

REGULAMIN

ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD REGĄ ” W GRYFICACH

**Uchwalony w dniu 29.04.2005 roku - Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/III/2005
(Tekst jednolity – stan prawny na dzień 16-12-2020 r.)**

Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałami:

- Uchwała nr 9/2007 z dnia 2007.11.25.
- Uchwała nr 1/2008 z dnia 2008.01.31.
- Uchwała nr 11/2009 z dnia 2009.09.17,
- Uchwała nr 13/2009 z dnia 2009.10.29,
- Uchwała nr 13/2010 z dnia 2010.10.21.
- Uchwała nr 63/2011 z dnia 2011.08.25.
- Uchwała nr 3 /2012 z dnia 2012.02.29.
- Uchwała nr 19 /2012 z dnia 2012.11.21.
- Uchwała nr 2 /2013 z dnia 2013.02.27.
- Uchwała nr 22 /2013 z dnia 2013.11.28.
- Uchwała nr 27 /2014 z dnia 2014.11.26.
- Uchwała nr 9 /2015 z dnia 2015.09.23.
- Uchwała nr 3 /2016 z dnia 30.03.2016 r.
- Uchwała nr 8 /2016 z dnia 28.09.2016 r.
- Uchwała nr 15 /2020 z dnia 16.12.2020 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi zwanymi dalej lokalami jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych i lokali,
- b) centralnego ogrzewania,
- c) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
- d) eksploatacji i remontów , urządzeń domofonowych itp.

§2.

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokali (g.z.m.) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokali oraz ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokali, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§5.

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokali. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§6

Dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębnie:

- ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji;
- ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 7

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

§ 8

1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody, koszty wody + kanalizacji rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

2. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych poboru ciepła (c.o.) rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
3. Różnica wskazań zużycia wody, pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach i w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz naliczonym zaliczkowym zużyciem w lokalach nieopomiarowanych, rozliczana jest:
 - a) w przypadku opomiarowania wszystkich lokali - na poszczególnych użytkowników zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości wspólnej.
 - b) w przypadku braku opomiarowania części lokali - na wszystkich użytkowników nie posiadających wodomierzy zgodnie z udziałami w nieruchomości wspólnej - przy założeniu, że podlegająca rozliczeniu różnica odpowiada sumie udziałów użytkowników nie posiadających wodomierzy.
4. Nieopłacone zużycie wody wskazane przez liczniki w pomieszczeniach wspólnych rozlicza się na poszczególnych użytkowników nieruchomości zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości.

§9.

Jeśli urządzenie pomiarowe zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.

§ 10.

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych i lokali, do których nie mają zastosowania postanowienia § 8 są rozliczane do ilości osób zamieszkałych na stałe i czasowo, lub powierzchni użytkowej.

§11.

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

§12.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze,

łazienki, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów loggii pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§13.

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, najmu, własnościowe lokale mieszkalne oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie.

§14.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w § 13,

§15.

Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1 m² powierzchni użytkowej może być skorygowany przez Radę Nadzorczą dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja, wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami (np. większą terenochłonność i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie).

§16.

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy i konserwację w wysokości właściwej dla danego lokalu, a w przypadku lokali użytkowych także o podatek VAT.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

§17.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na całość ogrzewanych centralnie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych. Stosuje się zasadę podziału poniesionych kosztów centralnego ogrzewania każdego budynku na użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w tym budynku. Większość użytkowników lokali dokonuje wyboru jednego z dwóch sposobów podziału kosztów. Koszty mogą być rozliczane przy użyciu podzielników kosztów lub bez podzielników kosztów. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się na całość zasobów do których woda jest dostarczana. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w sezonach grzewczych trwających od dnia 01 lipca do dnia 30 czerwca roku następnego. Koszty dostawy Ciepłej wody rozliczane są w okresach półrocznych – od dnia 01 stycznia do dnia 30 czerwca oraz od dnia 01 lipca

do dnia 31 grudnia. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów dostawy ciepłej wody dostarczane są dla użytkowników poprzez umieszczenie ich w skrzynkach na pocztę.

2. Za powierzchnię centralnie ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki co. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników co. ale wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych np. przedpokój, łazienka, w.c, itp. i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce itp.
4. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależących do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje co. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
5. Za powierzchnię użytkową lokalu użytkowego i garażu, objętą dostawą ciepłej wody, uważa się powierzchnię użytkową lokalu użytkowego, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
6. Koszty dostawy ciepła ustala się, z wyodrębnieniem kosztów stałych i zmiennych, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w przyjętym okresie rozliczeniowym, oddzielnie dla celów co. i oddzielnie dla celów podgrzania wody wodociągowej.
 - a) kosztami stałymi są opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe, opłaty abonamentowe za punkty pomiarowe oraz opłaty za usługi dodatkowe zleczone przez Spółdzielnię,
 - b) kosztami zmiennymi są koszty zakupionego ciepła, koszty przesyłu ciepła, oraz koszty nośnika ciepła,

§ 18

1. Koszty zakupu ciepła do budynku pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych danego budynku, w zależności od wybranego sposobu rozliczenia, i tak:
 - a) Przy rozliczeniu bez uwzględniania opomiarowania grzejników koszty ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczane będą na m² powierzchni tych lokali, i wyliczane będą w następujący sposób:
$$\text{Koszty ogrzewania mieszkania / lokalu} = \frac{\text{Poniesione koszty na ogrzanie budynku łącznie z kosztami rozliczenia}}{\text{powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku}} \times \text{powierzchnia mieszkania}$$
 - b) Przy rozliczeniu z uwzględnieniem opomiarowania grzejników koszty ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych zostaną ustalone w sposób określony w dalszej części niniejszego regulaminu.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zakupu ciepła na indywidualnych odbiorców są:

1). dla c.w.

- a) 1 m³ zużytej ciepłej wody wykazanej na wodomierzu w mieszkaniach opomiarowanych,

- b) na osobę w lokalach nie posiadających wodomierzy,
- 2). dla co.
- a) jednostki zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań podzielników kosztów zużycia ciepła, zainstalowanych na grzejnikach w lokach opomiarowanych oraz zastosowanie współczynników korygujących UF i ze względu na położenie lokali (LAF), z zastrzeżeniem, że przy rozliczaniu mieszkań / lokali w których znajdują się pionowe grzewcze c.o. – pionowe świecowe (bez grzejników) przechodzące przez przedpokoje lub inne pomieszczenia, dolicza się jedno rozliczane urządzenie dla którego ustala się ilość jednostek zużycia odpowiadającą średniemu zużyciu jednostek w budynku, uwzględniając moc grzewczą tego pionu (UF) i położenie lokalu (LAF),
- b) powierzchnia użytkowa lokali.
3. Koszt podgrzania 1 m³ wody stanowi iloraz sumy kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej, oraz sumy zużytej ciepłej wody ustalonej na podstawie odczytów wodomierzy w lokalach i ryczałtu dla lokali nieopomiarowanych w przyjętym okresie rozliczeniowym.
4. a). Użytkownik lokalu pokrywa poniesione przez Spółdzielnię koszty c.o. rozliczone na jego lokal oraz koszty rozliczenia.
- b). Opłata za koszty stałe ustalana jest poprzez przemnożenie centralnie ogrzewanej powierzchni lokalu przez wysokość kosztów stałych przypadających na 1 m² powierzchni ogrzewanej.
- c). Koszty zmienne przypadające na budynek ustala się w oparciu o:
- koszt 1 GJ ustalony jako iloraz sumy kosztów zmiennych i sumy GJ w przyjętym okresie rozliczeniowym.
 - ilości GJ wykazanych na liczniku ciepła w danym budynku (budynkach) w okresie rozliczeniowym
5. Opłata za koszty zmienne rozliczana jest następująco:
- 1). 60 % według odczytu podzielników kosztów,
 - 2). 40 % proporcjonalnie do powierzchni centralnie ogrzewanej lokali mieszkalnych i użytkowych.
6. Koszty zmienne c.o. przypadające na poszczególne lokale ustala się dzieląc koszty ustalone w sposób przewidziany w pkt.4 i 5
- a) przez sumę jednostek zużytego ciepła w danym budynku a następnie mnożąc przez jednostki zużytego ciepła w danym lokalu,
 - b) mnożąc opłatę stałą ustaloną na 1 m² powierzchnię centralnie ogrzewaną wszystkich lokali budynku przez powierzchnię centralnie ogrzewaną danego lokalu.
7. Dla lokali nieopomiarowanych w budynkach opomiarowanych koszt dostawy ciepła ustala się przyjmując do wyliczenia kosztów zmiennych (ciepła emitowanego przez grzejniki) według 250 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach mieszkalnych danego budynku, z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu, oraz współczynników korygujących. Pozostałe zasady rozliczenia identyczne jak dla lokali opomiarowanych.
8. Opomiarowane muszą być wszystkie grzejniki zainstalowane w lokalu (za wyjątkiem pomieszczeń łazienek w mieszkaniach). W przypadku stwierdzenia zniszczenia lub uszkodzenia podzielników kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie

powiadomić o tym fakcie Administrację Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni.

9. W przypadku celowego uszkodzenia, zerwania plomby lub zdemontowania podzielników kosztów, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tak jak dla lokali nieopomiarowanych.
10. W przypadku awarii podzielników kosztów, niedokonanie czynności określonych w pkt 8 spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według średniego zużycia wyliczonego w minionym okresie rozliczeniowym w tym budynku..
11. skreślony.
12. skreślony.
13. Do rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej danej nieruchomości przyjmuje się następujące wskaźniki korygujące:

- mieszkania na parterze i ostatniej kondygnacji ze ścianami zewnętrznymi	- 0,8
- mieszkania środkowe na parterze i ostatniej kondygnacji	- 0,9
- mieszkania na środkowych kondygnacjach ze ścianami zewnętrznymi szczytowymi	- 0,9
- mieszkania w miejscu załamania linii zabudowy budynku (uskok)	- 0,97
- mieszkania w miejscu załamania linii zabudowy budynku na parterze i ostatnim piętrze	- 0,87
- mieszkania na ostatniej kondygnacji, graniczące z niedogrzanym strychem	- 0,85
14. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo kontroli podzielników kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego, a użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu osobom kontrolującym każdorazowo upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni.
15.
 - 1) W przypadku nie udostępnienia do odczytu podzielników kosztów w wyznaczonych terminach, lokal będzie rozliczany jako lokal nieopomiarowany, a jeżeli będzie możliwe jeszcze odczytanie wskazań podzielników, użytkownik ponosił będzie koszty dodatkowych odczytów i dojazdu odczytujących.
 - 2) W przypadku braku odczytu i nie wymienienia tzw. fiolek podzielników wyparkowych w poprzednim sezonie grzewczym, do bieżącego rozliczenia przyjmuje się ½ wartości odczytu z dwóch sezonów grzewczych. Nie dokonuje się korekty rozliczenia z poprzedniego okresu.
 - 3) Koszty nieuzasadnionych ekspertyz ponosi użytkownik wnoszący o jej przeprowadzenie.
 - 4) O terminach odczytów informacja z 7 dniowym wyprzedzeniem będzie zamieszczana na stronie internetowej spółdzielni, oraz na klatkach schodowych. Nie będą stosowane indywidualne powiadomienia użytkowników. Obowiązek udostępnienia podzielników do odczytu w ustalanych terminach jest po stronie użytkowników c.o.
16. Wprowadza się minimalne i maksymalne ilości zużytego ciepła w lokalach mieszkalnych:
 - a) minimalna ilość jednostek zużycia ciepła przyjmowana do rozliczeń wynosi 25 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach mieszkalnych danego budynku, z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu, oraz współczynników korygujących.
 - b) maksymalna ilość jednostek zużycia ciepła przyjmowana do rozliczeń wynosi 250 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach mieszkalnych danego budynku, z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu, oraz współczynników korygujących.

17. Wszelkie uznane reklamacje dotyczące wysokości kosztów centralnego ogrzewania obciążają koszty stałe ogrzewania budynku w przyszłym sezonie grzewczym.
18. Odczyt drogą radiową nie wymaga potwierdzenia przez użytkownika. Reklamację dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów ogrzewania. Koszty nieuzasadnionej reklamacji odczytów obciążają użytkownika.
19. W szczególnych przypadkach stwierdzenia braku poszanowania dla energii cieplnej, a w tym stwierdzenia w czasie sezonu grzewczego, długotrwałego okresu otwartych okien w nieopomiarowanych lokalach położonych w budynkach opomiarowanych, bądź nieopomiarowanych - naliczane będą dodatkowe opłaty za c.o.. Wysokość tych opłat wyliczana będzie na podstawie długości okresu stwierdzonych otwartych okien oraz mocy grzejników. Okres za który naliczana będzie dodatkowa opłata potwierdzony musi być notatką służbową sporządzona przez pracowników Spółdzielni. O zastosowaniu dodatkowych opłat użytkownik którego one dotyczą zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie. Wysokość wyliczonych dodatkowych opłat obciążających poszczególnych użytkowników odliczana będzie od kosztów ogrzewania przedmiotowych budynków przed sporządzeniem rozliczenia na poszczególnych użytkowników.

§ 19

1. Zużycie ciepłej wody rozliczane będzie:
 - a) w lokalach objętych dostawą ciepłej wody i wyposażonych w wodomierze wg. wskazań wodomierzy,
 - b) w lokalach objętych dostawą ciepłej wody a nie wyposażonych w wodomierze w przeliczeniu na osobę,
 - c) różnica wskazań zużycia ciepłej wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą zużycia c.w. wszystkich lokali i pomieszczeń wspólnych w nieruchomości rozliczana będzie analogicznie jak różnica wskazań zużycia zimnej wody określona w **§ 8 pkt 3 i 4**.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Administrację Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Nie dokonanie czynności, o których mowa w pkt.2 lub uniemożliwienie dokonania odczytu wodomierza spowoduje rozliczenie zużycia wody w wysokości określonej w pkt. 1 b.
- 4 W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza zużycie wody zostanie rozliczone wg zasad określonych w pkt. 1 b, a koszty napraw obciążą użytkownika lokalu – członka
- 5 Brak odczytu wodomierza nie zawiniony przez użytkownika lokalu, spowoduje rozliczenie wg. średniego zużycia wody przypadającego na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- 6 Użytkownik lokalu rozliczający się ze zużycia wody na podstawie wodomierza zobowiązany jest do jego legalizacji w określonych przepisami terminach. W przypadku braku legalizacji zużycie wody rozliczane będzie jak dla lokalu niepomiarowanego.

§ 20

1. Na poczet należności za co. i c.w. użytkownicy lokali zamieszkali w lokalach objętych dostawą energii cieplnej, zobowiązani są wносить zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd wg. następujących zasad:

- 1) za co.- wg. przeciętnego planowanego kosztu przypadającego na 1 m² p.u. lokalu x pow. użytkowa lokalu,
 - 2) za podgrzanie wody wodociągowej w lokach opomiarowanych opłatę stanowią:
- iloczyn planowanego kosztu podgrzania 1 m³ wody zimnej x przewidywane zużycie ciepłej wody w okresie rozliczeniowym,
 - 3) za podgrzanie wody w lokalach nieopomiarowanych opłatę stanowi:
 - a) ryczałt stanowiący iloczyn ceny podgrzania 1 m³ wody i normy zużycia ciepłej wody na 1 osobę x ilość osób zameldowanych w danym lokalu,
 - b) norma dla mieszkań nieopomiarowanych wynosi 7 m³ na osobę miesięcznie,
 - c) dla mieszkań posiadających wodomierze, dla których upłynął okres legalizacji, normę ustala się na podstawie przeciętnego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla tego lokalu, nie dłużej jednak niż do kolejnego rozliczenia, w razie nie dokonania legalizacji urządzeń pomiarowych lub nie zamontowania nowego wodomierza, stosuje się zasady określone w pkt. 1,3) lit. "a".
2. Planowany lub faktyczny koszt podgrzania 1 m³ wody stanowi iloraz sumy kosztów planowanych lub faktycznych oraz ilość wody podgrzanej w m³ ogółem. Koszt podgrzania ciepłej wody na osobę ustala się jako iloraz różnicy pomiędzy kosztami podgrzania wody ogółem z kosztami zużycia wody w lokalach opomiarowanych i liczby osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
3. Rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej rozliczane będą:
 - a) raz w roku - w terminie 3-ch miesięcy, po dokonaniu odczytu zużycia ciepła na podzielnikach zainstalowanych w lokalach,
 - b) raz na półrocze - w terminie 1-go miesiąca po dokonaniu odczytu wodomierzy ciepłej wody,
 - c) raz w roku w terminie 2 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego – dla budynków nieopomiarowanych.
4. Wynikłe z rozliczenia kosztów nadpłaty zaliczek zaliczane będą na poczet opłat eksploatacyjnych na przyszłe okresy. Dopłaty stanowiące różnicę pomiędzy faktycznymi kosztami a wniesionymi zaliczkami użytkownicy lokali winni wnieść na konto, bądź wpłacić w kasie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd.
5. W razie zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, dotychczasowy użytkownik lokalu obowiązany jest zawrzeć z nabywcą prawa do lokalu umowę zbycia wierzytelności oraz umowę przejęcia długu i przedstawić je Spółdzielni. Pomimo braku takiej umowy wszelkie obciążenia wynikające z rozliczenia kosztów na bazie odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów wobec Spółdzielni ponosi nabywca praw do lokalu.

IV. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIE

§ 21

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego, na warunkach najmu, lokali własnościowych oraz spółdzielczego prawa własnościowego. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.

§ 22

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł./m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 23

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł./m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii itp.

§24

Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali uwzględniając długość okresu spłaty i wielkość umorzeń obowiązujące dane lokale.

§ 25

- 1 Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczania kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH

§26

Koszty napraw domofonów w całości obciążają lokatorów

VI. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§27

obciążenia poszczególnych lokali g.z.m. oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

§28

1. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego wnoszą opłaty czynszowe na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujących również odpisy na fundusze: na remonty i konserwacje, termomodernizacją kosztów centralnego

ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
- spłaty rat kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.

2. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego i wyodrębnionej własności wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmujące również odpisy na fundusze (na remonty, termomodernizację i konserwacje, kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody).

3. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz najmu na pokrycie:

- kosztów eksploatacji (obejmujących odpisy na fundusze)
- spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 29

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali bez co. i c.w. stanowi koszt przypadający na 1 m² p.u. wynikający z planu i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, oraz na osoby zamieszkałe na stałe i czasowo w zasobach spółdzielczych.
2. Podstawę do ustalania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego bez względu na status prawny (własnościowe, lokatorskie, najem) stanowi powierzchnia użytkowa oraz osoby zameldowane na stałe i czasowo.
3. Naliczanie opłaty za odpady stałe następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym uchwałami Rady Gminy. Przy naliczaniu opłaty od ilości mieszkańców wysokość opłaty jest iloczynem liczby mieszkańców i ustalonej stawki od jednego mieszkańca. Natomiast podział opłaty wyliczonej dla budynku na bazie zużycia wody dokonywany jest w następujący sposób:
 - a) Dla mieszkań opomiarowanych – średniomiesięczne zużycie wody w m³ za poprzedni rok pomnożone przez obowiązującą stawkę.
 - b) Dla mieszkań nieopomiarowanych - naliczone miesięczne zużycie wody w m³ (zgodnie z zapisami w ustępie 4) pomnożone przez obowiązującą stawkę.
 - c) Opłatę wynikającą z różnicy wskazań zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach i pomieszczeniach wspólnych budynku oraz naliczonym zaliczkowym zużyciem w lokalach nieopomiarowanych rozliczana jest:
 - w przypadku opomiarowania wszystkich lokali w nieruchomości – na poszczególnych użytkowników, zgodnie z udziałami w nieruchomości wspólnej,
 - w przypadku braku opomiarowania części lokali – na wszystkich użytkowników nie posiadających wodomierzy zgodnie z udziałami w nieruchomości wspólnej,
 - w przypadku braku opomiarowania w pomieszczeniach wspólnych, lub w przypadku awaryjnego wydostania się wody z sieci poza lokalami - na poszczególnych użytkowników, zgodnie z udziałami w nieruchomości wspólnej.
 - d) Opłatę wynikającą z zużycia wody wykazaną przez liczniki w pomieszczeniach wspólnych rozlicza się na poszczególnych użytkowników nieruchomości zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości.
 - e) W lokalach mieszkalnych niezamieszkałych nie posiadających wodomierzy przyjmuje się średniomiesięczne zużycie w wysokości 6m³.
4. Ilość osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych jest podstawą do naliczania opłat za gospodarkę nieczystościami stałymi w części zasobów oraz stanowi w lokalach nie posiadających wodomierzy podstawę do ustalenia zaliczki na poczet zużycia wody w

wysokości odpowiadającej 6 m³ na osobę dla zimnej wody, i 7 m³ na osobę dla ciepłej wody. Pozostałe opłaty eksploatacyjne, łącznie z odpisami na fundusz remontowo-konserwacyjny, ustalane są w wysokości wynikającej z powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki ustalonej na 1m² powierzchni użytkowej.

5. Podstawę do ustalenia opłaty eksploatacyjnej łącznie z odpisami na fundusz remontowo-konserwacyjny lokali użytkowych posiadanych na zasadach własnościowego prawa stanowi stawka wynikająca z kosztów eksploatacji i odpisów na remonty , pomniejszona o koszty:
 - zużycia gazu w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - kosztów zużycia wody, za którą należność opłacają w/g wskazań posiadanych urządzeń pomiarowych,
 - kosztów energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku,
 - kosztów sprzątnięcia pomieszczeń wspólnego użytku należących do lokali mieszkalnychOpłaty tak ustalone nie mogą być niższe od opłat obciążających lokatorów lokali mieszkalnych wraz z wyliczoną na 1m² p.u. stawką za nieczystości stałe.
6. Opłatę za wynajem lokali użytkowych pobiera się w wysokości uzyskanej w wyniku przetargu, bądź ustalonej przez Zarząd Spółdzielni - jeśli nie było przetargu. Wysokość odpisu na fundusz remontowo-konserwacyjny ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Opłatę za najem gruntów pod kioski handlowe i garaże pobiera się w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
8. Użytkownicy lokali wyszczególnionych w pkt. 5 i 6 oraz najemcy terenów wyszczególnionych w pkt. 7 poza wymienionymi opłatami płacą podatek od nieruchomości wyszczególniony w odrębne; pozycji, oraz zwracają koszt dostawy energii cieplnej w sposób przewidziany w rozdz. III Regulaminu.

§ 30.

- 1 Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają- w odniesieniu do członków Spółdzielni - postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

§ 31

Zasady ustalania podatku od nieruchomości oraz wymiaru podatku od lokali regulują odrębne przepisy.

VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 32

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- 1) W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawna obsługa administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa:
 - w odniesieniu do członków - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
- 2) W zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym warunków do uzyskania normatywnej temperatury.
- 3) W zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością.

§ 33

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 °C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. W przypadku gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwa co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - a) + 15 °C lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej.
 - b) poniżej + 18 °C, ale wyżej niż określa pkt a - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia.
- 3 Bonifikat w opłatach nie stosuje się jeżeli przyczyna niedogrzenia lokalu leży po stronie lokatora (użytkownika lokalu).

§ 34

W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak przy minimalnym rozbiórze wody, temperatura wody jest niższa od 45°C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do ogrzewania wody obniży się o 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od +45°C.

§ 35.

Obniżek, o których mowa w § 33 i § 34 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 36

- 1 Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbyć się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

§ 37

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne

kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.04.2005 r . prot. Nr 4/2005.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

podpisy

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej