

Załącznik
do zarządzenia nr 23/2013
Prezesa Zarządu TSM „OSKARD”
z dnia 28 listopada 2013 r.

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ
USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

nr B 1

TYCHY, listopad 2013 r.

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA WSTĘPNE (§ 1 - § 11)	4
II.	KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI-ZASADY ICH EWIDENCJI I ROZLICZANIA (§ 12 - § 23)	13
§ 12	Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.....	13
§ 13	Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali	13
§ 16	Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody	14
§ 18	Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków	15
§ 19	Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy	18
§ 20	Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów	19
§ 21	Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wg zasad obowiązujących od dnia 1lipca 2013 r.	19
§ 22	Koszty wynikające z opłacanego przez Spółdzielnie podatku od nieruchomości	21
§ 23	Koszty wynikające z wnoszonej przez Spółdzielnie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	21
III.	KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ (§ 24 - § 32)	22
§ 24	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej	22
§ 26	Koszty eksploatacji i utrzymania antenowych instalacji zbiorczych AIZ	22
§ 27	Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów	22
§ 28	Koszty utrzymania czystości i zieleni	23
§ 29	Koszty ubezpieczenia majątku	24
§ 30	Koszty energii elektrycznej	24
§ 31	Koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw, w tym usług kominiarskich	24
§ 32	Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25

IV.	KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI (§ 33 - § 35)	26
§ 34	Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania	26
§ 35	Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania).....	27
V.	REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I REMONTY MIENIA SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OBRĘBIE DANEGO REJONU GZM (§ 36)	27
VI.	KOSZTY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPOŁECZNĄ, OŚWIATOWĄ I KULTURALNĄ (§ 37)	28
VII.	USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH (Z WYŁĄCZENIEM LOKALI W NAJMIE) (§ 38)	30
VIII.	ZASADY WNOŠZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH (§ 39 - § 42)	30
§ 41	Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	32
§ 42	Opłaty za energię cieplną i podgrzanie wody	35
IX.	BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH (§ 43 - § 50)	37
§ 43	Bonifikaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	37
§ 44	Bonifikaty za eksploatację dźwigu	38
§ 45	Bonifikaty za używanie antenowych instalacji zbiorczych AIZ	39
§ 46	Bonifikaty za używanie instalacji domofonowej	39
X.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	39

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz ustalania opłat za używanie lokali.

2. Regulamin oparto na następujących aktach prawnych:

- 1) ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222),
- 2) ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawie z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2010 r. nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
- 6) ustawie z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 1059),
- 7) ustawie z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. 2006 r. nr 123 poz. 858 z późniejszymi zmianami),
- 8) Statucie Spółdzielni,
- 9) ustawie z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity Dz. U. 2006 r. nr 139 poz. 993 z późniejszymi zmianami),
- 10) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2002 r. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 11) ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz.391 z późniejszymi zmianami).

3. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałą ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- 2) **pomieszczenie przynależne** – stanowiące część składową lokalu pomieszczenie choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości poza budynkiem, w szczególności: komórka piwniczna lub garaż,
- 3) **lokal użytkowy** – cały budynek lub część budynku zawierające jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym ani lokalem własnym,
- 4) **pomieszczenie techniczne** - pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku (np. kotłownia lub hydrofornia),
- 5) **pomieszczenie gospodarcze** – pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania,
- 6) **lokal własny** – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym, użytkowym służące jako:
 - siedziba Zarządu,
 - pomieszczenie administracji Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
 - pomieszczenie Zakładu Remontowo - Budowlanego,
 - pomieszczenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia, stanowiące pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej,
- 7) **powierzchnia użytkowa lokalu (z wyłączeniem lokalu użytkowego w najmie)** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
Powierzchnie te oblicza się wg zasad określonych normą PN-70/B-02365 jako jednolitą dla całych zasobów.
Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m². Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź powierzchnię obudowaną. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi

mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

W przypadku nieruchomości budynkowej, w której garaże wbudowane zakwalifikowano jako pomieszczenia przynależne, za powierzchnie użytkową lokalu uważa się powierzchnię łączną lokalu i garażu.

- 8) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego w najmie** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, powierzchnie komunikacji wewnętrznej np. schodów, korytarzy i przedpokoi oraz pomieszczeń takich jak: kuchnie, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź powierzchnie obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy dla potrzeb rozliczenia kosztów doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Powierzchnie lokalu użytkowego oblicza się według zasad określonych normą PN-70/B-02365,
- 9) **powierzchnia użytkowa ogrzewana lokalu** – cała powierzchnia użytkowa lokalu niezależnie od tego, czy dane pomieszczenie posiada grzejnik c.o. czy ogrzewane jest pośrednio. W przypadku, jeżeli pomieszczenie przynależne do lokalu wyposażone jest w grzejniki c.o. za powierzchnię użytkową ogrzewaną lokalu przyjmuje się sumę powierzchni użytkowych lokalu i pomieszczenia przynależnego,
- 10) **nieruchomość budynkowa** – budynek względnie kilka budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej danej nieruchomości,
- 11) **nieruchomość garażowa** – budynek względnie kilka budynków garażowych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej danej nieruchomości,
- 12) **nieruchomość garażowo-usługowa** – budynek niemieszkalny stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni, w którym znajdują się lokale użytkowe (w tym garaże) oraz lokale własne wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej danej nieruchomości,

- 13) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, członka Spółdzielni lub innego użytkownika.
Części budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: fundamenty, mury konstrukcyjne, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia suszarni, pralni, wózkownie, pomieszczenia techniczne centralnego ogrzewania, wody, gazu, lokale użytkowe wbudowane, powstałe w wyniku zagospodarowania powierzchni wspólnej, zadaszania, schody przed budynkiem i w budynku, rynny spustowe, drzwi wejściowe do budynku i na galerie, okna w klatkach schodowych, przewody kominowe, miejsca wyznaczone na składowanie śmieci i inne.
Urządzenia, które wchodzą w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem, instalacje gazowe do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem, piony instalacji kanalizacyjnej wraz z poziomami do pierwszej studni, instalacje elektryczne do tablicy licznikowej łącznie z tablicą licznikową znajdującą się wewnątrz mieszkania lub do tablicy bezpiecznikowej łącznie z jej obudową z wyłączaniem bezpieczników, instalacje doprowadzające sygnał RTV, instalacje domofonowe z wyłączaniem unifonów w mieszkaniu, a także inne urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości,
- 14) **powierzchnia wspólnego użytku** – część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku typu: strych, suszarnia, pralnia, wózkownia, komórka zsykowa,
- 15) **mienie Spółdzielni** – ogólne mienie Spółdzielni oraz mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm:
- ogólne mienie Spółdzielni** – są to lokale niemieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale użytkowe (z wyjątkiem lokali wbudowanych na nieruchomości wspólnej), lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej,
 - mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm – stanowią w szczególności drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki, boiska, znajdujące się zarówno w nieruchomościach budynkowych, garażowych i garażowo-usługowych oraz poza nimi i mieniem ogólnym Spółdzielni w danym rejonie gzm, a także grunt niezabudowany znajdujący się poza nieruchomościami budynkowymi, garażowymi i garażowo-usługowymi oraz mieniem ogólnym Spółdzielni w danym rejonie gzm.

- 16) **przez zasoby mieszkaniowe rozumie się** budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności: dźwigi, urządzenia do wymiany ciepła, kotłownie i hydroformie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, garaże (stanowiące pomieszczenia przynależne), pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, kotłownie, urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki tj. rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle inżynieryjne, budowle komunikacyjne: drogi osiedlowe, ulice, chodniki i inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.
Związane z wyżej wymienionymi budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami opłaty (czynsze) oraz sfinansowane z nich koszty stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 17) **użytkownik** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, osoby faktycznie korzystające z lokalu, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

4. Do przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się:

- 1) przychody i koszty eksploatacji i utrzymania zasobów gospodarki mieszkaniowej,
- 2) przychody i koszty operacyjne w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) przychody i koszty finansowe w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4) zyski i straty nadzwyczajne w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 5) przychody i koszty pozostałej sprzedaży w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5. Zastosowane w niniejszym regulaminie skróty oznaczają:

- 1) **c.o.** – centralne ogrzewanie,

- 2) **c.c.w.** – centralna ciepła woda,
- 3) **GZM** – Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi,
- 4) **ZRB** – macierzysty Zakład Remontowo-Budowlany

§ 2

Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zobowiązane są uiszczać opłaty, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

- 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale (tj. koszty nieruchomości wspólnych, koszty eksploatacji i utrzymania lokali),
- 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm),
- 3) remontów zasobów mieszkaniowych i remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm.

§ 3

Właściciele lokali, będący członkami są zobowiązani uiszczać opłaty, zgodnie z postanowieniami Statutu na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

- 1) eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm),
- 4) remontów zasobów mieszkaniowych i remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm.

§ 4

Właściciele lokali, nie będący członkami są zobowiązani uiszczać opłaty, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni na pokrycie niżej wymienionych kosztów:

- 1) eksploatacji i utrzymania ich lokali,

- 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm,
- 4) remontów zasobów mieszkaniowych i remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu - rejonie gzm.

§ 5

1. **Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną** prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 6

1. **Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej** służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. **Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi)** z wyjątkiem wymienionych w ust.1 Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków zachowując zasadę proporcjonalności oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 7

Do przychodów i kosztów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi zalicza się:

- 1) przychody i koszty eksploatacji lokali użytkowych (z wyjątkiem garaży przynależnych do lokalu), dzierżawy gruntu (w tym również lokali i dzierżaw powstałych na nieruchomości wspólnej, stanowiących pożytek), reklam,
- 2) przychody i koszty sprzedaży zewnętrznej ZRB,
- 3) przychody i koszty sprzedaży materiałów,
- 4) przychody i koszty operacyjne w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- 5) przychody i koszty finansowe w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 6) zyski i straty nadzwyczajne w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 7) przychody i koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 8) przychody i koszty pozostałej sprzedaży w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję mieszkańców do której wpisuje:
 - 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź umowie najmu,
 - 2) osoby podane przez właściciela lokalu jako w nim zamieszkujące.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zaistnienia zmiany.

§ 9

1. Gospodarkę zasobami Spółdzielni prowadzi się z podziałem na rejony gzm, działalność społeczną, oświatową i kulturalną, Zakład Remontowo - Budowlany i siedzibę Zarządu, które są ośrodkami odpowiedzialnymi za ponoszenie kosztów. W każdym z rejonów gzm występuje odrębny podział zasobów na nieruchomości.
2. Faktury i inne dowody zakupu towarów i usług dokumentują koszty nieruchomości, zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania (z uwzględnieniem pożytków).
3. Wynikające z faktur i innych dowodów źródłowych koszty dotyczące danej nieruchomości obciążają wszystkie lokale i dzierżawy gruntów usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem pomieszczeń administracji rejonów gzm) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej, chyba, że zapis szczegółowy niniejszego regulaminu stanowi inaczej. Wyjątek stanowią dowody wewnętrznego rozliczenia robót wykonywanych przez Zakład Remontowo-Budowlany, dotyczące danej nieruchomości w rejonie gzm, które obciążają wszystkie lokale i dzierżawy gruntów usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem pomieszczeń administracji rejonów gzm i pomieszczeń ZRB) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

§ 10

Na potrzeby stosowania zasad ewidencji i rozliczania kosztów określonych niniejszym regulaminem przyjmuje się stany powierzchni i innych jednostek podziału na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego koszty dotyczą.

§ 11

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wymienionymi w rozdziale II § 12 oraz w rozdziale III i IV § 34), a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI – ZASADY ICH EWIDENCJI I ROZLICZANIA

§ 12

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:

- 1) koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 3) koszty badania lub wymiany wodomierzy,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania domofonów,
- 5) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 6) koszty podatku od nieruchomości,
- 7) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 8) koszty opłat za obsługę i rozliczenie zużytego ciepła według podzielników – dotyczą wyłącznie budynków wymienionych w § 15 ust. 1 pkt 1,
- 9) koszty remontów nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- 10) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.

§ 13

Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali

1. Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali (nie dotyczy budynków z własnym źródłem zasilania) obejmują:
 - 1) **koszty opłaty stałej** wynikającej z zamówionej mocy cieplnej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc cieplną i usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej,
 - 2) **koszty opłaty zmiennej** według wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające ze zużytego ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków z własnym źródłem zasilania obejmują:
 - 1) koszty energii elektrycznej i gazu zużytych przez własną kotłownię,

- 2) koszty konserwacji kotłowni,
- 3) opłaty za dozór techniczny kotłowni,
- 4) inne koszty związane z eksploatacją kotłowni i wytworzeniem ciepła.

§ 14

1. Koszty dostawy ciepła, o których mowa w § 13, ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę.
2. Wynikające z faktur za dostawę ciepła do budynków nie wyposażonych w podzielniki - koszty opłaty stałej i zmiennej wspólne dla lokali mieszkalnych, użytkowych i własnych w danym budynku podlegają podziałowi i ewidencji na poszczególne lokale w nim usytuowane proporcjonalnie do m² ich powierzchni ogrzewanej. W kosztach przypadających na poszczególne lokale uwzględnia się koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej.
3. Koszty dostawy ciepła do pomieszczeń administracji danego rejonu gzm w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania obciążają koszty eksploatacji, o których mowa w § 32 ust.1 pkt.1, a koszty zużycia ciepła w pomieszczeniach ZRB i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążają odpowiednio koszty tych działalności.
4. Wynikające z faktur za dostawę ciepła do budynków wyposażonych w podzielniki – koszty opłaty stałej i zmiennej wspólne dla lokali mieszkalnych, użytkowych i własnych w danym budynku do czasu ich rozliczenia według zasad określonych w § 15 ust.1 pkt 1 podlegają ewidencji na lokale mieszkalne.

§ 15

1. **Indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w następujący sposób:**
 - 1) **koszty zużycia ciepła w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania** – rozlicza się na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym 12-miesięcznym (nie kalendarzowym) według „Zasad rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych z wyjątkiem budynku przy ul. Bajkowej 45-47”, stanowiących **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu, a dla budynku wielorodzinnego przy ul. Bajkowej 45-47 według „Zasad rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. Bajkowej 45-47”, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu”. Koszty faktycznego zużycia ciepła w pomieszczeniach administracji danego rejonu gzm wynikające z zastosowania indywidualnych rozliczeń według podzielników obciążają koszty eksploatacji, o których mowa w § 32 ust.1 pkt

1, a koszty zużycia ciepła w pomieszczeniach ZRB i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążają koszty tych działalności,

- 2) **koszty zużycia ciepła w budynkach wielorodzinnych, nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania** – rozlicza się w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej ogrzewanej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ogrzewanych oraz pomieszczeń ogrzewanych znajdujących się poza budynkiem, a zasilanych z tego budynku. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Wymieniony sposób rozliczenia dotyczy również budynków z własnym źródłem zasilania.
2. **Rocznego, indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania** lokali dla każdego budynku nie wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje się w terminie do dnia 31 marca roku następnego i powiadamia pisemnie użytkowników o wynikach tego rozliczenia, najpóźniej w ciągu 30 dni. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanym rozliczeniu, składając je w oddawczej skrzynce pocztowej.
3. **Różnice pomiędzy opłatami za ogrzewanie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i z prawem odrębnej własności, a rzeczywistymi kosztami przypadającymi na dany lokal rozlicza się następująco:**
 - 1) **w przypadku nadpłaty** – w wysokości nominalnej (bez odsetek) po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni zalicza się na poczet kolejnych opłat za użytkowanie lokalu lub wypłaca na jego żądanie w ciągu 14 dni od daty otrzymania żądania. Kwota nadpłaty może być przelana na rachunek bankowy lub przekazana za pośrednictwem poczty w formie przekazu pocztowego,
 - 2) **w przypadku niedopłaty** – użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz Spółdzielni kwotę niedopłaty w wysokości nominalnej nie później niż w terminie płatności określonym w zawiadomieniu. Od nieterminowych wpłat nalicza się ustawowe odsetki.

§ 16

Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody obejmują:

- 1) **koszty opłaty stałej** wynikające z kosztów stałych dostawcy energii na cele podgrzania wody przeliczonych na ilość lokali objętych dostawą ciepłej wody,
- 2) **koszty opłaty zmiennej** według wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające ze zużytego ciepła.

§ 17

1. **Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody** dokonuje się w oparciu o wskazania licznika ciepła:
 - 1) w węzłach cieplnych danego budynku posiadających układy pomiarowo - rozliczeniowe na cele c.c.w.,
 - 2) w węźle cieplnym grupowym zasilającym zespół budynków, które indywidualnie nie są wyposażone w układy pomiarowo - rozliczeniowe na cele c.c.w.

2. Indywidualnego rozliczenia dostawy ciepła na cele podgrzania wody Spółdzielnia dokonuje według rzeczywistych kosztów (wymienionych w §16). Koszty pomniejszone o wniesione opłaty stałe za c.c.w. oraz o opłaty dotyczące lokali nieopomiarowanych rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody w lokalach.

Koszty stałe i zmienne podgrzania wody przypadające na pomieszczenia administracji danego rejonu gzm obciążają koszty eksploatacji, o których mowa w § 32 ust.1 pkt 1, a koszty przypadające na pomieszczenia ZRB i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążają koszty tych działalności.

Koszty stałe i zmienne podgrzania wody wykorzystanej przez ZRB podczas prac remontowo - budowlanych wykonywanych w nieruchomościach budynkowych podlegają ewidencji w ciężar pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na lokale mieszkalne.

Natomiast w przypadku pawilonów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, koszty stałe i zmienne podgrzania wody, powstałych podczas realizacji zleceń ZRB obciążają pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych znajdujących się w tych pawilonach.

3. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody dokonuje się w tym samym terminie, w którym następuje rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków tj. do 3 miesięcy od upływu okresu rozliczeniowego i powiadamia się pisemnie użytkowników o wynikach tego rozliczenia najpóźniej w ciągu 30 dni. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanym rozliczeniu, składając je w oddawczej skrzynce pocztowej. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami podgrzania wody, a ustalonymi opłatami z tego tytułu zostanie rozliczona jak w odniesieniu do kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z § 15 ust. 3 pkt 1, 2.

§ 18

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z opłatami uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych, zgodnie z fakturami dokumentującymi koszt zużycia dla budynku, na który składają się cena brutto wody oraz ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków w metrach sześciennych, jak również opłata abonamentowa, która dotyczy danego przyłącza

(licznika głównego) w budynku i jest naliczana w konkretnym okresie rozliczeniowym zgodnie z fakturą dokumentującą pobór wody w danym budynku i pawilonach. Opłata abonamentowa obciąża pozostałe koszty nieruchomości budynkowych w rejonie gzm bądź koszty pawilonu.

2. Przez cenę wody rozumie się sumę cen brutto za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustaloną w taryfach.
3. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i centralnej ciepłej wody zużytej w tym lokalu.
4. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku niezależnie od występujących w nim ilości przyłączy wodociągowych, zgodnie z fakturą dokumentującą wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i hydroforniach.
6. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się dzień zmiany ceny wody lub odprowadzania ścieków lub inny okres rozliczeniowy ustalony przez Zarząd Spółdzielni.
7. Dla budynków wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody (c.c.w.), koszty dostarczania wody na potrzeby przygotowania c.c.w. ewidencjonuje się i rozlicza oddzielnie, na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych:
 - 1) w węźle cieplnym danego budynku,
 - 2) w węźle cieplnym grupowym zasilającym zespół budynków.
8. Dla budynku wyposażonego w instalację c.c.w. i wodomierz główny na przyłączy wody do budynku, z którego następuje rozdział na pobór zimnej wody i pobór zimnej wody do podgrzewu, koszty dostarczania wody na potrzeby przygotowania c.c.w. ewidencjonuje się i rozlicza na podstawie wskazań wodomierza głównego na przyłączy.
9. Jeżeli w budynku oprócz lokali mieszkalnych znajdują się lokale o innym przeznaczeniu wyposażone w punkty poboru wody, dla ustalenia kosztów przypadających na lokale mieszkalne wyłącza się koszty wg zużycia wskazanego przez wodomierze zainstalowane w tych lokalach z uwzględnieniem niedoboru/nadwyżki, o którym mowa w ust.11 pkt 2.
10. Koszty zużycia wody i odprowadzonych ścieków w lokalach o innym przeznaczeniu rozlicza się następująco:
 - 1) koszty wody zużytej i odprowadzonych ścieków w pomieszczeniach administracji stanowią pozostałe koszty eksploatacji wymienione w § 32 ust.1 pkt 1 regulaminu,

- 2) koszty zużytej wody i odprowadzonych ścieków do sprzątania budynków obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej według zapisów § 28 regulaminu,
- 3) koszty zużytej wody i odprowadzonych ścieków w pomieszczeniach ZRB oraz pomieszczeniach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążają koszty każdej z tych działalności,
- 4) koszty zużycia wody i odprowadzonych ścieków przez wykonawcę usług np. remontowych podlegają ewidencji w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, a następnie obciążają wykonawcę poprzez refakturowanie,
- 5) Koszty zużytej wody i odprowadzonych ścieków przez ZRB podczas prac remontowo-budowlanych wykonywanych w nieruchomościach budynkowych podlegają ewidencji w ciężar pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na lokale mieszkalne.
Natomiast w przypadku pawilonów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków powstałych podczas realizacji zleceń ZRB, obciążają pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych znajdujących się w tych pawilonach.

11. Podział kosztów:

- 1) podziału całości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego budynku dokonuje się pomiędzy użytkowników wszystkich lokali w budynku na koniec okresu rozliczeniowego ustalonego przez Zarząd Spółdzielni,
- 2) powstałe różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia wg ryczałtów - zwane „niedoborem / nadwyżką – rozlicza się proporcjonalnie do ilości wody wskazanej na wodomierzach lokalowych.
- 3) w budynkach wyposażonych w instalację c.c.w. i węzeł cieplny do podgrzania wody, w których z przyłącza zimnej wody następuje rozdział na pobór zimnej wody i pobór zimnej wody do podgrzania, niedobór/nadwyżka stanowią różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego na przyłączy a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zimnej wody, ciepłej wody oraz ryczałtów i rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wg wskazań wodomierzy lokalowych,
- 4) w budynkach z instalacją c.c.w. wyposażonych w przyłączy zimnej wody do podgrzewu, niedobór/nadwyżkę rozlicza się wspólnie dla zimnej i ciepłej wody.
Niedobór / nadwyżka stanowią różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych na przyłączy a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zimnej i ciepłej wody oraz zużycia wg ryczałtów i rozlicza się go proporcjonalnie do zużycia wg wskazań wodomierzy lokalowych,

- 5) w budynkach zasilanych w c.c.w. z wymiennikowni grupowej niedobór/nadwyżkę rozlicza się oddzielnie dla wody zimnej i dla wody ciepłej. Niedobór / nadwyżka stanowią różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego na przyłączy wody w budynku wymiennikowni, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody i zużycia wg ryczałtów - rozlicza się go proporcjonalnie do zużycia wg wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody. Niedobór / nadwyżka dla wody ciepłej w przypadku wszystkich budynków zasilanych z wymiennikowni grupowej jest jednakowy,
 - 6) niedobór / nadwyżkę rozlicza się na wszystkie lokale z wyjątkiem pomieszczeń ZRB, pomieszczeń działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, pomieszczeń administracji rejonu gzm i pomieszczeń udostępnionych firmom sprzątającym,
 - 7) W przypadku ograniczenia wielkości niedoboru z rozliczenia zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla danego budynku, kwotą wynikającą z różnicy między przyjętym do rozliczenia niedoborem, a rzeczywistym niedoborem obciąża się pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
12. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali oraz sposób ustalania i wnoszenia opłat z tego tytułu zawarte zostały w § 41 niniejszego regulaminu.

§ 19

Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy

1. Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy, obejmują:
 - 1) koszty usługi związanej z legalizacją lub wymianą wodomierzy w ramach legalizacji,
 - 2) koszty zakupu materiału zużytego w związku z realizacją ww. usług,
 - 3) inne koszty związane z legalizacją lub wymianą wodomierzy.
2. Podziału i ewidencji wyżej wymienionych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się według ilości wodomierzy objętych legalizacją lub wymianą w tych lokalach.
3. Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe winny być wyposażone w wodomierze lokalowe. Zainstalowanie wodomierzy oraz ich legalizacja jest obowiązkiem Spółdzielni. Na pokrycie kosztów z tego tytułu ustalone są opłaty stałe nie podlegające rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 20

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości budynkowe i pawilony, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości bądź pawilonu.

Ewidencji i podziału tych kosztów na potrzeby kalkulacji opłat dokonuje się proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali wyposażonych w domofon.

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami.

§ 21

Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wg zasad obowiązujących od dnia 1 lipca 2013 r.

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są przez Gminę Tychy i Lędziny zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
2. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących w danym lokalu oraz stawki określonej przez Gminę Tychy i Lędziny.
3. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny.
4. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są również do informowania Spółdzielni o liczbie mieszkańców zamieszkujących w danym lokalu oraz o wszelkich zmianach w tym zakresie, składając stosowne pisemne oświadczenie - najpóźniej w ciągu 7 dni od zamieszkania w danym lokalu lub wystąpienia zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu.
5. W przypadku nie złożenia oświadczenia, Spółdzielnia przy obliczaniu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uwzględni liczbę osób zamieszkałych w lokalu na podstawie danych będących w posiadaniu Spółdzielni.
6. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w danym lokalu opłatę w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.
7. W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych, osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego zobowiązana jest – oprócz zapłaty opłaty w zmienionej wysokości za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana – do zapłaty odsetek w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości

podatkowych, liczonych za okres od upływu terminu uiszczenia opłaty w zmienionej wysokości do dnia zapłaty.

8. W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych, osobie korzystającej z lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie zwrot opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana pod warunkiem uzyskania zwrotu tej opłaty od Urzędu Miasta. W takim przypadku osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do złożenia do Urzędu Miasta za pośrednictwem Spółdzielni pisma wyjaśniającego konieczność dokonania stosownych korekt w tym zakresie.
9. W przypadku, gdy z powodu naruszenia obowiązku wskazanego w ust. 3 Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, tj. w wysokości jak za odpady komunalne nie zbierane w sposób selektywny, podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby korzystające z lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę, w sposób proporcjonalny do liczby osób zamieszkujących w lokalu.
10. Osoby korzystające z lokali użytkowych, w których powstają odpady komunalne, posiadające do tego lokalu odrębne prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu, zobowiązane są do ponoszenia opłat za odbieranie i gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby pojemników z odpadami komunalnymi powstałymi w danym lokalu oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonej przez Gminę Tychy i Lędziny.
11. Osoby korzystające z lokali użytkowych zobowiązane są do informowania Spółdzielni o zapotrzebowaniu w zakresie ilości i pojemności pojemników, w których gromadzone są odpady komunalne powstające w danym lokalu oraz o częstotliwości ich wywozu, a także o wszelkich zmianach w tym zakresie, najpóźniej w ciągu 7 dni od rozpoczęcia korzystania z lokalu lub wystąpienia zmiany.
12. Osoby korzystające z lokali lub innych nieruchomości na podstawie umów najmu, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczają bezpośrednio na rzecz Spółdzielni zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.
13. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie złożonych do Gminy deklaracji w podziale na:
 - 1) opłatę dotyczącą lokali mieszkalnych,
 - 2) opłatę dotyczącą lokali użytkowych z prawem odrębnej własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
 - 3) podlegającą podziałowi proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej opłatę przypadającą na pozostałe lokale użytkowe i własne, z wyłączeniem garaży i dzierżawy gruntu usytuowanych w nieruchomości.

§ 22**Koszty wynikające z opłacanego przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości**

1. Koszty wynikające z opłacanego przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości. Kosztami obciąża się wszystkie lokale (z wyłączeniem lokali stanowiących odrębną własność) usytuowane w danej nieruchomości budynkowej, dzierżawę gruntów, lokale własne oraz mienie Spółdzielni na podstawie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę do sporządzenia deklaracji podatku od nieruchomości.
2. Od miesiąca następującego po dacie zawarcia aktu przeniesienia odrębnej własności, podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym opłacany jest przez właściciela bezpośrednio do Urzędu Miasta.
3. Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

§ 23**Koszty wynikające z wnoszonej przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów**

1. Koszty wynikające z wnoszonej przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, zgodnie z decyzją na podstawie której opłata obowiązuje, ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
2. Obciążenia kosztami opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów poszczególnych lokali będących własnością Spółdzielni usytuowanych w danej nieruchomości budynkowej i dzierżawionych gruntów, dokonuje się proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.
3. Koszty wynikające z wnoszonej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości. Kosztami obciąża się wszystkie lokale usytuowane w danej nieruchomości budynkowej i dzierżawę gruntów oraz mienie Spółdzielni na podstawie dokumentów źródłowych – decyzji w sprawie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.
4. 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, od roku następującego po roku zawarcia aktu przeniesienia odrębnej własności.

III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 24

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej obejmują:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania antenowych instalacji zbiorczych tzw. AIZ,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych i osobowo-meblowych,
- 3) koszty utrzymania czystości i zieleni w nieruchomości,
- 4) koszty ubezpieczenia i opłat dotyczące mienia nieruchomości,
- 5) koszty energii elektrycznej według stanu zużycia w nieruchomościach,
- 6) koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw,
- 7) pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 25

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyjątkiem kosztów związanych z uzyskaniem pożytków przypadających na daną nieruchomość) rozlicza się z uwzględnieniem § 6 ust.1 niniejszego regulaminu na zasoby stanowiące własność Spółdzielni oraz na lokale zajmowane przez właścicieli.

§ 26

Koszty eksploatacji i utrzymania antenowych instalacji zbiorczych tzw. AIZ

Koszty eksploatacji i utrzymania antenowych instalacji zbiorczych tzw. AIZ, obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów bezpłatnej naziemnej telewizji cyfrowej oraz koszty z rozliczeń międzyokresowych dotyczące eksploatacji tych instalacji.

Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości budynkowe na podstawie dokumentów źródłowych, bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, a ich podziału na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonej w instalację AIZ, z wyłączeniem pomieszczeń administracji rejonu gzm.

Opłaty na pokrycie kosztów z tego tytułu dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się proporcjonalnie do liczby tych lokali w nieruchomości (bez względu na liczbę gniazd w lokalu) i nie podlegają one indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 27

Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują między innymi:
 - 1) koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe,
 - 2) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,

- 3) opłaty za dozór techniczny dźwigów,
 - 4) koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
 - 5) koszty z rozliczeń międzyokresowych dotyczące eksploatacji dźwigów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w urządzenie dźwigowe, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości.
 3. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi określa się według wskazań podliczników, a w przypadku ich braku w proporcji ustalonej przez Zarząd.
 4. Jeżeli wcześniej wymienione koszty są wspólne dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomości, podziału tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej, z wyjątkiem garaży i pomieszczeń administracji rejonu gzm.
 5. Kalkulacji opłat na pokrycie kosztów z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych i/lub uprzednio zgłoszonych Spółdzielni w tych nieruchomościach,
 6. W przypadku złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu, będącego podstawą ustalenia należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - do naliczenia opłaty za korzystanie z dźwigu przyjmuje się taką samą liczbę osób.
 7. Koszty utrzymania dźwigów ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych usytuowanych w klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi. Ustala się, że wysokość opłaty dla użytkowników lokali korzystających z dźwigu uzależniona jest od stopnia korzystania z niego, tj. przyjmuje się, że użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych ze spółdzielczym prawem i prawem odrębnej własności usytuowanych na parterze nie korzystają z dźwigu i nie wnoszą opłat, użytkownicy lokali położonych na I piętrze wnoszą opłaty w wysokości 50 % ustalonej opłaty, natomiast użytkownicy lokali położonych na wyższych kondygnacjach wnoszą opłaty w pełnej wysokości.

§ 28

Koszty utrzymania czystości i zieleni

1. Do kosztów utrzymania czystości i zieleni zalicza się:
 - 1) koszty sprzątnięcia klatek,
 - 2) koszty pielęgnacji zieleni,
 - 3) czyszczenie kanalizacji, elewacji,
 - 4) pozostałe koszty usług (w tym m. in., dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja i inne),
 - 5) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków z pomieszczeń udostępnianych firmom sprzątającym jak również koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody.

2. Koszty utrzymania czystości i zieleni ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, zgodnie z § 9 ust.2 i 3 niniejszego regulaminu.

§ 29

Koszty ubezpieczenia majątku

Koszty ubezpieczenia majątku (bez urządzeń dźwigowych) ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości budynkowe, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości, zgodnie z § 9 ust.2 i 3 niniejszego regulaminu.

§ 30

Koszty energii elektrycznej

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia powierzchni wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, itp.), terenu, zasilania urządzeń na nieruchomości wspólnej (tj. wentylacja mechaniczna, hydrofornia) z wyłączeniem energii zużytej przez urządzenia dźwigowe, o której mowa w § 27, obciążają nieruchomość, zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę energii, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej, zainstalowanych w poszczególnych budynkach wchodzących w skład nieruchomości.
2. Jeżeli wymienione wyżej koszty energii elektrycznej są wspólne dla lokali mieszkalnych i pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomości, dla ustalenia kosztów energii elektrycznej przypadających na lokale mieszkalne, wytrąca się koszty przypadające na pozostałe lokale w tej nieruchomości, z wyjątkiem pomieszczeń administracji rejonu gzm proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

§ 31

Koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw, w tym usług kominiarskich

1. Koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw, w tym usług kominiarskich w nieruchomościach, obejmują konserwację instalacji wodnokanalizacyjnej i hydroforu, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., wentylacyjnej i innych, konserwację gaśnic i pozostałe przeglądy techniczne.
2. Koszty te ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości. Wynikające z faktur i innych dowodów źródłowych koszty obciążają wszystkie lokale usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem pomieszczeń administracji rejonów gzm) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej. Wyjątek stanowią dowody wewnętrznego rozliczenia robót wykonywanych przez Zakład Remontowo-

Budowlany dotyczące danej nieruchomości w rejonie gzm, które obciążają wszystkie lokale usytuowane w tej nieruchomości (z wyjątkiem pomieszczeń administracji Rejonów GZM i pomieszczeń ZRB) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

§ 32

Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują między innymi:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania własnych pomieszczeń administracji danego rejonu gzm (wynikające z zasad ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali omówionych w rozdziale II),
 - 2) koszty ogólnozakładowe,
 - 3) koszty wynagrodzeń pracowników rejonu gzm, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń na ich rzecz (m.in. szkolenia, środki bhp, napoje, ekwiwalenty za użytkowanie i naprawę własnej odzieży, obligatoryjny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych),
 - 4) koszty związane z obsługą administracyjną mieszkańców w danym rejonie gzm (np. koszty materiałów biurowych, „Akcji zima”, patrolowania osiedli, pozostałych usług, opłat, usług telekomunikacyjnych, koszty związane z pracą Rady Osiedla),
 - 5) inne koszty związane z eksploatacją nieruchomości - ewidencjonuje się zgodnie z § 9 ust.2 i 3 niniejszego regulaminu,
 - 6) odpis uzupełniający na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych – ewidencjonowany i rozliczany zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,
 - 7) koszty usługi wywozu odpadów stałych, biodegradowalnych, wielkogabarytowych i innych oraz koszty ich składowania, które nie są objęte § 21 niniejszego regulaminu.
2. Wymienione w ust.1 pkt 1) koszty wynikają z zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali omówionych szczegółowo w rozdziale II § 12 ust. 1 punkty 1 - 4 oraz 6, 7, 9 i podlegają podziałowi na poszczególne lokale oraz dzierżawę gruntu we wszystkich nieruchomościach budynkowych rejonu gzm, (z wyjątkiem lokali własnych) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.
3. Rozliczenia kosztów ogólnozakładowych, o których mowa w ust.1 pkt 2 dokonuje się zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i podziałem kalkulacyjnym kosztów przyjętym w Zakładowym Planie Kont Spółdzielni.

4. Ewidencji kosztów wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych i innych kosztów związanych z obsługą administracyjną w danym rejonie gzm, o których mowa w ust.1 pkt 3 i 4 dokonuje się na poszczególne nieruchomości, na podstawie dokumentów źródłowych dotyczących danego rejonu gzm, w którym powstają, z podziałem na usytuowane w jego zasobach lokale (z wyjątkiem lokali własnych) i dzierżawę gruntów proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.

IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 33

Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm, w tym między innymi: drogi, chodniki, parkingi, place zabaw.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni (poza mieniem określonym w ust.1).

§ 34

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego Rejonu GZM, (w tym między innymi: dróg, chodników, parkingów, placów zabaw) obejmują:
 - 1) koszty usług komunalnych (np. sprzątanie, utrzymanie zieleni),
 - 2) koszty usług własnych lub obcych (np. „Akcji zima”),
 - 3) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów – dotyczy składników majątku znajdujących się poza terenem nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm,
 - 4) koszty usług konserwacyjnych (np. drobne naprawy, malowanie sprzętu będącego wyposażeniem placów zabaw),
 - 5) koszty materiałów do konserwacji urządzeń zabawowych,
 - 6) koszty pozostałych usług i inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem małej architektury i infrastruktury (np. koszty przeglądów itp.),

- 7) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni lub zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z obowiązku ustawowego lub z umów.

Punkty 4-7 dotyczą mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, znajdującego się w nieruchomościach budynkowych, garażowych i garażowo-usługowych.

2. Na potrzeby prowadzenia ewidencji dokonuje się podziału wymienionych w ust.1 kosztów, na usytuowane w danym rejonie gzm lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę gruntów, proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.
3. Kalkulacji opłat na pokrycie kosztów z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych oraz własnościowych i wyodrębnionych lokali użytkowych dokonuje się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Wniesione opłaty nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 35

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego

1. Ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania) dokonuje się z podziałem na pawilony, w których powstają. Podziału kosztów na poszczególne lokale w tych pawilonach i dzierżawione w ich obrębie grunty, dokonuje się proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej.
2. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, poza mieniem określonym w § 34 ust.1, w części nie pokrytej z działalności uzyskanej na tym mieniu, dokonuje się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych członków Spółdzielni we wszystkich nieruchomościach całej Spółdzielni.

V. REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I REMONTY MIENIA SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OBRĘBIE DANEGO REJONU GZM

§ 36

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm w zakresie lokali mieszkalnych stanowią: odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych – nieruchomości budynkowych oraz odpis na remonty zasobów mieszkaniowych – mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Wysokość odpisów (stanowiących podstawę do ustalenia opłat) na wniosek Zarządu

zatwierdza Rada Nadzorcza. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów oraz wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych – nieruchomości budynkowych.
3. **Koszty remontu nieruchomości wspólnej**, przeprowadzonego w danej nieruchomości, wynikające z faktur, rachunków i innych dowodów źródłowych, podlegają podziałowi na poszczególne lokale usytuowane w tej nieruchomości, proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej i obciążają:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych – nieruchomości budynkowych, w części dotyczącej lokali mieszkalnych,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania, (o których mowa w § 12) – w części dotyczącej lokali użytkowych i lokali własnych (z wyłączeniem pomieszczeń ZRB).
4. Odrębnie dla każdego rejonu gzm wykonawcy wystawiają faktury, rachunki i inne dowody źródłowe dokumentujące **koszty remontów zlokalizowanego w nim mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm.** Podziału tych kosztów na poszczególne lokale usytuowane w danym rejonie gzm dokonuje się proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej i obciąża się nimi:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, w części dotyczącej lokali mieszkalnych,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania (o których mowa w § 12) – w części dotyczącej lokali użytkowych, z wyłączeniem lokali własnych.
Koszty remontów lokali własnych mogą obciążać fundusz remontowy ogólny, jeżeli uchwała Rady Nadzorczej tak stanowi.
5. Udokumentowane koszty remontów pawilonów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, podlegają podziałowi na usytuowane w nich lokale użytkowe i własne (z wyjątkiem pomieszczeń ZRB) proporcjonalnie do m² ich powierzchni użytkowej i obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali bądź fundusz remontowy ogólny (jeśli uchwała Rady Nadzorczej tak stanowi), zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie.

VI. KOSZTY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPOŁECZNĄ, OŚWIATOWĄ I KULTURALNĄ

§ 37

1. Zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, rozliczania kosztów tej działalności i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa odrębny regulamin.

2. Spółdzielnia prowadzi na podstawie dowodów źródłowych odrębną ewidencje kosztów i przychodów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Do kosztów tej działalności zalicza się między innymi:

- 1) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,
 - 3) koszty bhp, diet, szkoleń (w tym przejazdów i transportu), reklamy – związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) koszty administracyjno-biurowe klubów osiedlowych i Spółdzielczego Domu Kultury „Tęcza”
 - 5) część kosztów ogólnozakładowych przypadającą na tę działalność, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,
 - 6) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań,
 - 7) koszty kolonii, półkolonii, klubów seniora, transportu uczestników wycieczek oraz inne koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia może w ramach prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej udzielać pomocy szkołom i mieszkańcom.
4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, pokrywane są:
- 1) przychodami z tej działalności (np. z opłat wniesionych indywidualnie za niektóre rodzaje świadczeń),
 - 2) opłatami naliczanymi członkom Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych,
 - 3) opłatami za korzystanie z tej działalności, pobieranymi od osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - 4) przychodami z tytułu współfinansowania przez gminę przedsięwzięć kulturalnych, edukacyjnych, sportowych, rekreacyjnych i innych,
 - 5) dobrowolnymi wpłatami i darowiznami wniesionymi z przeznaczeniem na finansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 6) pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej (art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ujętymi w planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
5. Kalkulacji opłat, o których mowa w § 5 ust.1, na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dla użytkowników lokali mieszkalnych oraz własnościowych i wyodrębnionych lokali użytkowych, dokonuje się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Wniesione opłaty nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

VII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH (Z WYŁĄCZENIEM LOKALI W NAJMIE)

§ 38

1. Wysokość miesięcznych opłat za używanie lokali ustala Zarząd na podstawie kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku, z uwzględnieniem zasad ich rozliczania i kalkulacji określonych niniejszym regulaminem. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonuje się korekty planu kosztów gospodarki zasobami oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali, o czym powiadamia się zainteresowane osoby (w trybie art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Wysokość miesięcznych opłat za używanie lokali może być zwiększona, o ile wynika to z wyższych kosztów przypadających na lokal lub jego część.

VIII. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 39

1. Opłaty, o których mowa w § 38 niniejszego regulaminu (w tym opłaty na pokrycie kosztów dostawy mediów), należy wносить co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Emeryci, renciści oraz osoby pobierające zasiłki przedemerytalne, po wykazaniu swojego statusu odpowiednim dokumentem, wnoszą opłaty w terminie do ostatniego dnia miesiąca. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w § 38 niniejszego regulaminu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, a także nie będącymi członkami właścicielami lokali lub osobami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. W przypadku przeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności, obowiązek uiszczania opłat należnych od właściciela lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po dacie wpisu prawa do księgi wieczystej. Jednak opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu właściciel wnosi do Spółdzielni do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zawarcia umowy zbycia prawa.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
6. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są w terminie 7 dni zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na zwiększenie lub zmniejszenie naliczanych opłat za używanie lokali. Zawiadomienia dokonuje się poprzez złożenie nowego pisemnego oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu.
8. Za korzystanie z oświetlenia komórki piwnicznej użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę ryczałtową. Ustalenie wysokości stawki następuje na dzień ustalania opłat za eksploatację lokali.
9. Opłaty za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych wbudowanych na nieruchomości wspólnej oraz za dzierżawę części wspólnych (np. elewacje, grunt), stanowiące pożytki dla tej nieruchomości, wnoszone są przez użytkowników na podstawie odrębnych umów lub porozumień.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 8 i 9 ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 40

1. O zmianie wysokości opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków Spółdzielni oraz niebędących członkami właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
 - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,

w szczególności zużycia energii, gazu, centralnego ogrzewania, wody, odprowadzonych ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej.

2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób, o których mowa w ust.1, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni - z wyjątkiem opłat niezależnych, które winny być wnoszone w nowej wysokości.

§ 41

Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków

1. Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty zaliczkowe, które podlegają indywidualnemu rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego lub opłaty ryczałtowe (w przypadku mieszkań nieopomiarowanych). Wniesione opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu - do opłat tych nie dolicza się niedoboru/nadwyżki.
Zaliczkową opłatę miesięczną za wodę (zimną i zimną do podgrzania) i odprowadzanie ścieków, w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu, można zwiększyć lub zmniejszyć.
Opłaty za używanie wody do podlewania ogródków oraz w wynajmowanych pomieszczeniach gospodarczych, wnoszone są jednorazowo po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie faktycznego zużycia.
Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty zaliczkowe rozliczane w okresie rozliczeniowym ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
Spółdzielnia nie zabezpiecza dostawy wody do lokali użytkowych nieopomiarowanych.
2. Indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali dokonuje się na podstawie zużycia - według wskazań wodomierzy:
 - 1) do wody zimnej i ciepłej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz na dzierżawionych gruntach,
 - 2) w punktach poboru wody do podlewania ogródków oraz w pomieszczeniach gospodarczych.

3. Opłaty zaliczkowe wniesione w okresie rozliczeniowym, podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu, w oparciu o faktyczne zużycie wynikające z sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w danym lokalu, na podstawie odczytów dokonanych na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego, zwiększone o niedobór / nadwyżkę wg zapisów § 18 ust.11
Niedobór/nadwyżka przypadające na lokale użytkowe w najmie i dzierżawę gruntów zaliczane są w koszty eksploatacji bądź w przychody tych lokali użytkowych i dzierżawy gruntów.
4. Indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w terminie do 3 miesięcy od upływu okresu rozliczeniowego i powiadamia pisemnie użytkowników o wynikach tego rozliczenia najpóźniej w ciągu 30 dni. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzenia ścieków, składając rozliczenie w oddawczej skrzynce pocztowej. Użytkownik lokalu może reklamować pisemne rozliczenie w terminie określonym w zawiadomieniu. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację w terminie do 30 dni. Ewentualne korekty powstałe na skutek uznanej reklamacji lub otrzymanych faktur korygujących będą rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.
5. Różnicę między opłatami wymierzonymi, a kosztami ustalonymi na podstawie odczytów liczników lokalowych, zwiększonymi o koszty wynikające z rozliczenia niedoboru/nadwyżki, rozlicza się następująco:
 - 1) **w przypadku nadpłaty** – w wysokości nominalnej (bez odsetek) po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, zalicza się na poczet kolejnych opłat czynszowych lub wypłaca na żądanie użytkownika lokalu, w ciągu 14 dni od daty otrzymania żądania. Kwota nadpłaty może być przelana na rachunek bankowy lub przekazana za pośrednictwem poczty w formie przekazu pocztowego,
 - 2) **w przypadku niedopłaty** – użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz Spółdzielni kwotę niedopłaty w wysokości nominalnej, nie później niż w terminie płatności określonym w zawiadomieniu. Od nieterminowych wpłat nalicza się ustawowe odsetki.
6. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w mieszkaniu wykazują zużycie „0 m³” i nie jest to spowodowane ich awarią, miesięczną opłatę zaliczkową za wodę ustala się również w wysokości „0 m³”.
7. W lokalu mieszkalnym, w którym po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub przy zmianie użytkownika mieszkania do ustalenia zaliczkowej opłaty za wodę przyjmuje się zużycie nie niższe niż 3 m³ na mieszkanie w odniesieniu do 1 osoby zamieszkałej, przy czym dla mieszkań wyposażonych w centralną ciepłą wodę przyjmuje się, że w ilości tej 2 m³ stanowi woda ciepła.

8. Ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków w mieszkaniu nieopomiarowanym ustala się ryczałtowo w wysokości 6 m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą.
W przypadku budynków wyposażonych w c.c.w. ryczałt dla zużycia c.c.w. ustala się w wysokości 4 m³ na osobę miesięcznie, a wody zimnej 2 m³ na osobę miesięcznie.
9. Użytkownik lokalu winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić w rejonie gzm w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez służby Spółdzielni. Naprawy lub wymiany wodomierzy Spółdzielnia dokonuje w terminie do jednego miesiąca.
Jeżeli niesprawność powstała z winy użytkownika, zobowiązany jest on pokryć koszty naprawy lub wymiany wodomierza.
10. Użytkownik lokalu ma prawo zakwestionować wskazania wodomierza i zażądać oddania go do ekspertyzy. Jeżeli jednak ekspertyza wykaże prawidłowość działania wodomierza, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów wykonania ekspertyzy.
11. W sytuacjach niżej wymienionych:
 - 1) naruszenia lub zerwania plomb na wodomierzach oraz zdjęcia lub uszkodzenia nakładki radiowej,
 - 2) ujawnienia nielegalnego poboru wody,
 - 3) stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach dla uniemożliwienia rzetelności wskazań, w tym oddziaływania magnesem,
 - 4) uniemożliwienia dokonania odczytów lub sprawdzenia wodomierzy,
 - 5) uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach legalizacji,
 - 6) nieudostępnienia mieszkania w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy lub ich odczytu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,od dnia następnego po zakończonym okresie rozliczeniowym zużycia wody i odprowadzonych ścieków do czasu usunięcia nieprawidłowości, zużycie wody w lokalu zostaje ustalone jak dla mieszkania nieopomiarowanego tj. według ryczałtu określonego w ust.8. Opłaty zaliczkowe nalicza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość. Ponowne rozliczenie wskazań wodomierzy rozpoczyna się od dnia, w którym usunięto nieprawidłowości.
12. W przypadku uszkodzenia wodomierza przez użytkownika lokalu - do czasu jego wymiany - ustala się zużycie wody jak dla mieszkania nieopomiarowanego, tj. wg. ryczałtu określonego w ust. 8. Opłaty zaliczkowe nalicza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.

13. W przypadku stwierdzenia wady wodomierza ustala się zużycie wody według średniego zużycia w tym punkcie poboru wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
14. W razie uszkodzenia wodomierza, lub nakładki radiowej z winy użytkownika lokalu, koszt wymiany pokrywa użytkownik lokalu.
15. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową odbywają się bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 16.
16. W przypadku, gdy odczyt wskazań wodomierzy drogą radiową nie powiedzie się, odczytujący, działający na zlecenie Spółdzielni dokonuje odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w terminie obustronnie ustalonym, jednak nie dłuższym niż 30 dni od upływu końcowej daty okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 18 ust. 6.
Nieudostępnienie lokalu do odczytu w powyższym terminie spowoduje rozliczenie wody wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub ryczałtu, o którym mowa w ust.8, jeżeli lokal w tym okresie nie był opomiarowany.
17. Nieudostępnienie lokalu użytkowego w celu przeprowadzenia legalizacji i odczytu wodomierzy może spowodować odcięcie dostawy wody.
18. Podczas dokonywania odczytów i sprawdzania stanów wodomierzy osoba dokonująca odczytu zobowiązana jest do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody w mieszkaniu pod względem opomiarowania zużycia wody, a na użytkownika lokalu ciąży obowiązek zaprezentowania funkcjonowania tych urządzeń w systemie opomiarowanym.

§ 42

Opłaty za energię cieplną i podgrzanie wody

1. **Wysokość opłaty za centralne ogrzewanie** w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania ustala się według „Zasad rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych” stanowiących **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu, a dla budynku wielorodzinnego przy ul. Bajkowej 45 – 47 według „Zasad rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. Bajkowej 45-47”, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu.
2. W budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, miesięczną opłatę za dostawę ciepła na cele ogrzewania dla danego budynku ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej ogrzewanej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ogrzewanych. Opłata wynika z kalkulowanych kosztów w oparciu o obowiązujące ceny i taryfy ciepła, z uwzględnieniem prognozowanych ich zmian w danym roku

kalendaryzowym oraz średniego zużycia ciepła w GJ danego budynku w poprzednich trzech sezonach grzewczych (nie dotyczy budynków z własnym źródłem zasilania). Opłaty dla lokali ogrzewanych z własnego źródła zasilania ustala się w oparciu o prognozowane koszty związane z wytworzeniem ciepła z uwzględnieniem średniego zużycia paliwa w poprzednich trzech sezonach grzewczych w danym roku kalendarzowym.

3. Po zakończeniu sezonu każdorazowo dokonuje się sprawdzającej kalkulacji opłat za centralne ogrzewanie, uwzględniając rzeczywiste koszty ogrzewania budynków w miesiącach od stycznia do maja danego roku kalendarzowego oraz podwyżki taryf dla ciepła i ceny paliwa (mogące wystąpić w tym okresie). W oparciu o dokonaną kalkulację sprawdzającą Zarząd może podjąć decyzję o zmianie wysokości opłaty za centralne ogrzewanie.
4. Dla każdego budynku wyposażonego w wewnętrzną instalację c.c.w. dokonuje się odrębnej kalkulacji **opłat za podgrzanie wody**.
5. Na opłaty za podgrzanie wody składają się:
 - 1) opłata stała w zł za lokal z c.c.w., wnoszona miesięcznie na pokrycie kalkulowanych kosztów stałych wynikających z obowiązujących cen i stawek taryf ciepła, z uwzględnieniem prognozowanej zmiany cen i stawek w danym roku kalendarzowym oraz z zamówionej mocy cieplnej w MW,
 - 2) opłata zmienna w zł/m³, wnoszona miesięcznie na pokrycie kalkulowanych kosztów zmiennych wynikających z obowiązujących cen i stawek taryf ciepła z uwzględnieniem prognozowanej zmiany cen i stawek w danym roku kalendarzowym oraz średniego zużycia ciepła w GJ w poprzednich trzech latach kalendarzowych. Wysokość miesięcznej opłaty zmiennej dla lokali opomiarowanych ustala się mnożąc kalkulowany koszt podgrzania 1 m³ wody przez ilość zużytej ciepłej wody w danym lokalu, którą można zwiększyć lub zmniejszyć w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
Wysokość miesięcznej opłaty zmiennej dla lokali nieopomiarowanych ustala się zgodnie z § 41 ust. 8, tj. ryczałt w wysokości 4 m³ pomnożony przez kalkulowany koszt podgrzania 1 m³ wody, przy czym kalkulowany koszt podgrzania 1 m³ wody jest równy średniej kalkulowanej opłacie podgrzania wody w danym budynku lub grupie budynków na dany rok i opłacie stałej dla lokali nieopomiarowanych w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
6. Opłaty za c.o. i c.c.w. ustalane są zaliczkowo i rozliczane z użytkownikami, zgodnie z §§ 15, 17 i 18 niniejszego regulaminu.

IX. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 43

Bonifikaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

1. W przypadku wadliwego funkcjonowania instalacji wewnętrznej, gdy temperatura wewnątrz mieszkania jest niższa od $+18^{\circ}\text{C}$, użytkownikom mieszkań przysługuje bonifikata w opłatach za centralne ogrzewanie za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli okres niedogrzewania trwał co najmniej dwa kolejne dni, w następującej wysokości:

- 1) 1/30 części opłaty miesięcznej za c.o., gdy temperatura wewnątrz mieszkania wynosiła poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale nie mniej niż $+15^{\circ}\text{C}$,
- 2) 1/15 części opłaty miesięcznej za c.o., gdy temperatura wewnątrz mieszkania wynosiła mniej niż $+15^{\circ}\text{C}$.

Podstawą naliczenia bonifikaty jest pomiar temperatury w mieszkaniu, dokonany i zaprotokołowany przez służby Spółdzielni.

Temperatura mierzona jest w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm. W celu uzyskania bonifikaty, fakt niedogrzewania należy zgłosić w siedzibie danego rejonu gzm, przez dwa kolejne dni. Komisyjny pomiar temperatury odbywa się w ciągu 24 godzin od drugiego zgłoszenia. Bonifikata dotyczy pomieszczenia, w którym wystąpiło niedogrzewanie.

2. Użytkownikowi lokalu użytkowego posiadającemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, przysługuje bonifikata w opłatach za centralne ogrzewanie na zasadach określonych w ustępie 1, przy obowiązujących terminach obliczeniowych, określonych dla tych lokali w § 134 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), w następujący sposób:

- 1) 1/30 części opłaty miesięcznej za c.o., gdy temperatura wewnątrz lokalu wynosiła od 2°C do 5°C mniej od podanych temperatur w przywołanym rozporządzeniu,
- 2) 1/15 części opłaty miesięcznej za c.o., gdy temperatura wewnątrz lokalu wynosiła 5°C mniej od podanych temperatur w przywołanym rozporządzeniu.

3. Użytkownik mieszkania nie może uzyskać bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie, jeżeli przyczyną niedogrzewania lokalu jest:

- 1) nie zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
- 2) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
- 3) przerobienie instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
- 4) powiększenie powierzchni lokalu lub zmiana jego przeznaczenia, bez dostosowania mocy grzewczej instalacji c.o.,

- 5) rozruch sieci c.o. w ciągu 5 dni od daty ogłoszenia rozpoczęcia okresu grzewczego.
4. Spółdzielnia nie udziela również bonifikaty w przypadku nie udostępnienia lokalu przez użytkownika upoważnionym pracownikom Spółdzielni, celem dokonania konserwacji, naprawy lub dokonania pomiaru temperatury.
5. Użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w opłatach za podgrzanie wody w przypadku wadliwego funkcjonowania instalacji wewnętrznej w następującej wysokości:
 - 1) 1/30 opłaty miesięcznej zmiennej za podgrzanie wody za każdy dzień w którym temperatura wody była niższa od + 40°C w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰. Podstawą naliczenia bonifikaty jest dokonanie w siedzibie danego rejonu gzm lub podczas dyżuru awaryjnego zgłoszenia o zaniżonej temperaturze wody i bezwzględnie dokonany przez służby Spółdzielni pomiar temperatury ciepłej wody na wylewce, po odpuszczeniu 3 litrów ciepłej wody. Pomiaru temperatury dokonuje się do 6 godzin od zgłoszenia przyjętego w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰. W przypadku zgłoszenia po godzinie 15⁰⁰, pomiaru temperatury dokonuje się w dniu następnym w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰. Bonifikata nie przysługuje, jeżeli nieprawidłowości w dostawie ciepłej wody zostaną usunięte w dniu zgłoszenia,
 - 2) 1/30 opłaty miesięcznej stałej za podgrzanie wody, za każdy dzień przerwy w dostawie ciepłej wody w godzinach 6⁰⁰- 22⁰⁰. Przerwa musi być dłuższa niż 10 godzin. Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomienia na tablicach ogłoszeń o czasie trwania przerwy w dostawie ciepłej wody, z określeniem przypuszczalnego terminu ponownego uruchomienia dostawy ciepłej wody do lokali.

§ 44

Bonifikaty za eksploatację dźwigu

1. Użytkownikom mieszkań korzystającym z dźwigu osobowego lub osobowo-meblowego, przysługują bonifikaty z tytułu eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej, **za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.**
2. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin.
3. Jeżeli w klatce schodowej jest więcej niż jeden dźwig, unieruchomienie musi dotyczyć wszystkich dźwigów.
4. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest fakt zgłoszenia awarii, odnotowany w rejestrze zgłoszeń awarii prowadzonym przez dany rejon gzm.

§ 45

Bonifikaty za używanie antenowych instalacji zbiorczych AIZ

1. W przypadku wadliwego funkcjonowania antenowych instalacji zbiorczych AIZ, użytkownikom mieszkań przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej **za każdy dzień wadliwego funkcjonowania instalacji**, jeżeli niesprawność instalacji nie została usunięta w ciągu trzech dni roboczych od daty zgłoszenia tego faktu w danym rejonie gzm.
2. Z tytułu nie korzystania z gniazdka AIZ nie przysługuje zwolnienie z opłat.

§ 46

Bonifikaty za używanie instalacji domofonowej

1. Użytkownikom mieszkań wyposażonych w instalację domofonową konserwowaną przez Spółdzielnię, przysługuje bonifikata z tytułu eksploatacji domofonów w **wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień niesprawności instalacji domofonowej** dla danego mieszkania, jeżeli nie zostanie ona usunięta w ciągu 3 dni roboczych od daty zgłoszenia tego faktu w danym rejonie gzm lub 4 dni roboczych w zakresie uszkodzenia zamków i wkładek do zamków oraz dewastacji kabli.
2. Bonifikata nie przysługuje jeżeli niesprawność dotyczy uszkodzenia domofonu w mieszkaniu.

§ 47

Obniżki w opłatach (bonifikaty) uwzględnia się użytkownikom lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i obniżek stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 48

Wnioski w sprawie udzielania bonifikat i obniżki składników opłat, o których mowa w rozdziale IX niniejszego regulaminu, zatwierdza Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, a w razie jego nieobecności **Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 49

1. Osoby, które utraciły przysługujące im spółdzielcze prawo do lokalu, obowiązane są do wnoszenia co miesiąc odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu. Wysokość tego odszkodowania określa Zarząd Spółdzielni.

2. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu i opłaty związane z eksploatacją lokalu według zasad i w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 50

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 51

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.11.2013 r. z mocą obowiązywania od dnia 28.11.2013 r.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” z dnia 24 kwietnia 2009 r.

Załączniki:

1. „Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych z wyjątkiem budynku przy ul. Bajkowej 45-47”.
2. „Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. Bajkowej 45-47”.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Danuta Stasiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

inż. Jerzy Kozakiewicz

Na oryginale właściwe podpisy