

## REGULAMIN

### **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” w Łodzi**

#### Tekst jednolity

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami ustawy. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą” oraz postanowieniami §§ 44-49 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górna” w Łodzi, zwanej dalej „Spółdzielnią”
2. Podstawa prawna: § 88 ustęp 1 punkt 12 Statutu Spółdzielni.
3. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
  - członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.
  - najemców lokali,
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

##### § 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
  - 1) koszty eksploatacji,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 4) dostawy ciepła na cele ogrzewania lokalu i podgrzania wody,
  - 5) dostawy gazu, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
  - 6) wywóz nieczystości stałych,
  - 7) utrzymanie dźwigów osobowych,
  - 8) podatek od nieruchomości,
  - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 10) eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych i urządzeń domofonowych,
  - 11) obligatoryjnych przeglądów,
  - 12) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowo-gospodarczego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali. Zmiana planu finansowo-gospodarczego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
5. Zasada określona w ustępie 4 nie dotyczy kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków oraz dostawą ciepła, jeśli rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy i ciepłomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

### § 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 i ust. 4, jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty dostaw gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali. W przypadku, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w wodomierze i ciepłomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń. Zasady rozliczania tych kosztów uregulowane są w rozdziale IV i V niniejszego regulaminu.

### § 4

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem Polskiej Normy 70/B-02365) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą

przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części 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 od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI**

### **§ 5**

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- a) energię elektryczną zużywaną do oświetlania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, terenów przydomowych, ulic osiedlowych oraz do napędu silników dźwigów osobowych,
- b) utrzymanie terenów przynależnych do nieruchomości – ich sprzątanie i odśnieżanie, pielęgnację, sprzątanie i odśnieżanie chodników miejskich przyległych do nieruchomości Spółdzielni oraz sprzątanie części nieruchomości służących do wspólnego użytku,
- c) opłaty bankowe i pocztowe związane z inkasowaniem czynszów,
- d) ubezpieczenie budynków i innych składników majątku Spółdzielni,
- e) utrzymanie administracji ogólnej,
- f) koszty działalności organów Spółdzielni :
  - Zarządu,
  - Rady Nadzorczej,
  - Walnego Zgromadzenia,
- g) koszty lustracji
- h) okresowe specjalistyczne przeglądy techniczne mieszkań, budynków i instalacji technicznych,
- i) bieżącą konserwację budynków i urządzeń technicznych,
- j) usuwanie awarii w instalacjach technicznych budynków, koszty transportu i materiałów,
- k) inne koszty związane bezpośrednio z administrowaniem budynkami i obsługą mieszkańców,

### **§ 6**

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości rozlicza się w następujący sposób :
  - 1) ustala się procentowy wskaźnik narzutu kosztów eksploatacji, których nie da się przypisać do poszczególnych nieruchomości, jako stosunek tych kosztów do sumy kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości,
  - 2) nieruchomość obciąża się kosztami eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonych nieruchomości iloczynem wskaźnika narzutu tych kosztów i sumy kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a następnie rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tej nieruchomości.

3. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego, rozlicza się indywidualnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **III. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY**

#### **§ 7**

1. Koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane przez członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemców lokali mieszkalnych, lokale zajmowane bez tytułu prawnego oraz na własnościowe lokale mieszkalne, do których tytuł prawny posiadają osoby niebędące członkami Spółdzielni. Opłaty na pokrycie kosztów remontu nalicza się także na osoby posiadające prawo odrębnej własności.
2. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 1 odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Po rozliczeniu wyniku finansowego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
  - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy,
  - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - 3) sposób rozliczenia różnicy pomiędzy kwotą naliczonych odpisów na fundusz remontowy, a kwotą poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości.
4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok, sporządza się dla każdego lokalu stanowiącego odrębną własność, rozliczenie obejmujące:
  - 1) kwotę naliczonych na dany lokal odpisów na fundusz remontowy lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej,
  - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
  - 3) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 4) sposób rozliczenia różnicy między kwotą naliczonych na dany lokal odpisów na fundusz remontowy lub zaliczek na remonty nieruchomości, a kwotą przypadających na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości.
5. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo

zwiększa koszty remontów danej nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

##### **§ 8**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków jest okres półroczny, z zastrzeżeniem ustępu 5.

Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych dokonywane jest dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu i obowiązujący w danym okresie koszt jednostkowy 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków.

Średnie miesięczne zużycie wody wyliczone jest na podstawie zużycia z poprzedniego półrocznego okresu rozliczeniowego poprzedzającego naliczenie.

2. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.), to znaczy posiadające:

- 1) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
- 2) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni. Urządzenia te powinny mieć ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 (pięć) lat.

3. Rozliczenie faktycznych kosztów zużycia wody następuje po upływie każdego półrocznego okresu na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych dokonywanych raz na pół roku w czerwcu i grudniu danego roku pomnożone przez obowiązujący w danym okresie koszt jednostkowy 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzania ścieków.

4. Koszt podgrzania wody jest określany i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczeń kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni.

5. Rozliczenie kosztów zakupu wody według wskazań wodomierzy głównych i sumy kosztów wynikającej z wskazań wodomierzy indywidualnych jest dokonywane w okresach rocznych. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody według wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą z wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana w następnym okresie rocznym na każdy lokal jako składnik opłaty stałej, obejmującej opłatę abonamentową.

##### **§ 9**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia zajmowanych lokali w celu dokonania odczytu wodomierzy przez pracownika Spółdzielni dwa razy w roku w miesiącach : czerwiec i grudzień.

2. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy do rozliczenia półrocznego przyjęte zostanie średnie zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w lokalu. Powyższa zasada dotyczy tylko dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych.
3. Dalsze rozliczanie indywidualne będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu przez pracownika Spółdzielni.
4. Rozliczenie zużycia wody w przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, dokonane zostanie według ryczałtu w wysokości 5,4 m<sup>3</sup>/m-c (w tym 2,2 m<sup>3</sup> na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb. Koszty naprawy (wymiany) wodomierzy przez Spółdzielnię obciążają użytkownika lokalu. Niedopełnienie powyższych obowiązków spowoduje rozliczenie lokalu wg stawek ryczałtowych określonych w ust. 4 za okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono uszkodzenia.
6. Rozliczenie faktycznych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest przez Spółdzielnię po upływie pół roku, którego rozliczenie dotyczy.
7. Rozliczenie zużycia wody w przypadku:
  - a) stwierdzenia braku wodomierza w lokalu, który wcześniej był opomiarowany,
  - b) stwierdzenia ingerencji powodującej uszkodzenie plomby, uszkodzenie bądź zniszczenie wodomierza, a także powodującej zniekształcenie wskazań wodomierza,
  - c) podawania fałszywych (zaniżonych lub zawyżonych) odczytów wskazań wodomierza,
  - d) nieudostępnienie wodomierzy do odczytu kontrolnego przez upoważnione przez spółdzielnię osoby za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny wymienione w punktach a, b, c lecz nie dłuższy niż 36 miesięcy nastąpi wg ryczałtu w wysokości 10 m<sup>3</sup>/m-c wody i odprowadzania ścieków (w tym 4,0 m<sup>3</sup> na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
8. W przypadku udokumentowanego niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza lub plomby podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierza lub plomby na nowe, stanowić będzie średnie zużycie z okresu rozliczeniowego poprzedzającego wymianę wodomierza lub plomby na nowe. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż pół roku. W następnym okresie rozliczeniowym rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonane zostanie wg zasad i ryczałtu, o którym mowa w ust. 4.
9. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają wodomierzy w swoich lokalach, obciążani są opłatami ryczałtowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w zł/osobę miesięcznie. Ryczałt miesięczny na 1 osobę faktycznie zamieszkałą w danym lokalu ustala się w wysokości kosztu zakupu 5,4 m<sup>3</sup> wody (w tym 2,2 m<sup>3</sup> na podgrzanie wody) i kosztów odprowadzania 5,4 m<sup>3</sup> ścieków. Jeżeli w danym lokalu nie jest zameldowana żadna osoba

ryczałt nalicza się na jedną osobę. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom ani korektom.

## **V. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY**

### **§ 10**

1. Do kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody zalicza się koszty zakupu energii cieplnej i koszty związane z przesyłem energii cieplnej do mieszkań.
2. Rozliczenie kosztów za dostarczoną energię cieplną odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie. W dniu uchwalenia niniejszego regulaminu na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 9.10.2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło ( Dz. U. nr 193 z 2006r., poz. 1423/ .

### **§ 11**

1. Koszty dostaw ciepła dla każdego budynku odrębnie rozlicza się dwuczłonowo, tj.:
  - a) za moc zgłoszoną – łącznie dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody (opłata stała),
  - b) za moc dostarczoną (opłata zmienna) dla potrzeb:
    - ogrzewania lokali ,
    - ciepłej wody.
2. Wskaźniki jednostkowe opłat czynszowych za moc zgłoszoną i moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej są określane w oparciu o umowę na dostawę energii cieplnej , bilans cieplny budynku sporządzony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym i zasady określone niniejszym regulaminem.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi bieżącą analizę wyników na ciepło i dokonuje korekt wskaźników jednostkowych w zależności od wyników każdego budynku.
4. Po każdym roku kalendarzowym (sezonie grzewczym) następuje rozliczenie wpływów i wydatków związanych z dostawą ciepła. Członkowie zamieszkali w danym budynku partycypują w wyniku na ciepło ( w bonifikacie lub dopłacie) proporcjonalnie do wnoszonego przez nich udziału w kosztach ciepła.

### **§ 12**

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki co oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników co., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

### **§ 13**

1. Opłata stała za moc zgłoszoną ustalana jest w oparciu o zawartą umowę na dostawę energii cieplnej określającą:

- wielkość mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - typ węzła cieplnego,
  - wysokość abonamentu,
  - wysokość opłat za:
    - moc zamówioną,
    - usługi przesyłowe.
2. Wskaźnik opłaty stałej wyliczany jest jako iloraz sumy kosztów wymienionych w ust. 1 i powierzchni użytkowej budynku.
3. Opłata stała wnoszona jest przez członków przez cały rok kalendarzowy i rozliczana jako odrębna pozycja po jego zakończeniu.

#### **§ 14**

1. Opłata zmienna za moc dostarczoną dla potrzeb ciepłej wody użytkowej ustalana jest w oparciu o:

- a) zawartą umowę na dostawę energii cieplnej określającą:
  - cenę nośnika ciepła,
  - zmienną opłatę za usługi przesyłowe.
- b) wskazanie licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym określającego ilość ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody,
- c) wskazanie wodomierzy indywidualnych ciepłej wody zainstalowanych w lokalach, według zasad obowiązujących dla ustalania opłat za zużycie wody zimnej.

2. Wskaźnik zmiennej opłaty za moc dostarczoną dla potrzeb ciepłej wody użytkowej wyliczany jest jako iloraz iloczynu sumy kosztów określonych w ust. 1 lit. a i ilości ciepła wskazanego przez miernik wymieniony w ust. 1 lit. b oraz sumy wskazań wodomierzy indywidualnych wymienionych w ust. 1 lit c.

#### **§ 15**

1. Opłata zmienna za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalana jest w oparciu o:

- a/ zawartą umowę na dostawę energii cieplnej określającą:
  - cenę nośnika ciepła,
  - zmienną opłatę za usługi przesyłowe.
- b/wskazanie licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym określającego ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania,
- b) wskazanie ciepłomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.

2. Ustalenie wskaźnika opłaty zmiennej za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania wg zasad określonych w ust. 1 jest związane z rodzajem urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach. I tak:

- a/dla budynków w których we wszystkich lokalach zostały zainstalowane liczniki ciepła wskaźnik zmiennej opłaty za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania wyliczony jest jako iloraz sumy kosztów określonych w ust. 1 lit. a i sumy wskazań ciepłomierzy indywidualnych wymienionych w ust.1 lit. c/. Przed każdym sezonem grzewczym Spółdzielnia ustala zaliczkowe opłaty za moc dostarczoną jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia w danym lokalu w poprzednim okresie grzewczym i



obowiązującą w danym okresie cenę nośnika ciepła i opłaty za usługi przesyłowe. Po zakończeniu sezonu grzewczego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.

b/dla budynków w których we wszystkich lokalach brak jest liczników ciepła a są zamontowane podzielniki kosztów wskaźnik zmiennej opłaty za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania wyliczony jest jako iloraz iloczynu sumy kosztów określonych w ust. 1 lit. a i wskazania licznika ciepła wymienionego w ust. 1 lit. b oraz powierzchni użytkowej budynku. Po zakończeniu sezonu grzewczego i odczycie podzielników kosztów wynik roczny korygowany jest wg zasad określonych w § 23.

## § 16

Opłaty za moc dostarczoną dla potrzeb centralnego ogrzewania dla budynków w których są zamontowane podzielniki kosztów wnoszone przez członków są korygowane o odczyt podzielników wg poniższych zasad:

- a) wpłaty dokonywane przez członków przez cały rok są traktowane jako przedpłaty na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- b) po zakończeniu sezonu grzewczego następuje odczyt podzielników,
- c) odczyt wskazań podzielników traktowany jest jako poziom zużycia ciepła dostarczonego,
- d) odczyt wymieniony w pkt. c jest korygowany współczynnikiem , którego wielkość zależy od położenia pomieszczenia w którym był zamontowany podzielnik – przegrody zimne (ściany zewnętrzne , podłoga nad piwnicami, sufit stykający się z dachem , położenie przegrody przy dylatacji).,
- e) wielkość współczynników o których mowa w pkt. d ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o dokumentację techniczną budynku i zalecenia Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” i indywidualne wyliczenia dla każdego budynku
- f) suma skorygowanych współczynnikami odczytów podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach ,w poszczególnych lokalach stanowi roczne zużycie ciepła przez dany lokal,
- g) suma zużycia ciepła przez wszystkie lokale w budynku liczona wg zasad pkt. f stanowi roczne zużycie ciepła całego budynku,
- h) iloraz zużycia poszczególnych lokali do zużycia całego budynku stanowi udział lokalu w ogrzewaniu całego budynku,
- i) porównanie przedpłat określonych w pkt. a z faktycznym udziałem lokalu w kosztach ogrzewania budynku pozwala na określenie deficytu lub nadpłaty lokalu w kosztach ogrzewania.

## § 17

Lokale, w których nie zamontowano urządzeń pomiarowych (indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów), po zakończeniu sezonu rozliczane są:

- ze średniego zużycia w budynku dla podobnych lokali w przypadku gdy brak urządzenia pomiarowego był spowodowany przyczynami obiektywnymi lub leżał po stronie Spółdzielni,
- z maksymalnego zużycia w budynku dla podobnych lokali w przypadku gdy brak urządzenia pomiarowego był spowodowany przez odmowę Członka lub z przyczyn leżących po jego stronie.

## **VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO**

### **§ 18**

1. 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.
2. W ramach opłat za używanie lokali użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest przez Spółdzielnię na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu przypadających średniomiesięcznie na jednego mieszkańca. Jeżeli w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę.
3. Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach, biorąc za podstawę średnioroczny koszt 1 m<sup>3</sup> gazu oraz przeciętną liczbę mieszkańców danego lokalu za okres roku objętego rozliczeniem. Jeżeli w lokalu nie była zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

## **VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DŹWIGÓW**

### **§ 19**

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń oraz dozór techniczny.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczanych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich wielkości.

### **§ 20**

1. Koszty utrzymania dźwigów przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności, najmu lub bez tytułu prawnego rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni wyposażonej w urządzenia dźwigowe.
2. Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów utrzymania dźwigu.

3. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów utrzymania dźwigu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

## **VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**

### **§ 21**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
  - a) opłatami za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników,
  - b) opłatami za złożenie nieczystości na wysypisku.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
3. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Jeżeli w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. W odniesieniu do lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub stanowiących odrębną własność obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych dokonuje się wg faktycznych kosztów wynikających z umowy zawartej z firmą wywożącą nieczystości. Ustalenia faktycznych kosztów przypadających na dany lokal użytkowy dokonuje się biorąc za podstawę powierzchnię użytkową lokalu i normatywną ilość m<sup>3</sup> nieczystości stałych przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu, w którym prowadzona jest określona działalność gospodarcza, wynikająca z umowy.

## **IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 22**

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w

budynkach Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny przypadających na ich lokale opłat za używanie lokalu.

5. W odniesieniu do lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego koszty podatku od nieruchomości stanowią odrębny składnik opłat za używanie lokali.

## **X. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

### **§ 23**

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach Spółdzielni.

## **XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH**

### **§ 24**

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy.  
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 2 ust. 1 pkt. 1-11 niniejszego regulaminu.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu (oraz zajmowane bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## **XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 25**

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych niniejszym regulaminem, może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz o przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej.

2. Przeznaczenie pożytków i przychodów z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach i przychodach z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami i przychodami z nieruchomości wspólnych lub pożytkami i przychodami z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychodami z własnej działalności Spółdzielni stosownie do uchwały Rady Nadzorczej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
5. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu.
6. Ustalone w planie finansowo-gospodarczym koszty eksploatacji, konserwacji, wywozu nieczystości, utrzymania dźwigów oraz odpisów na fundusz remontowy planowane na dany rok kalendarzowy rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane:
  - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
  - b) na warunkach najmu,
  - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
  - d) bez tytułu prawnego.W wyniku rozliczenia ww. kosztów Zarząd Spółdzielni ustala jednostkowe stawki opłat za używanie lokali liczone w zł/m<sup>2</sup> lub zł/osobę i ustala wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu.
7. Opłaty dotyczące kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, zużycia ciepła oraz zużycia gazu ustalone są i rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.

## § 26

1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej i energię elektryczną, jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu, a lokal posiada indywidualne opomiarowanie energii elektrycznej i wody.
2. Członkowie użytkujący garaże (lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych) wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie uchwalonego na dany rok planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni. Opłaty te naliczane są w zł/m<sup>2</sup> i uwzględniają:
  - a) odpis na fundusz remontowy w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - b) podatek od nieruchomości wg stawki uchwalonej na dany rok przez gminę,

- c) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - d) inne wymienione w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty w wysokości stawek jednostkowych dotyczących lokali mieszkalnych.
3. Osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego, obciążane są opłatami pokrywającymi koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg tych samych zasad, co członkowie Spółdzielni.

## **§ 27**

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz na pokrycie kosztów dostawy ciepła powinny być zgodnie z postanowieniem § 48 ust. 1 Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu albo protokolarnego przekazania lokalu pod zagospodarowanie w zależności od tego, które z ww. zdarzeń wystąpiło wcześniej., a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Jeżeli obowiązek uiszczania opłat powstał:
  - do 15-go dnia miesiąca kalendarzowego, uiszcza się za ten miesiąc opłatę w pełnej wysokości,
  - po 15-tym dniu miesiąca kalendarzowego, uiszcza się za ten miesiąc 50 % ustalonej opłaty.
4. W przypadku nabycia na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
5. Od niewypłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ustępie 1.

## **§ 28**

1. Zmiana wysokości opłat z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw ciepła, odbioru nieczystości i dostaw gazu obowiązuje od dnia wprowadzenia zmiany cen przez dostawców w oparciu o obowiązujące przepisy.
2. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej, na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Terminy podane w ust. 2 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

### **§ 29**

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym określonym w § 8 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
2. Za opłaty, o których mowa w § 27 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### **§ 30**

Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy lub gotówką do kasy w lokalu siedziby Spółdzielni.

## **XIII. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

### **§ 31**

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem, dokonywane jest wg obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (DzU. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.).  
Szczegółowe zasady i warunki naliczania rat miesięcznych spłaty kredytów, naliczania i umarzania odsetek od kredytu oraz zasady i warunki zawieszania spłaty rat określa ww. ustawa.

3. Należności z tytułu spłaty kredytów należy uiszczać w terminach określonych dla uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

#### **XIV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 32**

1. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
  - b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
  - c) możliwość stałego korzystania z ciepłej wody,
  - d) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów osobowych.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te regulują umowy najmu.

##### **§ 33**

1. Składników opłat naliczanych wg liczby osób (zaliczkowe lub ryczałtowe opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, dźwig osobowy, gaz) nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż 60 dni, pod warunkiem zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
2. Jeżeli w przypadkach określonych w ust. 1 z lokalu zostały czasowo wymeldowane lub faktycznie przebywają poza lokalem wszystkie osoby, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
3. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.
4. Zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat naliczanych wg liczby osób w przypadkach, o których mowa w ust. 1 następuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

##### **§ 34**

Niniejszy jednolity tekst regulaminu został opracowany na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 19 maja 2008 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej



**nr 2/10/16 z dnia 25 października 2016 r. oraz nr 1/03/17 z dnia 28 marca 2017r. w przedmiocie jego zmiany.**

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**