

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami
mieszkaniowymi i ustalania opłat za
używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach

(tekst jednolity z dnia 28.02.2023r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) podatek od nieruchomości,
 - 4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 5) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 6) energia elektryczna zużywana w budynkach na cele ogólne,
 - 7) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 8) utrzymanie domofonów,
 - 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
 - 10) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 11) dostawę energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz odpisy na fundusz remontowy, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków (węzłów).
3. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 2

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Szamotułach.

§ 3

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy ciepła oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Po zakończeniu roku obrachunkowego, dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowym w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Różnica (nadpłata bądź niedopłata) powstała między rzeczywistymi kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, a także różnica (nadpłata bądź niedopłata) między rzeczywistymi kosztami dostawy wody i kanalizacji do lokali, nieczystości stałych oraz energii elektrycznej zużywanej w budynkach na cele ogólne a przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 4

Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tą oblicza się wg pomiaru z natury wg zasad określonych polską normą.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom

użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 1,4 m.
Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 1,4 m do 2,2 m, 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 2,2 m zalicza się w 100%.

§ 6

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, korytarze, ubikacje, łazienki, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice, itp. Powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, zalicza się również do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, wspólne schody, itp. dolicza się w proporcjonalnych częściach, do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 7

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkania, na podstawie złożonego oświadczenia w sprawie liczby osób zamieszkałych w lokalu przez właścicieli bądź posiadaczy praw do lokali.
2. W przypadku nie zgłoszenia do zamieszkania żadnej osoby, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Rozliczanie kosztów obsługi eksploatacyjnej.

§ 8

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej obejmują wydatki na:
 - 1) utrzymanie czystości i porządku w otoczeniu budynków,

- 2) usuwanie awarii i konserwacje,
 - 3) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości,
 - 4) wodę zużywaną do podlewania zieleni oraz na inne cele techniczne i gospodarcze,
 - 5) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 6) wynagrodzenie pracowników i utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - 7) obsługę bankową,
 - 8) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 9) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do kosztów określonych w § 1 ust. 1 pkt. 2 do 11.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 3. Koszty obsługi eksploatacyjnej przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
 4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów obsługi eksploatacyjnej danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. Za zgodą właściciela wyodrębnionego lokalu, rozliczanie kosztów obsługi eksploatacyjnej może odbywać się tak jak dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa.
 5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami obsługi eksploatacyjnej może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

B. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określa Rada Nadzorcza Spółdzielni jednolicie dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.
2. Poszczególne lokale zajmowane na warunkach prawa odrębnej własności, spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego są obciążane miesięcznymi odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych według stawek w zł/ m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.
4. W stosunku do lokali użytkowych, stawki odpisów na fundusz remontowych zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

C. Podatek od nieruchomości.

§ 10

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt. 1 i 2, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali a wymienionym w ust. 1 pkt. 3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

D. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 11

1. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter lokali powoduje wzrost obciążenia Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

E. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

§ 12

1. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczane są na rzecz Urzędów Miast i Gmin według zasad oraz na podstawie wysokości opłat uchwalanych przez Rady Miast i Gmin.
2. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie osób zgłoszonych do zamieszkania.

F. Koszty energii elektrycznej zużywanej w budynkach na cele ogólne.

§ 13

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej w budynkach na cele ogólne obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) oświetleniem klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, wózkarni, pomieszczeń technicznych,
 - 2) energię elektryczną zużywaną do napędu urządzeń technicznych.
2. Koszty energii elektrycznej określone w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku). Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach.

G. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

§ 14

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne koszty ich utrzymania są ewidencjonowane i rozliczane:
 - 1) odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) odrębnie dla budynków Spółdzielni w Sierakowie.
2. Nie zalicza się do kosztów określonych w ust. 1 pkt. 1 opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej.
3. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w tych lokalach.

H. Koszty utrzymania domofonów.

§ 15

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

I. Koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w poszczególnych budynkach lub osiedlach.

§ 16

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 1 ust. 1 pkt. 1 do 8 oraz pkt. 10 i 11.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 na:
 - 1) koszty obciążające nieruchomości mieszkaniowe Spółdzielni,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
3. Koszty wymienione w ust. 2 pkt. 1 są rozliczone na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

J. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 17

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
 - 2) opłatami na legalizację wodomierzy określanymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 - 3) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach:
 - a) półrocznych - w lokalach mieszkalnych,
 - b) miesięcznych – w lokalach użytkowych, z wyjątkiem wody niezbilansowanej, która będzie rozliczana w okresach półrocznych.
2. Zaliczkowe opłaty miesięczne z tytułu wody i odprowadzania ścieków ustalane są:
 - 1) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze mieszkaniowe według wielkości zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnych cen,
 - 2) dla lokali mieszkalnych niewyposażonych w indywidualne wodomierze mieszkaniowe na podstawie rozporządzenia właściwego Ministra w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody i aktualnych cen, z tym że:
 - a) dla mieszkań bez centralnie ciepłej wody i bez odprowadzania ścieków – 1,50 m³/osobę/m-c,
 - b) dla mieszkań bez centralnie ciepłej wody z odprowadzaniem ścieków – 3,00 m³/osobę/m-c,
 - c) dla mieszkań z centralnie ciepłą wodą z odprowadzaniem ścieków – 5,40 m³/osobę/m-c, z podziałem na:
 - zw+kan – 2,40 m³/osobę/m-c
 - c.c.w. – 3,00 m³/osobę/m-c.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali w terminie 31 dni.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki na zimną wodę i odprowadzanie ścieków nie pokrywają poniesionych kosztów (niedopłata), to użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę wraz z opłatą za miesiąc:
 - 1) sierpień w przypadku rozliczenia za okres od 01.01. do 30.06.
 - 2) luty w przypadku rozliczenia za okres od 01.07. do 31.12.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki na zimną wodę i odprowadzanie ścieków są wyższe od poniesionych kosztów, to wówczas nadpłata zostaje zwrócona użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenie ich zobowiązań za użytkownię lokalu z tytułu opłat do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
 Przed uznaniem należności użytkowników lokalu z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie zaliczona przez Spółdzielnię na zaległości w opłatach bieżących lub zasądzonych.
6. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłaty wynikających z rozliczenia.
7. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata z rozliczenia zostanie na pisemny wniosek użytkownika wypłacona w terminie do 15 dni od daty pisemnego złożenia wniosku.

8. Użytkownicy lokalu mogą składać reklamację dotyczącą rozliczeń w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.
9. W szczególnych sytuacjach Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody w terminie innym niż określony w § 18 ust. 3.

§ 19

1. Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, użytkownicy niektórych lokali nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, a także stwierdzone zostanie naruszenie plomb (legalizacyjnych i Spółdzielni) lub celowego uszkodzenia wodomierzy, to obciążenia i rozliczenia tych lokali dokonuje się ryczałtowo według osób zamieszkałych w lokalu przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70).
2. Jeśli w budynku występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i obciążeń ryczałtowych, to różnica ta jest rozliczana jako woda niezbilansowana proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez wodomierze indywidualne i obliczenia ryczałtowe.
3. Koszty wymiany uszkodzonego wodomierza z winy lokatora (koszty nowego wodomierza oraz koszty wymiany, w tym koszty dojazdu) ponosi lokator.
4. Koszty robót związanych z montażem, tj. wykonanie podejścia (w lokalu nieopomiarowanym), wymiana redukcji, wymiana półsru-bunku, itp. leżą po stronie lokatora.
5. Zgłoszona przez użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Spółdzielnię nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni lub inne osoby wyznaczone przez Spółdzielnię.
Koszty ewentualnej ekspertyzy wykonanej na wniosek użytkownika lub Spółdzielni ponosi:
 - a) w przypadku ekspertyzy negatywnej tj. wodomierz sprawny - użytkownik lokalu,
 - b) w przypadku ekspertyzy pozytywnej tj. wodomierz niesprawny:
 - z winy lokatora – użytkownik lokalu,
 - bez winy lokatora – Spółdzielnia, w koszty eksploatacji budynku.
6. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz jest niesprawny technicznie bez winy użytkownika lokalu, odczyt z tego wodomierza nie jest brany pod uwagę. Do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość z poprzednich dwóch okresów rozliczeniowych dotyczących tego wodomierza.

K. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

§ 20

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują wydatki 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.
2. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.

§ 21

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów dostawy energii cieplnej jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych w § 4, 5 i 6 niniejszego regulaminu.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, korytarz) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkarki, itp. a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem przyległych pomieszczeń.

§ 22

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów dostawy energii cieplnej fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkania w poszczególnych lokalach.
2. W przypadku gdy w lokalu nie jest zgłoszona do zamieszkania żadna osoba stosuje się zasady określone w § 7 ust. 2 niniejszego regulaminu.

§ 23

1. Jako opomiarowane – umożliwiające indywidualne ustalenie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne uznaje się sytuacje, w których budynek (węzeł cieplny) posiada urządzenia pomiarowe (ciepłomierze) umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane podzielniki kosztów lub liczniki ciepła i wodomierze na ciepłą

wodę. Wówczas rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.

2. W przypadku usterki podzielnika (w tym braku zasilania), uszkodzenia podzielnika kosztów (w tym zerwanie plomby) lub nie odczytania podzielnika z powodu braku dostępu do grzejnika lub w przypadku gdy użytkownik lokalu uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, względnie nie chce być rozliczany indywidualnie, stwierdzeniu, że w okresie rozliczeniowym choćby chwilowo podzielnik nie znajdował się na grzejniku, zdemontowany został cały grzejnik wraz z podzielnikiem bez wiedzy Spółdzielni lub z analizy zapisów podzielnika za okres rozliczeniowy wynika, że podzielnik nie mógł znajdować się na grzejniku, do rozliczeń przyjmuje się średnie zużycie z dwóch poprzednich sezonów rozliczeniowych dotyczący danego podzielnika.
3. W przypadku nie zamontowania lub nieopomiarowania pomieszczenia (grzejnika) z winy lokatora lub najemcy, do rozliczenia danego nieopomiarowanego pomieszczenia przyjmuje się średni odczyt z grzejników opomiarowanych w danym lokalu.
4. Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika z winy lokatora lub najemcy (koszty nowego podzielnika, koszty wymiany, w tym koszty dojazdu) oraz koszty przemontowania podzielników w przypadku wymiany grzejników przez użytkownika lokalu (koszty dojazdu oraz koszty przemontowania) ponosi lokator.

§ 24

1. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (węzła cieplnego) oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz dla podgrzania wody z podziałem na koszty stałe oraz koszty zmienne.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, rozlicza się odrębnie dla każdego budynku (węzła cieplnego).
3. Koszt dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego budynku jest sumą kosztów dostarczonego ciepła dla celów centralnego ogrzewania w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego.
4. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztem energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielony przez 12 miesięcy.
5. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach półrocznych lub w przypadku zmiany ceny przez dostawcę.
6. Cena podgrzania 1 m³ wody w danym okresie rozliczeniowym dla danego węzła cieplnego, powstaje przez podzielenie sumy kosztów energii cieplnej (stałych i zmiennych) na potrzeby podgrzewania wody w danym węźle cieplnym, pomniejszonych o opłaty ryczałtowe przez sumę zużycie ciepłej wody, określonych według wskazań wodomierzy indywidualnych w budynkach podłączonych do danego węzła cieplnego.
7. Koszty dostawy energii cieplnej przypadające na lokale użytkowe, na cele centralnego ogrzewania rozlicza się według rzeczywiście poniesionych

- kosztów, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, zaś przypadające na podgrzanie wody według wskazań wodomierzy lokalowych.
8. W przypadku zainstalowania w lokalach użytkowych podzielników kosztów, opłaty za centralne ogrzewanie rozlicza się analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.
 9. Użytkownicy lokalu mogą składać reklamację dotyczącą rozliczeń w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.

§ 25

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem jest:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania,
 - 2) GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania. Przy określeniu ilości GJ przypadających na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające różnice w odniesieniu do strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w budynkach,
 - 3) GJ/m³ w odniesieniu do kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła z nieopomiarowanym zużyciem ciepła jest:
 - 1) na cele centralnego ogrzewania – m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) na cele podgrzania wody – liczba osób ustalonych według zasad określonych w § 22 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu.

§ 26

1. Koszty dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania są rozliczane w okresach rocznych, liczonych od 01 października do 30 września.
2. Koszty dostawy ciepła dla podgrzania wody rozliczane są w okresach półrocznych kalendarzowych.
3. W szczególnych sytuacjach Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania w okresach innych niż te określone w ust. 1.

§ 27

1. Wymiar opłat za dostawę energii cieplnej dla lokali jest dokonywany w rozbiciu na opłaty za:
 - 1) centralne ogrzewanie,
 - 2) podgrzanie wody.

§ 28

1. Zaliczkowe opłaty miesięczne za dostawę energii cieplnej ustalane są:

- 1) dla centralnego ogrzewania – indywidualnie na podstawie kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu,
 - 2) dla podgrzania wody – w oparciu o koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ilości pobranej ciepłej wody w tym samym okresie.
2. Wyliczone według zasad określonych w ust. 1 opłaty, powiększa się o rezerwę w związku z ewentualną wyższą cen oraz większym zużyciem ciepła. O jej wysokości decyduje Zarząd Spółdzielni.
Na wniosek zainteresowanych mieszkańców, Zarząd Spółdzielni ma prawo na odmienne ustalenie wysokości opłat.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 29

1. Koszty dostawy energii cieplnej do lokali opomiarowanych obejmuje:
 - 1) w zakresie centralnego ogrzewania:
 - a) koszty stałe stanowiące 40% kosztów dostarczonego ciepła do budynku (węzła cieplnego) na cele centralnego ogrzewania rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej według zasad określonych w § 21 ust. 1 i 2,
 - b) koszty zmienne stanowiące 60% kosztów dostarczonego ciepła do budynku (węzła cieplnego) rozliczane według wskazań podzielników kosztów zredukowanych współczynnikami korekcyjnymi, których zasady wyznaczania opisane są w załączniku do regulaminu,
 - c) koszty rozliczenia centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal.
 - 2) w zakresie podgrzania wody – koszty poniesione na podgrzanie wody rozliczane według wskazań wodomierzy indywidualnych.

§ 30

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat za dostawę energii cieplnej zobowiązana jest do zapewnienia dopływu do lokalu energii cieplnej, w ilości umożliwiającej użytkownikowi utrzymanie temperatury zgodnie z obowiązującymi przepisami i ciepłej wody w punkcie czerpalnym, o temperaturze nie niższej niż 45°C.
2. Użytkownik zobowiązany jest:
 - 1) zawiadomić Spółdzielnię o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń pomiarowych w ciągu 24 godzin od chwili zauważenia wystąpienia usterki,
 - 2) zapewnić osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni dostęp do przyrządów pomiarowych w celu ich odczytów, jak również umożliwić przeprowadzenie kontroli oraz konserwacji lub naprawy instalacji

- i urządzeń (w tym odczytu wodomierzy z modułem radiowym w przypadku braku możliwości ich odczytu drogą radiową).
3. W przypadku stwierdzenia u użytkownika faktu uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych lub zniszczeniu tych urządzeń, będzie on zobowiązany do uiszczenia za dany okres rozliczeniowy opłat ryczałtowych określonych według zasad opisanych w § 19 ust. 1 oraz pokrycia kosztów naprawy tych urządzeń.
 4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego dokonanego umową notarialną, pełne koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, przypadające na ten lokal w danym okresie rozliczeniowym, ponosi nowy użytkownik.
 5. Nowi właściciele lokalu, którzy nabyli prawo odrębnej własności w drodze przetargu uiszczają do końca okresu rozliczeniowego opłaty ryczałtowe za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w wysokości nie niższej niż przewidywana średnia cena dla danego budynku.
 6. W przypadku rezygnacji z lokalu przez dotychczasowego użytkownika, wniesione zaliczkowe opłaty za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewanie wody nie podlegają rozliczeniu.
 7. W razie naruszenia przez użytkownika obowiązków określonych w ust. 2 stosuje się zasady opisane w § 23 ust. 2.

§ 31

1. W terminie 60 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, na podstawie przeprowadzonych odczytów podzielników (liczników) kosztów, dokonywane jest rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu a jego wyniki przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia prześle szczegółowe rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu.
 2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki na dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania nie pokrywają ich kosztów (niedopłata), to użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia.
 3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesione w okresie rozliczeniowym przez użytkownika zaliczki za dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie są wyższe od poniesionych kosztów, to wówczas nadpłata zostaje zwrócona użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenie ich zobowiązań za użytkownię lokalu z tytułu opłat do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
- Przed uznaniem należności użytkowników lokalu z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie zaliczana przez Spółdzielnię na zaległości w opłatach bieżących lub zasądzonych.

4. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata z rozliczenia zostanie na pisemny wniosek użytkownika wypłacona w terminie do 15 dni od daty pisemnego złożenia wniosku.
5. Użytkownikowi nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia przedpłaty na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.
6. W zakresie podgrzania wody rozliczenia dokonuje się według zasad stosowanych dla rozliczenia zimnej wody o których mowa w § 18.

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 32

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali, stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie tych lokali, przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
 - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 33

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal użytkowy i garaże zajmowane na warunkach najmu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa Rada Nadzorcza. Warunki i zasady użytkowania określają odrębnie zawarte umowy.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości opłat pokrywających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali oraz inne zobowiązania Spółdzielni.

§ 34

Obciążenie lokali spłatą kredytu i odsetek inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, regulują odrębne przepisy.

§ 35

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania go Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 36

1. Za opłaty o których mowa w § 33 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 37

Osoby korzystające z pralni uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości wynikającej z odczytu urządzeń pomiarowych.

§ 38

1. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Opłaty za używanie lokalu użytkowego płatne są w terminie do 7 dni od otrzymania faktury.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 39

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków, członków będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków, członków będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

IV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 40

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – czystość i porządek w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń, sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w okresie grzewczym,
 - 3) możliwość korzystania z ciepłej wody z normatywną częstotliwością.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 41

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 listopada 2004r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Paulina Romanowska

ZASADY WYZNACZANIA WSPÓŁCZYNNIKÓW KOREKCYJNYCH

1. Na współczynniki korekcyjne składają się:
 - a) współczynniki redukcyjne,
 - b) współczynniki korygujące.
2. Współczynnik redukcyjny dla danego lokalu w budynku, określany jest przez podzielenie jednostkowej, projektowej mocy cieplnej lokalu wzorcowego ze współczynnikiem „1” przez projektową jednostkową moc cieplną obliczanego lokalu.
3. Współczynniki korygujące dla danego pomieszczenia w lokalu obliczane są oddzielnie dla urządzeń grzewczych opomiarowanych i nieopomiarowanych.
4. Na współczynnik korygujący danego pomieszczenia w lokalu składa się:
 - a) współczynnik zależy od mocy grzejnika i rodzaju skali podzielnika,
 - b) współczynnik wentylacji – niweluje niekorzystne oddziaływanie wentylacji lub dodatkowego źródła ciepła na komfort cieplny pomieszczenia.
Wartość jego zależna jest od rodzaju pomieszczenia i wynosi:

- pokój, przedpokój	-	1,00
- kuchnia	-	0,75
- łazienka	-	0,50
- kuchnia połączona z pokojem	-	0,85
- łazienka z wc	-	0,50
- wc	-	0,50
 - c) współczynnik kontaktu cieplnego – niweluje wpływ różnic powierzchni styku podzielnika z grzejnikiem, na wskazania podzielnika.
Wartość jego zależna jest od konstrukcji grzejnika i materiału z którego jest wykonany i wynosi:

- grzejnik żeliwny członowy	-	1,00
- grzejnik aluminiowy	-	0,90 – 0,93 zależny od typu grzejnika
- grzejnik rurowy i drabinkowy	-	1,10
- grzejnik konwektorowy, panelowy	-	0,90
- inny	-	określony indywidualnie
 - d) współczynnik przewymiarowaniu grzejnika – niweluje błąd pomiaru na grzejnikach o mocach znacznie przekraczających moc projektową.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Paulina Romanowska