

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

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

(nr B 1)

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

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

- § 12 Koszty eksploatacji i utrzymania lokali
- § 13 Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali
- § 15 Indywidualne rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali
- § 16 Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody
- § 17 Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody
- § 18 Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków
- § 19 Koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy
- § 20 Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów
- § 21 Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- § 22 Koszty wynikające z opłacanego przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości
- § 23 Koszty wynikające z wnoszonej przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowej z tyt. przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności

III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

- § 24 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej
- § 26 Koszty eksploatacji i utrzymania antenowych instalacji zbiorczych AIZ
- § 27 Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów
- § 28 Koszty utrzymania czystości i zieleni
- § 29 Koszty ubezpieczenia majątku
- § 30 Koszty energii elektrycznej
- § 31 Koszty przeglądów i konserwacji instalacji oraz drobnych napraw, w tym usług kominiarskich
- § 32 Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

- § 34 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
- § 35 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania)

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

VI. KOSZTY ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPOŁECZNĄ, OŚWIATOWĄ I KULTURALNĄ

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

VIII. ZASADY WNOŠENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

- § 41 Opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków
- § 42 Opłaty za energię cieplną i podgrzanie wody

IX. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

- § 43 Bonifikaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
- § 44 Bonifikaty za eksploatację dźwigu
- § 45 Bonifikaty za używanie antenowych instalacji zbiorczych AIZ
- § 46 Bonifikaty za używanie instalacji domofonowej

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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. z 2021 r. poz. 1208),
- 2) ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.),
- 3) ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.),
- 4) ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu u cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r, poz. 611 z późn. zm.),
- 5) ustawie z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- 6) ustawie z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne oraz ustaw o promowaniu energii elektrycznej z wysokosprawnej kogeneracji (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- 7) ustawie z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 2028),
- 8) Statucie Spółdzielni,
- 9) ustawie z dnia 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 510 z późn. zm.),
- 10) rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- 11) rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21.12.2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351),
- 12) ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.).

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 lokalem mieszkalnym, 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 powierzchnię zajętą 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, alkozy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą 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 niemieskalny 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, zadaszenia, 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:
- a) **ogólne mienie Spółdzielni** – są to lokale niemieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale użytkowe (z wyjątkiem lokali wbudowanych w nieruchomości wspólnej), lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny ujawniony w księdze wieczystej,
 - b) **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) **zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności: dźwigi, urządzenia do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie 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 inżynierskie, 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** przychody i koszty eksploatacji i utrzymania zasobów gospodarki mieszkaniowej.

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,
- 5) przychody i koszty finansowe,
- 6) przychody i koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) przychody i koszty pozostałej sprzedaży.

§ 8

1. Spółdzielnia rejestruje dane osób podanych przez właściciela lokalu jako w nim zamieszkujące.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkających 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) koszt opłaty przekształceniowej z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności,
- 9) koszty opłat za obsługę i rozliczenie zużytego ciepła według podzielników – dotyczą wyłącznie budynków wymienionych w § 15 ust.1 pkt 1,
- 10) koszty remontów nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- 11) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.

§ 13

Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali 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.

§ 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.

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 1 m² 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. **Roczne, 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 stałe** dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej przeliczone na liczbę lokali w budynku,
- 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.,
 - 3) w węzłach cieplnych danego budynku, w których układ pomiarowo – rozliczeniowy nie wyodrębnia ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody.

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.

4. Koszty zmienne podgrzania wody w przypadku budynków, w których układ pomiarowo – rozliczeniowy nie wyodrębnia ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody, dokonuje się podziału kosztów zmiennych przy uwzględnieniu miesięcznego zużycia wody do podgrzania wody w poszczególnych budynkach. Koszty zmienne wynikające z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, podlegają podziałowi i ewidencji oddzielnie na koszty zmienne ogrzewania oraz podgrzania wody.
- W celu obliczenia miesięcznych kosztów zmiennych za podgrzanie wody przyjmujemy za podstawę iloczyn miesięcznego zużycia ciepłej wody, ilości zużytego ciepła do podgrzania wody i jego ceny jednostkowej określonej na fakturze.
- Ilość ciepła zużytego do podgrzania wody, po uwzględnieniu sprawności systemu przygotowania ciepłej wody, określa się na poziomie $0,270 \text{ GJ/m}^3$. Wartość ta może ulegać zmianie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni podjętej w oparciu o wcześniej przeprowadzoną analizę.

§ 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.

Natomiast koszt opłaty abonamentowej za rozliczenie faktury papierowej z tytułu odprowadzania ścieków z budynków mieszkalnych, pawilonów, nieruchomości garażowo-usługowych oraz nieruchomości garażowych z uwagi na ogólny charakter, obciąża koszty ogólne funkcjonowania Spółdzielni.
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 ostatni dzień miesiąca, w którym nastąpi zmiana 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 zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach o innym przeznaczeniu rozlicza się następująco:
 - 1) koszty zużytej wody 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 zużytej 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 przyłącze 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 – rozlicza się 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

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. W związku z obowiązkiem selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych, użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do składowania odpadów poszczególnych frakcji we wskazanych przez Spółdzielnię miejscach gromadzenia odpadów.
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 pisemne oświadczenie zgodnie z przepisami odpowiednich uchwał organów gminy, w terminie określonym w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. W przypadku nie złożenia pierwszego 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, gdy z powodu naruszenia obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów Spółdzielnia zostanie obciążona przez właściwy organ obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, wówczas podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę w okresie, którego dotyczy podwyższona opłata.
9. 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 selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych i są zobowiązane do ponoszenia opłat za odbieranie i gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby pojemników bądź worków z odpadami komunalnymi powstałymi w danym lokalu oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określanej przez Gminę Tychy i Łędziny.
10. Osoby korzystające z lokali użytkowych zobowiązane są do informowania Spółdzielni o zapotrzebowaniu w zakresie ilości i pojemności pojemników bądź worków, w których gromadzone są odpady komunalne powstające w danym lokalu oraz o częstotliwości ich wywozu, a także o wszelkich zmianach w tym zakresie, w terminie określonym w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
11. 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.
12. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości, na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio

dotyczących danej nieruchomości (np. koszty dot. m.in. zakupu i montażu klódek w kontenerach na odpady, zakupu naklejek na pojemniki na odpady itp.) oraz 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) opłatę dotyczącą dzierżawy gruntu,
- 4) podlegającą podziałowi proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej opłatę przypadającą na pozostałe lokale użytkowe i własne, z wyłączeniem garaży oraz lokali wymienionych w pkt. 1, 2, 3 usytuowanych w nieruchomości.

13. W przypadku złożenia do Gminy korekty deklaracji lub nowej deklaracji, zmniejszającej wysokość zobowiązania z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zakresie ilości osób za miesiąc, w którym usługa odbierania odpadów komunalnych była już świadczona, powstałą różnicę z tego tytułu zalicza się w ciężar pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszego regulaminu.

14. W razie otrzymania przez Spółdzielnię decyzji organu samorządu lokalnego ustalającej nowy wymiar opłaty w związku z niezłożeniem przez osoby korzystające z lokalu oświadczenia, złożeniem oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub niezłożeniem oświadczenia zmieniającego ilość osób w sytuacjach wymaganych przepisami prawa, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana zapłacić Spółdzielni jednorazowo przypadającą na niego opłatę wynikającą z decyzji.

Powyższe obowiązuje także w sytuacji złożenia przez Spółdzielnię korekty deklaracji, wskutek niedopełnienia przez osoby korzystające z lokalu obowiązku złożenia oświadczenia, o którym mowa powyżej.

§ 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 przekształceniowej z tyt. przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności

1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. posiadane przez Spółdzielnię prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciły się z mocy ustawy w prawo własności tych gruntów.
2. Koszty wynikające z wniesionej przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali, dotyczące przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności, zostały opisane w „Regulaminie gospodarki finansowej” (nr B3).

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 ALZ, z wyłączeniem pomieszczeń administracji rejonu gzm, garaży wbudowanych ze spółdzielczym własnościowym prawem i prawem odrębnej własności oraz garaży w najmie.

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.

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 Spółdzielni.

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 oraz lokali użytkowych – usytuowanych na parterze, które posiadają osobne wejście do lokalu od zewnątrz budynku i nie posiadają dostępu do dźwigu.

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.

Zmiana wysokości opłaty planowanej na kolejny okres nie może przekraczać wskaźnika określonego przez Zarząd Spółdzielni.

Nadwyżka lub niedobór wynikające z eksploatacji i utrzymania dźwigów, rozlicza się łącznie z nadwyżką lub niedoborem na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach budynkowych.

6. W przypadku złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia o liczbie osób zamieszkających 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 i posiadających dostęp do dźwigu.
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.
Wysokość opłaty dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem lub prawem odrębnej własności ustalona jest w tej samej wysokości jak dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości i naliczana jest za lokal.

§ 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),
 - 5) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków z pomieszczeń udostępnianych firmom sprzątającym jak również koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody,
 - 6) zrzucanie (odśnieżanie) śniegu i usuwanie sopli z dachów.
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.

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, wyraża 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 m.in. instalacji wodno-kanalizacyjnej i hydroforu, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., wentylacyjnej, 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 zawartych w rozdziale II niniejszego regulaminu),

- 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, wysyłania korespondencji oraz wezwań do zapłaty i udostępnienia lokalu w sytuacjach określonych w Statucie Spółdzielni, 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”) w ramach mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, znajdującego się w nieruchomościach budynkowych, garażowych i garażowo-usługowych,
 - 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 Spółdzielni (nie przeznaczonego do wspólnego korzystania)

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 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 „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” (nr B 2).
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 „Regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” (nr B 2).

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 „Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, zasad rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu” (nr B 6).
2. Spółdzielnia prowadzi na podstawie dowodów źródłowych ewidencje kosztów i przychodów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, zgodnie z zasadami określonymi przez Zarząd Spółdzielni w polityce rachunkowości.
Do kosztów tej działalności zalicza się między innymi:
 - 1) koszty płac i innych świadczeń pracowniczych osób zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
 - 3) koszty administracyjno-biurowe oraz koszty utrzymania pomieszczeń, w których prowadzona jest działalność,
 - 4) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, półkolonii, klubów seniora, transportem uczestników wycieczek oraz inne koszty.
3. Spółdzielnia może współorganizować imprezy kulturalne i oświatowe wraz z innymi podmiotami, partycypując w kosztach.
4. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, pokrywane są poprzez:
 - 1) opłaty naliczane członkom Spółdzielni z tytułu uczestnictwa w kosztach związanych z prowadzeniem przedmiotowej działalności,

- 2) przychody z własnej działalności gospodarczej, prowadzonej przez Spółdzielnię,
 - 3) przychody uzyskane z przedmiotowej działalności (np. z opłat wniesionych za niektóre rodzaje świadczeń),
 - 4) przychody z tytułu współfinansowania przez gminę przedsięwzięć kulturalnych, edukacyjnych, sportowych, rekreacyjnych i innych,
 - 5) dobrowolne wpłaty i darowizny wniesione z przeznaczeniem na finansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
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 w niniejszym regulaminie. 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.
3. Opłaty dotyczące wysyłania korespondencji oraz wezwań do zapłaty i udostępnienia lokalu są naliczane w sytuacjach określonych w Statucie Spółdzielni i uchwalane przez Radę Nadzorczą w wysokości pokrywającej koszty doręczenia lub/i sporządzenia korespondencji.

VIII. ZASADY WNOŠENIA 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 wnosić co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Emeryci, renciści oraz osoby pobierające zasiłki przedemerytalne, po potwierdzeniu 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.
Opłata przekształceniowa, jako składnik opłaty eksploatacyjnej została rozłożona na okres 5 lat licząc od daty przekształcenia w odniesieniu do osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do garaży usytuowanych na gruntach, które przekształciły się z mocy ustawy przekształceniowej. Wysokość miesięcznej opłaty ustalana jest proporcjonalna do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości i wnoszona wraz z opłatą za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w terminie określonych w § 47 Statutu Spółdzielni. Zasady wniesienia opłaty przekształceniowej w przypadku złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz w przypadku osoby, która nabywa lokal w drodze przetargu, zostały opisane w „Regulaminie gospodarki finansowej”(nr B 3).
Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz z dniem 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 niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
6. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na zwiększenie lub zmniejszenie naliczanych opłat za używanie lokali.
Zawiadomienia dokonuje się poprzez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących 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.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zgodnie ze Statutem dokonuje poprzez:
 - 1) złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu mieszkalnego, którego dotyczy,
 - 2) wysłanie pisma na wskazany na piśmie adres poczty elektronicznej,
 - 3) dostarczenie pisma na wskazany na piśmie adres innego lokalu jako adres korespondencyjny.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób, o których mowa w ust. 1, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. 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.

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 dokonany 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 naliczonymi, 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 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 m^3 na mieszkanie w odniesieniu do 1 osoby zamieszkałej, przy czym dla mieszkań wyposażonych w centralną ciepłą wodę przyjmuje się, że w ilości 2 m^3 stanowi woda ciepła.
7. Ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków w mieszkaniu nieopomiarowanym ustala się:
 - 1) ryczałtowo w wysokości 6 m^3 miesięcznie na osobę zamieszkałą,
 - 2) w przypadku budynków wyposażonych w c.c.w. ryczałt dla zużycia c.c.w. ustala się w wysokości 4 m^3 na osobę miesięcznie, a wody zimnej 2 m^3 na osobę miesięcznie,
 - 3) w indywidualnych przypadkach, w których nie zostały wymienione wodomierze ze względu na nieudostępnienie lokali przez użytkowników lokali, Zarząd Spółdzielni może zdecydować, że rozliczenie zużycia wody i odprowadzanych ścieków będzie się odbywać nadal według wskazań aktualnie zainstalowanych wodomierzy (pomimo upływu okresu legalizacyjnego).
8. 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.

9. Użytkownik lokalu ma prawo zakwestionować wskazania wodomierza i zażądać oddania go do ekspertyzy z wyłączeniem przypadków, o których mowa w ust. 7 pkt. 3. Jeżeli jednak ekspertyza wykaże prawidłowość działania wodomierza, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów wykonania ekspertyzy.
10. 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, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt. 3,
 - 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. 7. 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.
11. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza ustala się zużycie wody według średniego zużycia w tym punkcie poboru wody z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz był sprawny. Natomiast w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy wskazaniami wodomierza, a wskazaniami nakładki radiowej, do rozliczenia zużycia wody i odprowadzanych ścieków przyjmuje się wskazania wodomierza.
12. W razie uszkodzenia wodomierza lub nakładki radiowej z winy użytkownika lokalu, koszt wymiany pokrywa użytkownik lokalu.
13. Odczyty wskazań wodomierzy z nakładką radiową odbywają się bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają potwierdzenia, z zastrzeżeniem ust. 14 i za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 15.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do kontrolnego (wizualnego) odczytywania stanów wodomierzy na dzień dokonywania przez Spółdzielnię rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zachowania ich dla sprawdzenia poprawności rozliczenia zużycia wody i ścieków, które zostanie doręczone w terminie określonym w ust. 4.
15. W przypadku, gdy odczyt wskazań wodomierzy drogą radiową nie powiedzie się, osoba dokonująca odczytu, działająca 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 dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub ryczałtu, o którym mowa w ust. 7, jeżeli lokal w tym okresie nie był opomiarowany.

16. Nieudostępnienie lokalu użytkowego w celu przeprowadzenia legalizacji i odczytu wodomierzy może spowodować odcięcie dostawy wody.
17. 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. Na użytkownika lokalu ciąży obowiązek zaprezentowania funkcjonowania tych urządzeń w systemie opomiarowanym.

§ 42

Opłaty za energię ciepłą 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 kalendarzowym 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 w budynku wyposażonym w 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. Opłata stała wnoszona jest także przez użytkowników lokali, w których nie została zainstalowana c.c.w., jeżeli przyczyną niezainstalowania c.c.w. jest nieudostępnienie lokalu Spółdzielni w celu wykonania niezbędnych prac.
 - 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. 7, 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°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°C, ale nie mniej niż +15°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. z 2019 r. poz 1065 z póź. zm.), 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) niezabezpieczenie 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 $+40^{\circ}\text{C}$ w godzinach od 6.00 do 22.00. 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 7.00 do 15.00. 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 6.00 – 22.00. 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 lokali 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 6.00 – 22.00 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 (TR).

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 27.01.2022 r. z mocą obowiązywania od dnia **1 stycznia 2022 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 28 listopada 2013 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 w Tychach”.
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 w Tychach”.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Władysława Sobczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Jan Zaborowski

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 W TYCHACH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem niniejszych zasad jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych oraz w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów poszczególnych lokali.
2. Celem wprowadzenia systemu, o którym mowa w punkcie 1 jest:
 - 1) umożliwienie użytkownikom lokali oddziaływania na wysokość temperatury w lokalu,
 - 2) zapewnienie możliwości oszczędzania ciepła,
 - 3) doprowadzenie do racjonalnego zużycia ciepła.
3. Przez użytkownika lokalu, w którym koszty centralnego ogrzewania podlegają indywidualnemu rozliczeniu, rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu bądź prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
4. Zawarty w niniejszych zasadach system rozliczania z użytkownikami lokali za ciepło zużyte do ogrzewania wprowadza się w przypadku, gdy w budynku zostaną zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania w co najmniej 90% lokali mieszkalnych.
5. Koszt zakupu i montażu podzielników ponosi użytkownik lokalu i stanowią one jego własność, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Koszt zakupu i montażu podzielników kosztów ogrzewania w lokalach wbudowanych, użytkowanych na podstawie najmu ponosi Spółdzielnia i stanowią one własność Spółdzielni.
7. Użytkownik lokalu przystępujący do systemu rozliczeń określonego niniejszymi zasadami zawiera ze Spółdzielnią porozumienie, w którym wyraża zgodę na montaż podzielników i zobowiązuje się do pokrycia jego kosztów na warunkach określonych w porozumieniu.
8. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru typu podzielników kosztów – jednolitego dla danego budynku.

9. Podzielniki kosztów ogrzewania będą instalowane na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.

II. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA BUDYNKÓW

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów ogrzewania stanowi budynek.
2. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
 - 1) koszt opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające z zużytego ciepła,
 - 2) koszt opłaty stałej wynikającej z zamówionej mocy cieplnej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej i koszt opłaty abonamentowej.
4. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty dokonywania rozliczeń zbiorczych dla Spółdzielni i rozliczeń indywidualnych.

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Koszty ogrzewania w budynku ustalane dla okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) rozliczane są na poszczególne lokale wg podziału procentowego zgodnie z „Zasadami rozliczania kosztów ogrzewania”, stanowiącymi załącznik do umowy rozliczeniowej następująco:
 - 1) 40% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali – są to koszty stałe i obejmują one koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, koszty ogrzewania budynku poprzez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania oraz koszty ogrzewania pomieszczeń nie wyposażonych w zawory termostatyczne,
 - 2) 60% kosztów rozliczane jest według wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty zmienne).
2. W poszczególnych okresach rozliczeniowych stosowania podzielników kosztów, na podstawie analizy kosztów ogrzewania w danym budynku, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych.
3. Dla lokali niekorzystnie usytuowanych w danym budynku stosuje się współczynniki korekcyjne, zgodnie z zaleceniem Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Wykaz współczynników zawiera załącznik do umowy rozliczeniowej.

W terminie do trzech miesięcy od daty montażu podzielników, użytkownik lokalu zostanie poinformowany o ustalonym dla jego lokalu współczynniku.
4. Współczynniki korekcyjne stosowane są do kosztów zmiennych ciepła zgodnie z cz. III ust. 1 pkt. 2.

5. Odczyty, obsługa podzelników kosztów i rozliczanie dokonywane są przez firmę rozliczeniową.
6. Wartość początkowa wskazania podzelników kosztów ogrzewania (stan zerowy) traktowana jest jako tzw. pierwszy odczyt, od którego rozpoczyna się 12 miesięczny okres rozliczeniowy dla danego budynku.
7. Odczyty podzelników w lokalach następować będą w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu winien potwierdzić odczyt w protokole. O terminie odczytu użytkownicy są zawiadamiani poprzez ogłoszenie zamieszczone na tablicach ogłoszeniowych w budynku, co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.

W uzasadnionych przypadkach (np. urlop, choroba użytkownika) dopuszcza się dokonanie odczytu w drugim terminie, który wyznacza firma rozliczeniowa w porozumieniu z rejonem gzm – o terminie zawiadamia użytkownika co najmniej z 5 dniowym wyprzedzeniem.

Na wniosek użytkownika złożony w rejonie gzm w terminie 7 dni od terminu drugiego odczytu dopuszcza się trzeci termin odczytu, który zostanie wyznaczony przez firmę rozliczeniową – odczyt ten nastąpi nie później niż w ciągu 10 dni od dnia złożenia wniosku. Koszt dokonania odczytu w trzecim terminie ponosi użytkownik lokalu, w wysokości opłaty wynikającej z cennika usług dodatkowych, ustalonego w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową, obowiązującego na dany okres rozliczeniowy.

8. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić nie później niż w ciągu 10 tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W rozliczeniu uwzględnia się także koszt obsługi i rozliczeń (cz. II ust. 4).
9. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji, w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
11. Zaliczkę miesięczną w trzech pierwszych okresach rozliczeniowych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie średniomiesięcznych faktycznych kosztów ogrzewania budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, skorygowanych o prognozowane koszty związane ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Począwszy od czwartego okresu rozliczeniowego, zaliczka będzie ustalana w oparciu o średniomiesięczne koszty ogrzewania rozliczone w danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, skorygowane o prognozowane koszty związane między innymi ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
12. Opłatę ustala się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
13. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania tego budynku.
14. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.

15. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zostanie ona zaliczona w kwocie nominalnej (po potrąceniu ewentualnego długu użytkownika wobec Spółdzielni) na poczet kolejnych opłat wnoszonych za lokal. Na żądanie użytkownika lokalu mieszkalnego zgłoszone w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, kwota nadpłaty (po potrąceniu ewentualnego długu) zostanie wypłacona użytkownikowi w terminie 7 dni od zgłoszenia.
16. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w wysokości nominalnej nie później niż w terminie płatności określonym w powiadomieniu. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
17. Użytkownicy lokali, którzy nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów w ich lokalach, będą rozliczani w zakresie kosztów zmiennych (cz. III ust. 1 pkt. 2) w ten sposób, że wysokość tych kosztów ustalona zostanie jako iloczyn energii cieplnej przypisanej tym lokalom i ceny jednostkowej zakupu energii.

Ilość energii zostanie obliczona wg poniższego wzoru:

$$Q = \frac{Q_{g \max} \times (t_{\max} - t_{\text{śr}}) \times 24 \times N \times 3,6}{t_{\max} - t_{\min}} \times \frac{P_n}{P_n + P_o} \quad [\text{GJ}]$$

gdzie:

- Q** – ilość energii cieplnej do rozliczenia na lokale, w których nie dokonano odczytów podzielników,
- Q_{g max}** – godzinowe max zapotrzebowanie ciepła dla budynku (moc zam.), [MW]
- t_{max}** – maksymalna temperatura w lokalu mieszkalnym; t_{max} = + 24°C,
- t_{śr}** – średnia temperatura zewnętrzna dla okresu rozliczeniowego uzyskana od dostawcy ciepła,
- N** – rzeczywista ilość dni ogrzewania budynku w danym okresie rozliczeniowym,
- t_{min}** – temperatura zewnętrzna dla III strefy klimatycznej; t_{min} = – 20°C,
- P_n** – łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali mieszkalnych (objętych dostawą ciepła) bez podzielników i lokali mieszkalnych, w których nie dokonano odczytów podzielników,
- P_o** – łączna powierzchnia użytkowa ogrzewana lokali mieszkalnych (objętych dostawą ciepła), w których zamontowano podzielniki i dokonano odczytów.

W zakresie kosztów stałych użytkownicy ci rozliczani będą jak w odniesieniu do lokali, w których dokonano odczytów podzielników.

18. Określone w ust. 17 zasady rozliczeń odnoszą się także do sytuacji:
- 1) gdy użytkownik nie udostępni lokalu w ustalonym terminie w celu dokonania odczytu,
 - 2) stwierdzenia w trakcie dokonywania odczytów naruszenia przez użytkownika plomb podzielników kosztów ogrzewania, wbudowania dodatkowych grzejników lub powiększenia istniejących, demontażu grzejnika z podzielnikiem,
 - 3) uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z winy użytkownika (rozliczenie kosztów ogrzewania całego lokalu wg zasad określonych w ust. 17 nastąpi do czasu wymiany podzielnika).
19. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo – odbiorczym. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym nastąpi w terminie, o którym mowa w części III ust. 8. Użytkownik przejmujący lokal obowiązany jest pokryć koszt zakupu i montażu podzielników w wysokości nominalnej pomniejszony o koszt zużycia wyliczony proporcjonalnie do okresu ich używalności. Kwotę tą Spółdzielnia zwraca użytkownikowi zwalnającemu w terminie do 60 dni od daty zdania lokalu po potrąceniu ewentualnych zobowiązań w stosunku do Spółdzielni. Dopuszcza się porozumienie między zwalnającym a przyjmującym lokal o przejęciu przez zasiedlającego zobowiązań lub należności za ogrzewanie łącznie z kosztem zakupu i montażu podzielników, złożone w formie pisemnej w obecności pracownika Spółdzielni.
20. Postanowienia ust. 19 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej lub dziedziczenia, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych także w przypadku uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. EKSPLOATACJA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić właściwy rejon gzm, o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów. Użytkownik winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy podzielnik nie jest uszkodzony i czy dokonuje naliczeń.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika, usuwa Spółdzielnia. W razie uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń.
3. Użytkownik lokalu nie może:
 - 1) zabudowywać dodatkowych grzejników lub powiększać istniejących,
 - 2) demontować grzejników,
 - 3) spuszczać wody z instalacji c.o.,
 - 4) uszkadzać podzielnika kosztów, jego plomby, demontować podzielnika,

- 5) dokonywać innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. W przypadku spuszczenia wody z instalacji c.o. (np. przy wymianie grzejnika), użytkownik lokalu obowiązany będzie pokryć koszt nośnika ciepła, zgodnie z taryfą wytwórcy ciepła.
5. W razie naruszenia postanowień określonych w ust. 1 – 3, użytkownik ponosić będzie odpowiedzialność za szkodę z tego tytułu.

V. ZAMIENNE ROZLICZANIE OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ

1. Na pisemny wniosek wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w oparciu o m² powierzchni grzewczej, zgodnie z § 15 ust 1 pkt 2 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” (nr B 1).
2. Okres zamiennego rozliczenia obejmuje czasokres od daty zakończenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wg podzielników kosztów ogrzewania do końca danego roku kalendarzowego, w którym został złożony wniosek.
3. O wysokości zaliczek miesięcznych przy przejściu na zamienny sposób rozliczenia decyduje Zarząd Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Lokale użytkowe biorą udział w rozliczaniu kosztów c.o. według systemu podzielników kosztów obowiązującego w budynku, a wysokość obciążenia uwzględniona jest w opłatach za najem stosownie do zawartej umowy.
2. Zasady pokrywania kosztów c.o., w odniesieniu do pomieszczeń gospodarczych w najmie, przylegających do mieszkań oraz mogące wystąpić nietypowe przypadki nie ujęte w niniejszych zasadach i wszelkie kwestie sporne rozstrzygać będzie Zarząd Spółdzielni.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Władysława Sobczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Jan Zaborowski

**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 W TYCHACH**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem niniejszych zasad jest sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie w budynku wielorodzinnym przy ul. Bajkowej 45-47 w Tychach, wyposażonym w licznik ciepła zainstalowany w węźle cieplnym oraz w zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów poszczególnych lokali.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu bądź będącego właścicielem lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

II. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów ogrzewania stanowi budynek.
2. Koszt ciepła ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania obejmują:
 - 1) koszt opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym, zgodnie z umową zawartą z dostawcą ciepła za zużyte ciepło i usługi przesyłowe wynikające z zużytego ciepła,
 - 2) koszt opłaty stałej wynikającej z zamówionej mocy cieplnej, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej.
4. Spółdzielnia ponosi koszty eksploatacji, koszty obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty dokonywania rozliczenia zbiorczego dla budynku i rozliczeń indywidualnych dla lokatorów.

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Koszty ogrzewania w budynku ustalone dla okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) rozliczane są na poszczególne lokale wg podziału procentowego, zgodnie z Zasadami

rozliczania kosztów ogrzewania stanowiącymi załącznik do umowy rozliczeniowej następująco:

- 1) 40% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali – są to koszty stałe i obejmują one koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, koszty ogrzewania budynku poprzez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania oraz koszty ogrzewania pomieszczeń nie wyposażonych w grzejniki,
- 2) 60% kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty zmienne).
2. W poszczególnych okresach rozliczeniowych stosowania podzielników kosztów, na podstawie analizy kosztów ogrzewania Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych.
3. Ze względu na usytuowanie lokalu w bryle budynku, w systemie rozliczeń stosuje się wyrównawcze korekcyjne współczynniki zużycia ciepła tzw. LAF, wg zaleceń Instytutu Techniki Budowlanej (dawna nazwa COBTI). Wykaz współczynników zawiera załącznik do umowy rozliczeniowej.
4. Współczynniki korekcyjne wyrównawcze stosowane są do kosztów zmiennych ogrzewania zgodnie z cz. III ust. 1 pkt. 2.
5. Odczyty, obsługa podzielników kosztów i rozliczanie dokonywane są przez firmę rozliczeniową.
6. Odczyt radiowy podzielników przeprowadza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Dla lokali, które nie zostaną odczytane, przeprowadzony zostanie dodatkowy manualny odczyt, po uzgodnieniu terminu z użytkownikiem lokalu lub Spółdzielnią.
7. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania winno nastąpić w ciągu 10 tygodni od daty dostarczenia firmie rozliczającej „Wykazu użytkowników” i „Zestawienia kosztów”.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
9. Użytkownik lokalu może reklamować pisemnie rozliczenie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia winna rozpatrzyć reklamację w terminie do 6 tygodni od daty otrzymania reklamacji, w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej.
10. Zaliczkę miesięczną ustala się w oparciu o średniomiesięczne koszty ogrzewania rozliczone w danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy, skorygowane o prognozowane koszty związane między innymi ze zmianą cen dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym.
11. Opłatę zaliczkową ustala się w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
12. Wysokość zaliczki może ulec odpowiednio zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w razie wystąpienia znacznych zmian cen i stawek za energię cieplną oraz kosztów ogrzewania budynku.

13. Zaliczki stanowią integralną część opłat wnoszonych za lokal.
14. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zostanie ona zaliczona w kwocie nominalnej (po potrąceniu ewentualnego długu użytkownika wobec Spółdzielni) na poczet kolejnych opłat wnoszonych za lokal. Na żądanie użytkownika lokalu mieszkalnego zgłoszone w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, kwota nadpłaty (po potrąceniu ewentualnego długu) zostanie wypłacona użytkownikowi w terminie 7 dni od zgłoszenia.
15. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w wysokości nominalnej nie później niż w terminie płatności określonym w zawiadomieniu. Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
16. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni podzielników w celu dokonania ich odczytu lub dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego wskazań, Spółdzielnia może:
 - 1) dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania,
 - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni
17. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zwalnający i przejmujący lokal zawierają porozumienie o przejęciu przez przyjmującego zobowiązań lub należności za ogrzewanie lokalu, złożone w formie pisemnej w obecności pracownika Spółdzielni.

IV. EKSPLOATACJA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Rejon GZM nr 4 o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów. Użytkownik winien sprawdzać co najmniej raz w miesiącu, czy podzielnik nie jest uszkodzony i czy dokonuje naliczeń.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. W razie uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń.
3. Użytkownik lokalu nie może:
 - 1) zabudowywać dodatkowych grzejników lub powiększać istniejących,
 - 2) demontować grzejników,
 - 3) spuszczać wody z instalacji c.o.,
 - 4) uszkadzać podzielnika kosztów, jego plomby, demontować podzielnika,
 - 5) dokonywać innych działań zmierzających do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
4. W przypadku spuszczenia wody z instalacji c.o. (np. przy wymianie grzejnika), użytkownik lokalu obowiązany będzie pokryć koszt nośnika ciepła, zgodnie z taryfą wytwórcy ciepła.

5. W razie naruszenia postanowień określonych w ust.1-3, użytkownik ponosić będzie odpowiedzialność za szkody z tego tytułu.

V. ZAMIENNE ROZLICZANIE OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ

1. Na pisemny wniosek wszystkich użytkowników lokali stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania w oparciu o m² powierzchni grzewczej, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt. 2 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” (nr B 1).
2. Okres zamiennego rozliczenia obejmuje czasokres od daty zakończenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wg podzielników kosztów ogrzewania do końca danego roku kalendarzowego w którym został złożony wniosek.
3. O wysokości zaliczek miesięcznych przy przejściu na zamienny sposób rozliczenia decyduje Zarząd Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd Spółdzielni, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Władysława Sobczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Jan Zaborowski