.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszone są ze względu na specyfikę spółdzielni, tj. współwłasność części wspólnych Spółdzielni i właściciele dysponujących tytułem własności do lokali na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali - proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
4. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:
 - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku, itp.) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na budynku zgodnie z fakturami zakładu energetycznego, lub zespole budynków – w oparciu o powierzchnię użytkową danego budynku,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości w oparciu o zawarte polisy i naliczone składki ubezpieczeniowe,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
 - koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości,
 - koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałych) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość,
 - koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządu spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów /zakładowy plan kont/ i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art.6, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
 - wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej (po za kosztami eksploatacji dźwigów) i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnie ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów/zakładowy plan kont/
6. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych :
 - koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane na poszczególne nieruchomości odrębnie,
 - jednostką rozliczeniową kosztów dźwigów jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:
 - koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali, lokali wynajmowanych lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
 - koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

2. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
 - podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
 - ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
 - koszty ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (ZPK) i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni.
 Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.
4. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określonego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
- 6.a. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale w najmie obowiązani są do wnoszenia opłat w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu. Składnikiem kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu jest odpis na fundusz remontowy nieruchomości.
7. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesione na dane mienie wspólne,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczące mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych, ilości czasu ich korzystania lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
8. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, czyli mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, a w szczególności:

- nieruchomości niezabudowane,
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.
10. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
- koszty podatku od nieruchomości,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
 - drobnych napraw, remontów,
 - koszty energii elektrycznej,
 - koszty ogólne, zarządu spółdzielni.

V. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości; przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie spółdzielczych praw do lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub na inne cele statutowe lub działalność gospodarczą spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE.

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalone są na podstawie planu finansowo-gospodarczego spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokali, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajdują się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.
3. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
 - na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej z tytułu z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, mienia ogólnego spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych obowiązani są do uczestnictwa w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,

- opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
5. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat :
 - zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy – odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
 6. Właściciele własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat :
 - na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy - odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
 7. Spółdzielnia może ustalić opłaty (z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości), za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej. Przychody z tego tytułu są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.
 8. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu .Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści.
 9. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
 10. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych oraz koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.
 11. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 12. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu w całości lub w części.
 13. Podstawą do sporządzenia planu finansowo-gospodarczego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DLA ZASOBÓW ZLECONYCH W ADMINISTRACJĘ

1. Koszty eksploatacji zasobów obcych są odrębnie ewidencjonowane z rozbiciem wg jednostek zlecających.
2. Narzut kosztów ogólnych i zarządu oraz prowizje ustalone są wg współczynników określonych w planie finansowo- gospodarczym na dany okres i umownie.
3. Szczegółowy tryb rozliczania określa umowa z właścicielem zasobów.

VIII. ODPLATNOŚCI ZA UŻYTKOWANIE LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I DZIERŻAWY TERENÓW

1. Lokale użytkowe, garaże stanowiące zasoby spółdzielni mogą być zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub warunkach najmu.
2. W przypadku używania lokalu użytkowego i garażu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpłatność kalkulowana jest na podstawie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
3. Odpłatność za użytkowanie lokali, garaży na warunkach najmu oraz dzierżawa terenów ma charakter umowny i ustalana jest z uwzględnieniem popytu i podaży na rynku lokalnym oraz kosztów własnych.

IX. ODPLATNOŚĆ ZA WYKONANIE PRAC PORZĄDKOWYCH NA KLATKACH SCHODOWYCH.

1. W przypadku uchylania się użytkowników lokali od obowiązku utrzymania czystości zgodnie z § 2 Rozdziału II pkt.7 *Regulaminu porządku domowego* kosztami wykonanych prac zostaną obciążeni użytkownicy lokali danej nieruchomości.
 - a) Obciążenie poszczególnych lokali nastąpi w kwocie faktycznych kosztów wykonanych prac porządkowych przypadających na dany lokal. Jednostką rozliczeniową kosztu jest tu ilość lokali w budynku.
 - b) Należność podlegać będzie zapłacie w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o wielkości kosztu przypisanego do danego lokalu.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez użytkowników lokali na sprzątnięcie korytarzy i klatek schodowych przez firmę zewnętrzną, obciążenie poszczególnych lokali nastąpi faktycznym kosztem przypadającym na lokal mieszkalny zgodnie z 1.2.1.
3. Podjęcie decyzji przez użytkowników lokali o sprzątnięciu korytarzy i klatek schodowych przez firmę zewnętrzną skutkować będzie zawarciem umowy z firmą sprzątającą z terminem rozpoczęcia wykonywania usługi, po okresie 3-miesięcznego wypowiedzenia użytkownikom tych lokali odpłatności za użytkowanie lokali.
4. Nieruchomości, które na dzień podjęcia zmiany dotyczącej sposobu rozliczeń odpłatności za sprzątnięcie korytarzy i klatek schodowych mają podpisane umowy o wykonywanie usługi, zmiana sposobu rozliczania kosztów (na lokal mieszkalny) nastąpi od 01.07.2022 r.

X. OPŁATY ZA ZAŁOŻENIE NA BUDYNKACH I TERENACH REKLAM USTALANE SĄ UCHWAŁAMI RADY NADZORCZEJ

XI. ODPLATNOŚĆ ZA MONITOROWANIE BUDYNKU

1. Na wniosek 55% liczby lokatorów danego budynku, Zarząd Spółdzielni zawiera umowy z firmą ochrony mienia i porządku na monitorowanie budynku.
2. Monitorowaniu podlegać mogą budynki, w których występuje zagrożenie bezpieczeństwa zamieszkujących oraz niszczenie mienia.
3. Odpłatność za monitorowanie ustalane jest na poziomie kosztów ustalonych w umowie z firmą ochrony mienia i porządku.
4. Na wniosek co najmniej 50% lokatorów budynku, umowa o której mowa w ust.3 może zostać rozwiązana przed okresem obowiązywania w trybie ustalonym w umowie zawartej z firmą, o której mowa w ust.1.

XII. ODPLATNOŚĆ ZA PRACE WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH WYKONYWANEJ PRZEZ LOKATORA MODERNIZACJI LOKALU

1. Lokator wykonujący we własnym zakresie modernizację lokalu dotyczącą:
 - a) instalacji wodnej
 - b) instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników zobowiązany jest do pokrycia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z wykonywaną modernizacją lokalu, a mianowicie :
 - koszt sprawdzenia prawidłowego montażu wodomierzy i ich ponownego oplombowania przy pracach związanych z instalacją wodną,

- koszt określenia warunków technicznych planowanej modernizacji c.o. (ustalenie mocy grzewczych grzejników, sposobu ich zamontowania łącznie z zaworami grzejnikowymi).

2. Wysokość kosztów za prace wskazane w pkt.1 ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

XIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW NIERUCHOMOŚCI W PRZYPADKACH OKREŚLONYCH W ART. 24¹ I ART. 26 UST.1 USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 ROKU O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. W przypadkach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. :
 - a) art. 24¹ – podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w nieruchomości, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) art. 26 ust.1 – wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w nieruchomości
 rozliczenie kosztów nieruchomości w księgach rachunkowych Spółdzielni nastąpi według stanu na ostatni dzień miesiąca, w którym podjęta została uchwała, o której mowa w lit.a lub została wyodrębniona własność ostatniego lokalu w nieruchomości – lit.b, przy czym rozliczenia według zasad wynikających z ustawy o własności lokali w danej nieruchomości dokonywane będą od pierwszego dnia miesiąca następnego.
2. Rozliczenie, o którym mowa w pkt.1 obejmuje koszty wskazane w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z funduszem remontowym oraz kredyty zaciągnięte na remonty i docieplenia nieruchomości. Zobowiązania lub należności z tytułu w/w rozliczenia określone zostaną w stosownych dokumentach, głównie w zestawieniu sald i przekazane zostaną przedstawicielom istniejącej w danej nieruchomości bądź nowo-powstałej wspólnoty mieszkaniowej.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w pkt.1, w nieruchomościach na które Spółdzielnia zaciągnęła kredyt bankowy na remonty i docieplenia budynków – należności z tytułu kredytu oraz odsetek i prowizji stają się natychmiast wymagalne od właścicieli lokali na rzecz Spółdzielni.

Tekst jednolity regulaminu obowiązuje z dniem 19.10.2021 roku

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SKARBEK” w Wałbrzychu
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Lesław Rutka

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SKARBEK” w Wałbrzychu
PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Elżbieta Fortuna