

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Bolesława Krzywoustego
we Wrocławiu**

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami :

- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) wywozu nieczystości,
- c) dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
- d) dostawy gazu,
- e) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- f) dostawy energii elektrycznej,
- g) eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- h) eksploatacji i remontów instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych ,
- i) podatków i opłat lokalnych,
- j) spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Podstawą rozliczeń z tytułu zobowiązań długoterminowych jest plan spłaty ustalony na podstawie zawartej umowy kredytowej.

§ 6

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

§ 7

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów GZM jest :

- 1) m² powierzchni użytkowej dla rozliczenia kosztów :
 - a) eksploatacji,
 - b) remontów,
 - c) dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. w przypadku kosztów stałych oraz gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów,
 - d) podatków i opłat lokalnych
 - e) spłaty zobowiązań długoterminowych,
- 2) osoba dla rozliczenia kosztów :
 - a) wywozu nieczystości,
 - b) dostawy gazu, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
 - c) dostawy zimnej i ciepłej wody, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
 - d) dostawy energii elektrycznej na cele administracyjne oraz gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
 - e) eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- 3) m³ dla rozliczenia kosztów :
 - a) dostawy zimnej i ciepłej wody i odbioru ścieków, gdy lokale są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
- 4) lokal dla rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów instalacji AZART i domofonowej.
- 5) kWh dla rozliczenia dostawy energii elektrycznej w przypadku lokali rozliczanych według zużycia wykazanego przez podliczniki elektryczne.

Dla rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wprowadza się umowną jednostkę rozliczeniową, wynikającą ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania z uwzględnieniem współczynników;

- UF - korygujących wydajność energetyczną grzejników
- LAF – korygujących różnice strat ciepła w związku z niekorzystnym położeniem lokalu, opracowanych przez Ista Polska Sp. z o.o

§ 8

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane :

1. zbiorczo dla całości zasobów,
2. zbiorczo dla grup budynków - wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni ,
3. dla poszczególnych budynków.

§ 9

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby, które są tam zameldowane lub te które zostały wymienione w oświadczeniu złożonym przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

§ 10

W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych , koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

II. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 11

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów.

§ 12

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, ~~jak np.~~ to jest : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź

obudowane.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni 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 pomieszczenia 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 większej niż 220 cm zalicza się w 100%

§ 13

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacji, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe (w tym piwnice), garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§ 14

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, sanitariaty itp.) oblicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 15

Powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru obiektu lub w razie jej braku według obowiązujących w tym czasie norm.

§ 16

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, umowy najmu, prawa odrębnej własności oraz zajmowane bez tytułu prawnego, a także na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak : pralnie, suszarnie, wózkownie oraz

lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych, np. piwnic, strychów itp.

§ 17

- 1 Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy) jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Planowany 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 określoną w § 16.
2. Koszty eksploatacji obejmują w szczególności:
 - amortyzację środków trwałych,
 - materiały biurowe, środki czystości,
 - działalność społeczną, kulturalną i oświatową ,
 - wynagrodzenia i narzuty,
 - fundusz świadczeń socjalnych,
 - wydatki samorządowe,
 - konserwacje budynków
 - przeglądy okresowe.
 - koszty deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji,
 - ubezpieczenia,
 - prowizje bankowe,
 - konserwacje terenów zielonych,
 - oświetlenie terenów

§ 18

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Zasady dokonywania odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

III. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

§ 19

1. Koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na :
 - a) koszty energii na potrzeby podgrzania wody – określane jako iloczyn zużycia ciepłej wody i ilości energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody razy cena nośnika energii cieplnej, Ilość energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody ustala się w wysokości 0,33 GJ
 - b) koszty energii na potrzeby centralnego ogrzewania – określane jako różnica między pełnymi kosztami dostawy energii cieplnej a kosztem podgrzania wody, w przypadku dostawy ciepłej wody.
2. Koszty energii cieplnej poniesione na potrzeby centralnego ogrzewania dzieli się z kolei na :
 - koszty stałe wynikające z opłat za zamówioną moc cieplną i innych opłat oraz dostaw energii cieplnej na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, suszarnie itp.),
 - koszty zmienne wynikające z opłat za dostarczoną energię cieplną ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 20

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózkarni itp. a także powierzchnię piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń.

§ 21

Ustalenie opłat za dostawę energii cieplnej.

1. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są w proporcjonalnych 12 miesięcznych

ratach w ciągu roku i nie podlegają indywidualnym rozliczeniom.

- Suma kosztów stałych podlega rozliczeniu na średnią roczną powierzchnię użytkowa lokali ogrzewaną centralnie,
 - Średni roczny koszt ogrzewania 1m^2 powierzchni użytkowej wylicza się przez podzielenie sumy kosztów stałych przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.
2. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych ustalane są :
- a) Dla celów podgrzania wody :
 1. Dla lokali wyposażonych w wodomierze według wskazań tych urządzeń przy uwzględnieniu zasad określonych w § 20 ust.1 pkt. a i § 36 ust 1-7
 - 2..Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze opłatę za podgrzanie wody ustala się w formie ryczałtu stanowiącego iloczyn ceny za podgrzanie 1m^3 wody oraz ilości zużytej wody na poziomie 3m^3 .
 - b) Dla celów centralnego ogrzewania :
 1. Dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów i objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej – opłata ustalana jest w formie zaliczki płatnej w 12 miesięcznych ratach powiększonej o wartość opłaty stałej. Wysokość zaliczki wynika z prognozowanej dla danej nieruchomości wysokości kosztów zmiennych w przeliczeniu na średnioroczną powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie danego budynku (nieruchomości).
 2. Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów a objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów opłata ustalana jest w formie ryczałtu za centralne ogrzewanie nie podlegającego rozliczeniu. Wysokość ryczałtu ustala się na 175 % wartości opłaty (zmiennej i stałej) wymienionej w punkcie poprzednim.
 3. Opłaty za centralne ogrzewanie w budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się jako iloraz sumy kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie, płatne w 12 miesięcznych proporcjonalnych ratach.

§ 22

1. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się :
 - a) Na potrzeby centralnego ogrzewania, raz w roku, nie później jednak niż do 30 czerwca następnego roku po okresie rozliczeniowym,
 - b) Na potrzeby podgrzania wody, dwukrotnie w roku w terminach dokonywania rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody.
2. Rozliczeniu podlegają poniesione w okresie rozliczeniowym koszty energii cieplnej -

odpowiednio : na potrzeby podgrzania wody i zmienne na potrzeby centralnego ogrzewania - pomniejszone o sumę opłat ryczałtowych wniesionych przez użytkowników lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt. a i b.

3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane wg wskazań podzielników kosztów składają się z kosztów stałych i zmiennych, które ustala się następująco:
 - a) koszty stałe stanowią 50% kosztów centralnego ogrzewania lokali rozliczanych wg podzielników kosztów i obejmują: koszty strat na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania łazienek w lokalach mieszkalnych, ogrzewanie pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkowanie, pomieszczenia techniczne itp.). Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
 - b) Koszty zmienne stanowią 50% kosztów centralnego ogrzewania lokali rozliczanych wg wskazań podzielników. Dzielone są one przez sumę ilości jednostek określonych na podstawie wskazań podzielników kosztów w rozliczonym budynku z uwzględnieniem współczynników korygujących UF i LAF celem ustalenia wartości jednej jednostki rozliczeniowej.

Wynik powyższego rozliczenia odnoszony jest do wniesionych zaliczek - § 22 ust.2 pkt.b.

4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów polega na porównaniu wpływów i kosztów z tego tytułu. Uzyskaną w ten sposób różnicę dzieli się na poszczególne lokale w budynku, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody polega na określeniu, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w użytkowanym lokalu, różnicy między iloczynem o którym mowa w § 20 ust.1 pkt. a sumą wniesionych przez użytkownika opłat za okresy rozliczeniowe.
6. Koszty za wykonaną usługę rozliczeniową obciążają użytkownika i są sumowane z kosztami energii cieplnej podlegającymi rozliczeniu.
7. Ustalone w wyniku rozliczenia :
 - Niedopłaty winny być uregulowane w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty rozliczenia,
 - Nadpłaty zalicza się na poczet należnego czynszu.

8. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, nie później jednak niż 30 dni od daty sporządzenia rozliczenia.

§ 23

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w przypadku demontażu, uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów, braku plomby lub grzejnika nastąpi :
 - Koszty centralnego ogrzewania - ryczałtowo za okres rozliczeniowy według zasad określonych w § 22 ust. 2 pkt. b ppkt. 2,
 - Koszty podgrzania wody – ryczałtowo za okres rozliczeniowy, według zasad określonych w § 22 ust. 2 pkt. a ppkt. 2.
2. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się zgodnie z ustępem 1.
3. W przypadku uszkodzenia pojedynczego podzielnika kosztów w użytkowanym lokalu, z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika – przypisuje mu się średni koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej z nieruchomości (budynku).

§ 24

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w wyznaczonych terminach udostępnić lokal w celu dokonania odczytów, napraw, wymiany lub kontroli urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów.
2. O terminach odczytów użytkownicy będą powiadamiani poprzez informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Użytkownik potwierdza swoim podpisem na karcie odczytu jego prawidłowość. Brak potwierdzenia zgodności odczytu jest równoznaczny z jego brakiem.
3. Użytkownicy lokalu są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu lub nieprawidłowej pracy urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów.
4. Jeżeli uszkodzenie urządzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów nastąpi z winy użytkownika to koszty ich naprawy lub wymiany obciążają użytkownika.

§ 25

1. W przypadku zbycia prawa do lokalu, nabywca prawa przejmuje wszelkie skutki (zobowiązania, wierzytelności) wynikające z rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej. Powyższe dotyczy również zamiany lokali.
- 2 W przypadku zmiany użytkownika w trybie innym niż w ust. 1 Spółdzielnia dokonuje odczytu na dzień zdania i objęcia lokalu uwzględniając to w rozliczeniu końcowym za okres rozliczeniowy.

IV. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych

§ 26

W budynkach wyposażonych w instalacje zbiorcze anten radiowo-telewizyjnych, oraz urządzenia domofonowe ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorowo dla całości zasobów.

§ 27

Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej ustala się w przeliczeniu na lokal jako iloraz planowanych kosztów oraz ilości lokali wyposażonych w gniazda odbiorcze anten.

§ 28

Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

V. Rozliczanie kosztów podatków i opłat lokalnych

§ 29

Koszty podatków i opłat lokalnych ewidencjonuje się i rozlicza zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni.

§ 30

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami podatków i opłat lokalnych jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt podatków i opłat lokalnych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

§ 31

Ustalony średni roczny koszt podatków i opłat lokalnych różnicowany jest dla lokali mieszkalnych i dla lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

§ 32

Obciążenie lokali mieszkalnych kosztami podatków i opłat lokalnych wynika z globalnej kwoty kosztów podatków i opłat lokalnych, pomniejszonej o koszty przypadające na lokale użytkowe i na mieszkania, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, podzielonej przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

VI. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków

§ 33

Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla grup budynków wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni. Wyodrębnia się następujące grupy zlokalizowane przy :

1. ul. Krzywoustego 321 ÷ 325,
2. ul. Sycowskiej 8 ÷ 16d,
3. pozostałe budynki (Osiedle).

§ 34

Globalna kwota kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków podlega rozliczeniu :

- Dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia wody – według wskazań tych urządzeń,
- Dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe opłatę ustala się w formie ryczałtu stanowiącego iloczyn ceny 1 m³ wody oraz ilości jej zużycia określonej na 10 m³ od osoby,

§ 35

1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia zimnej wody, koszty dostawy wody rozlicza się wg wskazań tych urządzeń.
2. W przypadku instalowania wodomierzy po raz pierwszy ustala się normę zużycia wody w wysokości średniego zużycia w lokalach opomiarowanych.
3. Użytkownicy lokali wnoszą comiesięczne opłaty zaliczkowe wynikające z przyjętej normy zużycia i obowiązującej stawki za dostawę wody i odbiór ścieków, które podlegają rozliczeniu.
4. Koszty dostawy wody rozlicza się dwukrotnie w roku w terminach : na dzień 30 kwietnia i 30 września.
5. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków polega na określeniu różnicy między kosztami dostawy zimnej wody i odbioru ścieków, wynikającymi ze wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w użytkowanym lokalu, a sumą wniesionych – za

okres rozliczeniowy – opłat , zaliczkowych o których mowa w ustępie 4,
z uwzględnieniem obowiązującej ceny za 1 m³ dostawy zimnej wody i odbiór ścieków.

6. Ustalone w wyniku rozliczenia :

- Niedopłaty winny być uregulowane w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty rozliczenia,
- Nadpłaty zalicza się na poczet należnego czynszu..

7. Zaliczkę z tytułu zużycia wody w kolejnym okresie rozliczeniowym ustala się dla każdego lokalu mieszkalnego wyposażonego w wodomierze według następującego wzoru :

$$\text{Zaliczka} = 30,4 \times \frac{Z}{I} \times C$$

gdzie :

Z – zużycie wody w okresie rozliczeniowym,

I – ilość dni w okresie rozliczeniowym,

C – aktualna cena z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

8. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, nie później jedna niż 30 dni od jego sporządzenia.

§ 36

1. W przypadku uszkodzenia wodomierza fakt ten należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.
2. Niedopełnienie obowiązku określonego w ust.1 spowoduje obciążenie użytkownika lokalu ryczałtem ustalonym według zasad określonych w § 35 za okres od ostatniego odczytu.
3. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków w przypadku demontażu, uszkodzenia urządzeń pomiarowych, braku plomby nastąpi według zasad określonych w § 35 ust.1
4. W przypadku braku odczytu urządzeń pomiarowych z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, rozliczenie dokonuje się zgodnie z ustępem 3.

§ 37

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w wyznaczonych terminach udostępnić lokal w celu

- dokonania odczytów, napraw, wymiany lub kontroli urządzeń pomiarowych.
2. O terminach odczytów użytkownicy będą powiadamiani poprzez informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Użytkownik potwierdza swoim podpisem na karcie odczytu jego prawidłowość. Brak potwierdzenia zgodności odczytu jest równoznaczny jego brakiem.
 3. Użytkownicy lokalu są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu lub nieprawidłowej pracy urządzeń pomiarowych.

§ 38

1. W przypadku zbycia prawa do lokalu, nabywca prawa przejmuje wszelkie skutki (zobowiązania, wierzytelności) wynikające z rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odbioru ścieków. Powyższe dotyczy również zamiany lokali.
- 2 W przypadku zmiany użytkownika w trybie innym niż w § 1 Spółdzielnia dokonuje odczytu na dzień zdania i objęcia lokalu uwzględniając to w rozliczeniu końcowym za okres rozliczeniowy.

VII. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości

§ 39

Koszty wywozu nieczystości są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla grup budynków wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni. Wyodrębnia się następujące grupy zlokalizowane przy :

1. ul. Krzywoustego 321 ÷ 325,
2. ul. Sycowskiej 8 ÷ 16d,
3. pozostałe budynki (Osiedle).

§ 40

Globalna kwota kosztów wywozu nieczystości podlega rozliczeniu na średnią roczną ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych wyodrębnionej grupy budynków objętych

wywozem.

VIII. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów urządzeń dźwigowych

§ 41

W budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla grupy budynków wyposażonych w te urządzenia.

§ 42

Koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

§ 43

Wyłącza się z rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów urządzeń dźwigowych lokale - i zamieszkałe w nich osoby - położone :

- 1) parter - 100 % kosztów,
- 2) I kondygnacja - 50 % kosztów.

IX. Rozliczenie kosztów dostawy gazu

§ 44

W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

§ 45

Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Dotyczy to także rozliczenia kosztów zużycia gazu na cele ogólne (pralnie).

X. Rozliczenie kosztów dostawy energii elektrycznej

§ 46

Koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

§ 47

1. Globalna kwota kosztów dostawy energii elektrycznej na cele administracyjne podlega rozliczeniu na średnią roczną ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 43 co do sposobu rozliczenia kosztów dostawy energii elektrycznej na potrzeby urządzeń dźwigowych, pomniejszoną o koszty przypadające na lokale użytkowe.
2. Ustalony średni roczny koszt dostaw energii elektrycznej różnicowany jest dla lokali użytkowych i mieszkalnych.
3. Obciążenie lokali mieszkalnych - nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe - kosztami dostaw energii elektrycznej w przeliczeniu na ilość zamieszkałych w nich osób i posiadaną powierzchnię użytkową lokalu wynika z globalnej kwoty kosztów energii elektrycznej, pomniejszonej o koszty przypadające na lokale użytkowe i na mieszkania wyposażone w urządzenia pomiarowe, podzielonej przez średnią roczną ilość osób zamieszkałych w tych lokalach oraz średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za dostawę energii elektrycznej według wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku według ustalonego ryczału.

XI. Rozliczanie kosztów spłaty zobowiązań długoterminowych

§ 48

Koszty obsługi spłaty zobowiązań długoterminowych są ewidencjonowane i rozliczane w zależności od rodzaju zadania inwestycyjnego :

- zbiorczo dla całości zasobów,
- zbiorczo dla grup budynków,
- dla poszczególnych budynków.

§ 49

Koszty obsługi spłaty zobowiązań długoterminowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe będące w zarządzie Spółdzielni.

§ 50

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami spłaty zobowiązań długoterminowych jest planowany - w oparciu o zawarte umowy - średni roczny koszt w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt spłaty zobowiązań długoterminowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

§ 51

Przy rozliczaniu kosztów spłaty zobowiązań długoterminowych stosuje się odpowiednio postanowienia zawarte w regulaminie rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

XII. Ustalenie opłat za używanie lokali

§ 52

Ustalone w wyniku rozliczeń kosztów g.z.m. oraz spłaty zobowiązań długoterminowych obciążenia poszczególnych lokali pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 53

1. Wysokość czynszu ustalana jest według planowanych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.
2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby której lokale te są zajmowane

§ 54

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez odpowiednią fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów g.z.m.
2. Obowiązek wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania go Spółdzielni. Terminy wnoszenia opłat ustalają postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku jak również wysokość opłat określa umowa najmu.

XIII. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 55

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 wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 2) w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie ogrzewczym temperatury normatywnej,
- 3) w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością.

§ 56

1. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura $+20^{\circ}\text{C}$ mierzona w pomieszczeniu zamkniętym w środku pomieszczenia na wysokości 0,5 m, z właściwie uszczelnionymi oknami i drzwiami, ogrzewanym co najmniej przez 3 dni przy temperaturze zewnętrznej nie niższej od obliczeniowej i nie wyższej niż $+12^{\circ}\text{C}$.
2. W przypadku gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie ogrzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - a) $+16^{\circ}\text{C}$ lub mniej – opłatę za ogrzewanie obniża się o $1/15$ części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale wyżej niż określa pkt. a – opłatę za ogrzewanie obniża się o $1/30$ części opłaty miesięcznej,licząc za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia. Dotyczy to jedynie lokali nie objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 57

W przypadku braku ciepłej wody – poza planowaną przerwą - w lokalu, bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozborze wody, temperatura wody jest niższa od $+45^{\circ}\text{C}$ w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża 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 $+45^{\circ}\text{C}$.

§ 58

Obniżek, o których mowa w § 57 ust.2 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych

według wskazań urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów jak również w przypadkach, gdy niedogrzenie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyiębieniem.

§ 59

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 w godzinach pracy Spółdzielni.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

§ 60

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 61

1. Przy obciążeniu składnikami czynszu liczonymi od osoby bierze się pod uwagę liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Wszelkie zmiany stanu osobowego winny być zgłoszone niezwłocznie do Spółdzielni. Zmiany zgłoszone do 15-go danego miesiąca będą uwzględniane od pierwszego dnia tego miesiąca, zmiany zgłoszone po 15 będą uwzględniane od pierwszego dnia następnego miesiąca.

§ 62

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia określone w Statucie Spółdzielni, wydane na jego podstawie regulaminy oraz decyzje organów Spółdzielni.

§ 63

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 12.03.2009 r. uchwałą nr 25/V/2009

Sekretarz Rady Nadzorczej

Kazimierz Wilk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Chabiński