

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ
USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODGÓRZE” W KRAKOWIE

Tekst jednolity

ROZDZIAŁ I

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i konserwacji jest rok kalendarzowy.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują między innymi:
 - a) koszty sprzątnania nieruchomości i utrzymania czystości,
 - b) koszty zużycia materiałów związanych z eksploatacją i konserwacją,
 - c) koszty zużycia wody gospodarczej w częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty zużycia wody nie pokrytej należnymi wpłatami w rozliczeniach z użytkownikami lokali,
 - d) koszty konserwacji konstrukcji i ścian budynków,
 - e) koszty konserwacji instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - f) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania,
 - g) koszty konserwacji instalacji elektrycznej, w tym koszty pomiarów instalacji elektrycznej,
 - h) koszty konserwacji instalacji gazowych, w tym koszty prób szczelności instalacji gazowych,
 - i) koszty usług kominiarskich,
 - j) koszty wywozu śmieci nietypowych,
 - k) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydroforowni , węzła ciepłego),
 - l) koszty utrzymania i pielęgnacji zieleni – koszenie trawy, pielęgnacja żywopłotów,
 - m) koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - n) podatek VAT obciążający koszty,
 - o) podatek od nieruchomości,
 - p) odpisy na fundusze remontowe,
 - q) koszty związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - r) koszty związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu,
 - s) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - t) koszty ogólne administracji osiedli,
 - u) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni
 - v) pozostałe koszty eksploatacji i konserwacji związane z zarządzaniem nieruchomościami.
- 2¹. Do kosztów eksploatacji zalicza się koszty ubytków wody powstałe pomiędzy hydroforowniami osiedlowymi a budynkami zasilanymi w wodę z instalacji wody wysokiej; w kosztach tych partycypują wszystkie budynki mieszkalne wchodzące w skład danego

osiedla, przy czym podstawę podziału kosztów stanowi powierzchnia użytkowa mieszkań w tych budynkach.

3. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości, w tym garaży, zajmowanych na warunkach członkowskich, własności odrębnej oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez członkostwa w spółdzielni, najmu oraz zajmowanych bez tytułu prawnego.
4. Koszty eksploatacji i konserwacji danej nieruchomości obciąża się na podstawie dokumentów źródłowych:
 - a) pełną wartością kosztów, wówczas gdy z dokumentów źródłowych jednoznacznie i wyłącznie wynika związek wydatków z daną nieruchomością,
 - b) proporcjonalną wartością kosztów, wówczas gdy z dokumentów źródłowych wynika, że wydatek dotyczy więcej niż jednej nieruchomości a w sposób naturalny nie da się przypisać określonej części kosztów tej nieruchomości; kluczem podziałowym jest liczba lokali, których ten wydatek dotyczy,
 - c) proporcjonalną wartością kosztów w przypadku rozliczeń wydatków związanych z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, wydatków związanych z zarządzaniem nieruchomością oraz kosztów ogólnych administracji osiedla; kluczem podziałowym kosztów jest udział powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości w powierzchni użytkowej lokali osiedla.
5. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi winno być pomniejszone o :
 - a) przysługujący wszystkim członkom zamieszkującym w danym osiedlu udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej spółdzielni; kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali, do których członkowie posiadają tytuł prawny,
 - b) przysługujący członkom spółdzielni, spółdzielni, jako osobie prawnej oraz właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej; kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej.

Źródłem przychodów i pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni są między innymi:

- a) najem lokali mieszkalnych i usługowych stanowiących mienie Spółdzielni,
- b) dzierżawa gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni,
- c) reklamy,
- d) usługi świadczone na rzecz członków i użytkowników lokali nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
- e) przychody finansowe,
- f) pozostałe przychody operacyjne,

Koszty eksploatacji i zarządzania lokalami użytkowymi zajmowanymi na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

Ewidencję przychodów i pożytków i ich rozliczanie: z najmów lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżaw oraz reklam, sprzedaży praw wieczystego użytkowania działek prowadzi się odrębnie dla wydzielonych administracyjnie i gospodarczo osiedli.

6. Miesięczne zaliczkowe opłaty dla użytkowników lokali w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej ustalane są w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy z uwzględnieniem wyników finansowych w tej pozycji kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz planowanych przychodów i pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni.
7. Uchwałą w sprawie ustalenia miesięcznych zaliczkowych opłat, o których mowa w ust. 6 podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
8. Dopuszcza się zmianę wysokości miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od Spółdzielni.
9. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego.
10. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji jest mniejsza od poniesionych z tego tytułu kosztów, niedobór zachowuje się w ciężar kosztów nieruchomości roku następnego.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU PODATKÓW I OPŁAT GMINNYCH

1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów :
 - a) podatku od nieruchomości,
 - b) opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
 - c) innych podatków i opłat pobieranych przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Podatek od nieruchomości w wysokości uchwalonej przez uprawniony organ gminy naliczany jest :
 - a) dla nieruchomości mieszkalnych od powierzchni lokali mieszkalnych, pomieszczeń wspólnego użytku tj. powierzchni piwnic, korytarzy, schowków, suszarni, wózkowni,
 - b) dla nieruchomości użytkowych od powierzchni lokali użytkowych, wchodzących w skład danej nieruchomości,
 - c) dla gruntu od powierzchni gruntu, na którym posadowiona jest dana nieruchomość,
 - d) dla pozostałych terenów będących w posiadaniu spółdzielni od ich powierzchni,zgodnie z zasadami naliczania podatku według ustawy o opłatach lokalnych.

3. Opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla poszczególnych nieruchomości gruntowych ustala uprawniony organ gminy.
4. Koszty podatków i opłat gminnych, w części tyczącej się wyodrębnionych nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
5. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu obciążają koszty poszczególnych nieruchomości w udziale jaki wynika z powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości w powierzchni użytkowej lokali osiedla.
6. Koszty podatku od nieruchomości posadowionych na gruncie Spółdzielni a stanowiących własność osób trzecich rozliczane są na właścicieli tych nieruchomości.
7. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali posiadający własność odrębną w danej nieruchomości podatki i opłaty gminne od powierzchni lokali i udziałów w gruncie wnoszą bezpośrednio do gminy, natomiast w pozostałej części z tytułu kosztów podatku i opłat gminnych przypadających na nieruchomości, o których mowa w ust. 5 wnoszą do spółdzielni w ramach obowiązującej ich opłaty.
8. Wysokość zaliczkowych opłat miesięcznych na pokrycie kosztów podatków i opłat gminnych ustala się w oparciu o obowiązujące stawki podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie terenu w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu.
9. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
10. Nadwyżka kosztów nad przychodami tj. naliczonymi opłatami zaliczkowymi w okresie rozliczeniowym obciąża - zwiększa koszty następnego okresu rozliczeniowego. Nadwyżka przychodów nad kosztami w okresie rozliczeniowym uznaje - zmniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI, NAPRAW I WYMIANY INSTALACJI DOMOFONOWYCH

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomościach.
2. Obciążanie kosztami utrzymania domofonów poszczególnych użytkowników lokali podłączonych do instalacji dokonuje się jednolicie niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni, czy liczby osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu.
3. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ustala się w oparciu o :
 - a) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym,
 - c) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą,
 - d) ilość mieszkań podłączonych do instalacji,

- e) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej.
 5. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez użytkowników lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty utrzymania instalacji domofonowej, w tym konserwacji, napraw i wymiany instalacji.
 6. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
 7. Nadwyżka kosztów nad przychodami tj. naliczonymi opłatami zaliczkowymi w okresie rozliczeniowym obciąża - zwiększa koszty następnego okresu rozliczeniowego. Nadwyżka przychodów nad kosztami w okresie rozliczeniowym uznaje - zmniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU ŚMIECI

1. Koszty wywozu śmieci obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - a) koszty najmu pojemników na odpady, zróżnicowane w zależności od wielkości i rodzaju pojemników,
 - b) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zróżnicowane w zależności od rodzaju i pojemności pojemników oraz częstotliwości wywozu,
 - c) koszty usług dodatkowych jak mycie i dezynfekcja pojemników wykonywane na odrębne zlecenie,
 - d) opłaty za odbiór odpadów nietypowych, takich jak: odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe, odpady zielone, opony itp.,
 - e) opłaty podwyższone w przypadku stwierdzenia składowania odpadów niesegregowanych,
 - f) opłaty za zniszczenie pojemników na śmieci.
2. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości budynkowych wynika ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji do Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania w Krakowie.
3. Deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi obejmuje zespół graniczących ze sobą nieruchomości budynkowych tworzących funkcjonalną i obszarową całość.
4. Ewidencję kosztów wywozu śmieci prowadzi się w odniesieniu do objętych wspólną deklaracją nieruchomości budynkowych.
5. Koszty wywozu odpadów nietypowych, których nie można przyporządkować konkretnej nieruchomości obciążają koszty poszczególnych osiedli kwalifikowane są do kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
6. Koszty wywozu śmieci dotyczące lokali użytkowych oraz wydzierżawianych terenów obciążają bezpośrednio najemców lokali i dzierżawców.

7. Opłaty za wywóz śmieci dla lokali mieszkalnych objętych wspólną deklaracją o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się na podstawie planowanych kosztów. Odpłatność za wywóz śmieci ustala się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Górników o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Wschód ujmującą budynki przy ulicy Czarnogórskiej, Serbskiej i Macedońskiej o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Wschód ujmującą budynki przy ulicy Włoskiej i Białoruskiej o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Zachód ujmującą budynki przy ulicy Gołaśka o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Zachód ujmującą budynki przy ulicy Beskidzkiej 24 – 28 oraz Sanockiej o powierzchni użytkowej powyżej 60 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 60 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Zachód ujmującą budynki przy ulicy Beskidzkiej 35 – 41, Sas – Zubrzyckiego i Tarnobrzeskiej o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Wola Duchacka Zachód ujmującą budynki przy ulicy Heila o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Dauna ujmującą budynki przy ulicy Dauna 51 - 59 o powierzchni użytkowej powyżej 65 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 65 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Dauna ujmującą budynki przy ulicy Dauna 68 - 72 o powierzchni użytkowej powyżej 55 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 55 m².

Dla lokali mieszkalnych objętych deklaracją dla Osiedla Rząka o powierzchni użytkowej powyżej 70 m² podstawą naliczenia odpłatności za wywóz śmieci jest powierzchnia 70 m².

8. Na wniosek właściciela / użytkownika lokalu opłata ustalona jak w pkt. 7 może być zastąpiona odpłatnością zryczałtowaną w następujących przypadkach:
- właściciel / użytkownik lokalu wykaże, że lokal jest niezamieszkały,
 - właściciel / użytkownik lokalu wykaże, że zamieszkuje lokal samotnie.

Wysokość opłaty zryczałtowanej ustalana jest odrębnie dla zespołu budynków objętych wspólną deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez Radę Nadzorczą na podstawie wniosku Zarządu Spółdzielni.

9. W przypadku odmowy ustalenia odpłatności za wywóz śmieci w wysokości zryczałtowanej wnioskodawcy przysługuje w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji Zarządu Spółdzielni prawo odwołania do Rady Nadzorczej.
10. O każdej zmianie stanu faktycznego w lokalu skutkującej brakiem uprawnienia do rozliczania wywozu śmieci według odpłatności zryczałtowanej, właściciel/użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
11. W przypadku stwierdzenia, że stan faktyczny nie odpowiada stanowi przedstawionemu we wniosku o opłatę zryczałtowaną Spółdzielnia ustala opłatę zgodnie z pkt. 7, a nadto właściciel/użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić opłatę dodatkową w kwocie 500 zł.
12. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Różnica pomiędzy wnoszonymi opłatami przez poszczególnych użytkowników a faktycznymi kosztami za wywóz śmieci odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty wywozu śmieci roku następnego.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z:
 - a) opłatami za dostawę wody,
 - b) opłatami za odprowadzenie ścieków,
 - c) innymi opłatami związanymi z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków ponoszonymi na rzecz dostawcy.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych. Przez urządzenie pomiarowe rozumie się wodomierz, na podstawie którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody oraz wodomierz – sublicznik zainstalowany przez Spółdzielnię na wejściu instalacji wody hydroforowej do budynku.
3. Koszty dostawy wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w oparciu o dwa rodzaje rozliczeń :
 - a) dla lokali w których zamontowane są liczniki zimnej wody (wodomierze); wodę oraz odprowadzenie ścieków rozlicza się wg wskazań tych liczników z uwzględnieniem strat wynikających z błędów pomiarów liczników, ze zużycia wody na cele gospodarcze związane z utrzymaniem nieruchomości itp. przyjmuje się, że wielkość strat wynosić będzie do 10% indywidualnego zużycia; wielkość straty szacuje się na podstawie rocznych rozliczeń i podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą,
 - b) dla lokali, które nie są wyposażone w urządzenia licznikowe, koszty dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków obliczane są w rozdziale na osoby zamieszkałe w tych lokalach.

Podstawą rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków przy wykorzystaniu urządzeń pomiarowych mogą być wyłącznie urządzenia pomiarowe posiadające aktualne badanie legalizacyjne.

4. Spółdzielnia zobowiązana jest do promowania wszelkich działań zmierzających do zainstalowania urządzeń pomiarowych zużycia wody w całości administrowanych przez siebie zasobów.
5. W przypadku, gdy wszystkie lokale w danym budynku wyposażone są w indywidualne wodomierze ewentualna różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (budynkowego) i wodomierzy indywidualnych rozliczana jest w kosztach eksploatacji zasobami mieszkaniowymi.
6. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zgłoszoną w formie pisemnego oświadczenia przez osobę legitymującą się tytułem prawnym do lokalu; obowiązkowemu zgłoszeniu podlegają wszystkie osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu bez względu czy są zameldowane na pobyt stały lub czasowy. Obowiązkiem osoby legitymującej się tytułem prawnym do lokalu jest informowanie na bieżąco administracji osiedla o wszelkich zmianach w ilości osób.
7. Złożenie oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu skutkować będzie zmianą w naliczeniach opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków od 1 dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia.
8. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych wynikających ze zgłoszenia a stanem faktycznym Spółdzielni przysługuje prawo rozliczenia kosztów według faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu licząc od daty stwierdzenia niezgodności.
9. Administracja osiedla jest uprawniona do odmowy przyjęcia zgłoszenia zerowego stanu osób zamieszkałych w lokalu nie wyposażonym w indywidualne wodomierze.
10. Administracja osiedla może odmówić uwzględnienia zgłoszonych zmian w ilości osób w przypadku gdy zmiana dotyczy okresu krótszego od 1 miesiąca.

MONTAŻ WODOMIERZY

Koszty zakupu, montażu i legalizacji wodomierza indywidualnego ponosi użytkownik lokalu.

Sposób montażu wodomierza:

- a) wodomierz powinien być wbudowany w pozycji określonej przez producenta, zalecany jest montaż w pozycji poziomej tak aby jego tarcza odczytowa znajdowała się w poziomie do podłogi, aby zapewnić poprawność wskazań i łatwość odczytu,
- b) umiejscowienie wodomierza powinno umożliwiać bez utrudnień założenie i sprawdzenie plomb, cech legalizacyjnych jak i jego wymianę,
- c) wodomierz powinien być montowany nieruchomo z zastosowaniem równoprzelotowych odcinków rur przed i za wodomierzem oraz minimum jednego zaworu odcinającego od strony zasilania,
- d) wodomierz musi posiadać w widocznym miejscu dane dotyczące typu, roku produkcji, numeru fabrycznego oraz cech legalizacyjnych Urzędu Miar, w postaci plomby ołowianej lub naklejki.

Kontroli prawidłowości montażu wodomierza, sprawdzenia cech legalizacyjnych sporządzenia protokołu i zaplombowania dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię osoba. Protokoły z zaplombowania nowo montowanych jak i wymienianych wodomierzy stanowią podstawę do objęcia tych wodomierzy ewidencją Spółdzielni.

LEGALIZACJA WODOMIERZY

Wodomierze indywidualne, których wskazania stanowią podstawę rozliczania między Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu wymagają okresowej legalizacji lub wymiany na nowy po utracie okresu ważności cech legalizacyjnych.

Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi 61 miesięcy (licząc od pierwszego dnia miesiąca, w którym legalizacja została dokonana).

Obowiązek ponownej legalizacji wodomierza lub jego wymiany na nowy spoczywa na użytkowniku lokalu, jako właścicielu urządzenia.

Zerwanie lub uszkodzenie cechy legalizacyjnej jest równoznaczne z utratą jej ważności.

II. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY WEDŁUG INDYWIDUALNYCH WODOMIERZY

1. Osoby zamieszkujące w lokalu, w którym zainstalowane są wodomierze, spełniające techniczne wymogi stawiane przez Spółdzielnię, uiszczają miesięcznie opłaty za zużytą wodę i odprowadzone ścieki w wysokości zaliczkowej.
Dla ustalenia zaliczki można posłużyć się wyliczoną średnią opłatą z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub na pisemny i uzasadniony wniosek użytkownika lokalu ustalić wysokość zaliczki w drodze indywidualnego uzgodnienia.
2. Spółdzielnia może stosować opłatę licznikową, której celem jest pokrycie kosztów opłat stałych uiszczanych na rzecz dostawcy wody, kosztów odczytów i rozliczeń, kosztów legalizacji, kosztów montażu modułów radiowych do zdalnego odczytu stanów wodomierza.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się na podstawie odczytów wodomierzy, co najmniej dwa razy w ciągu roku.
4. W przypadku zmiany cen za zużytą wodę i odprowadzone ścieki Spółdzielnia może dokonać odczytu wodomierzy na dzień wprowadzenia zmiany lub dokonać statystycznego rozliczenia zużycia wody na dzień wprowadzenia zmiany na podstawie średniego zużycia wody obejmującego okres rozliczeniowy.
5. Za organizację i przeprowadzenie odczytów odpowiada administracja osiedla.
6. Do czasu wyposażenia wodomierzy w moduły radiowe do zdalnego odczytu stanów liczników obowiązują następujące warunki przeprowadzenia odczytu:
 - a) odczytu dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię osoba,
 - b) w ramach odczytu wodomierzy sprawdzeniu i ocenie podlega: stan plomb, okres, w którym wodomierz winien być poddany legalizacji, wstępna ocena sprawności urządzenia,
 - c) stan liczników odnotowuje się w księdze odczytów, a użytkownik lokalu zobowiązany jest do potwierdzenia wpisu własnoręcznym podpisem.

7. Dopuszcza się inne sposoby uzyskania informacji o stanie wodomierzy będących podstawą dokonania rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.: np. informacja telefoniczna, informacja pisemna przekazana przez użytkownika lokalu. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji w ten sposób podanych informacji poprzez odczyt dokonany przez upoważnioną osobę w następnym okresie rozliczeniowym lub poprzez odczyt kontrolny w przypadku stwierdzenia rażących różnic w zużyciu wody pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
8. W przypadku, gdy zużycie wody było wyższe od przewidywanego i wniesione opłaty zaliczkowe nie pokryły kosztów za faktyczne zużycie wody i ścieków, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wniesienia wykazanej w dokumencie rozliczeniowym dopłaty.
9. W przypadku zużycia niższego niż przewidywane, członkowi Spółdzielni przysługuje zwrot nadpłaty w formie potrącenia nadpłaty z opłat mieszkaniowych.
10. Rozliczenie zużycia wody w mieszkaniu, w którym zdemontowano licznik w celu przeprowadzenia legalizacji lub naprawy następuje na podstawie średniodobowego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, mnożonego przez ilość dni, jakie potrzebne były na przeprowadzenie legalizacji lub naprawy. Okres na dokonanie naprawy lub legalizacji wodomierza nie może być dłuższy od 30 dni. Po tym okresie użytkownika lokalu obowiązywać będzie odpłatność ustalana tak jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze.
11. Dokonywanie przez członka Spółdzielni potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia oraz w wysokości innej niż wyliczona, jest niedopuszczalne.
12. W przypadku samowolnego demontażu licznika użytkownika lokalu obowiązuje od daty demontażu odpłatność ustalana tak jak dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze.
13. O każdorazowym zamiarze demontażu wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem zdjęcia nałożonych plomb oraz sprawdzenia i odnotowania ostatniego wskazania.
14. W przypadku stwierdzenia zerwania plomb lub przy wymianie wodomierza bez powiadomienia o tym Spółdzielni należność za użytą wodę za okres rozliczeniowy naliczona zostanie tak jak dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze.

III. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY W LOKALACH NIE WYPOSAŻONYCH W WODOMIERZE

1. Użytkowników lokali nie wyposażonych w wodomierze obowiązuje zaliczka wyrażona w m^3 /osobę x cena 1 m^3 wody i ścieków na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalana na podstawie szczegółowej kalkulacji.
2. Elementami kalkulacji zużycia wody i odprowadzenia ścieków są:
 - a) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalone w oparciu o wodomierze budynkowe,
 - b) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalone w oparciu o wodomierze indywidualne,
 - c) koszty ubytków wody wynikające z technicznej sprawności urządzeń pomiarowych,
 - d) koszty zużycia wody na potrzeby utrzymywania czystości w budynku,
 - e) liczba osób zamieszkałych w danym budynku,

- f) inne czynniki mogące mieć wpływ na wysokość normy.
3. Kalkulację sporządza się oddzielnie dla każdego pionu lub dla każdej nieruchomości budynkowej.
 4. Rozliczenia zaliczki dokonuje się w okresach 6 – 12 miesięcznych.
 5. Rozliczenie polega na porównaniu pobranych zaliczek z kwotą kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustaloną dla każdej nieruchomości budynkowej oddzielnie pomniejszoną o koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obciążające lokale wyposażone w wodomierze.
 6. Do kosztów zużycia wody dolicza się opłatę za sporządzenie rozliczenia.
 7. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek użytkownik mieszkania ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 8. W przypadku nadpłaty zostanie ona zaliczona użytkownikowi mieszkania na poczet opłat za mieszkanie w następnych miesiącach.

ROZDZIAŁ VI

KOSZTY ZAKUPU I DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIE ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane i rozliczane są na poszczególne budynki, a okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Na koszty centralnego ogrzewania budynku składają się :
 - a) zafakturowane należności dostawcy ciepła z tytułu opłaty stałej obejmującej:
 - opłatę za zamówioną moc cieplną,
 - opłatę abonamentową,
 - opłatę za usługi przesyłowe,
 - b) zafakturowane należności dostawcy ciepła z tytułu opłat zmiennych tj. opłat za dostarczoną energię cieplną na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węzłach cieplnych budynku,
 - c) inne opłaty na rzecz dostawcy wynikające z odrębnych przepisów,
 - d) udzielone przez dostawcę upusty oraz bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie.
3. Koszty centralnego ogrzewania budynków rozliczane są na poszczególne lokale odrębnie:
 - a) w budynkach, w których lokale wyposażone są w elektroniczne podzielniki kosztów,
 - b) w budynkach pozostałych.

II. ZASADY OGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH, W KTÓRYCH LOKALE SĄ WYPOSAŻONE W ELEKTRONICZNE PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Usługi rozliczeniowej dokonuje firma, z którą Spółdzielnia zawiera stosowną umowę, na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz danych o kosztach poniesionych przez Spółdzielnię i przedpłatach uiszczanych przez użytkowników mieszkań.
2. O terminie odczytów użytkownik mieszkania winien być powiadamiany w formie pisemnej przez wywieszenie informacji na klatkach schodowych z wyprzedzeniem 7 – dni przed planowanym odczytem, odczyty odbywać się w godzinach popołudniowych i wieczornych nie później jak do 20⁰⁰.
3. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany do umożliwienia odczytu podzielników upoważnionej przez firmę rozliczającą osobie w zaplanowanym terminie. Obowiązek ten spoczywa także na użytkowniku mieszkania podczas dodatkowo przeprowadzanych kontrolach stanu technicznego podzielników ich sprawności, stanu plomb, zabezpieczeń.
4. W przypadku nieobecności użytkownika mieszkania osoba upoważniona przez firmę rozliczającą pozostawia informacje o nowym terminie, nie wcześniej jak 7 dni od daty pierwszego odczytu.
5. W razie dwukrotnej nieobecności użytkownika mieszkania wyznacza się trzeci termin za dodatkową opłatą, wg cennika stosowanego przez firmę rozliczającą, jednak nie wcześniej niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu.
6. W przypadku, gdy pomimo trzech terminów nie jest możliwe odczytanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania z winy lokatora, Spółdzielnia rozliczy koszty ogrzewania tego lokalu zgodnie z punktem II.5 za miniony okres rozliczeniowy.
7. Z przeprowadzonego odczytu dokonuje się wpisu w kwicie odczytowym.
8. Podczas dokonywania odczytów użytkownik mieszkania lub osoba przez niego upoważniona ma prawo i obowiązek sprawdzenia poprawności odczytu i zgłaszania ewentualnych zastrzeżeń wyłącznie w trakcie ich wykonania. W przypadkach wątpliwych miarodajnym są wartości odczytów zapisane w kwicie odczytu.
9. W przypadku stwierdzenia, że podzielnik został uszkodzony lub naruszona została plomba, albo nastąpiło przemieszczenie podzielnika z miejsca gdzie był zamontowany, stwierdzone fakty odnotowuje się w protokole.
10. Użytkownik mieszkania obowiązany jest do odpowiedniego przygotowania na wyznaczony termin odczytu dostępu do grzejników. Uniemożliwienie dostępu do grzejników może spowodować odstąpienie od czynności odczytowych lub naliczenie kosztów dodatkowych zgodnych z cennikiem załączonym przy umowie na rozliczenie za czynności dodatkowe związane z usuwaniem przeszkód przez serwis firmy rozliczającej.
11. Z czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisywany przez użytkownika mieszkania lub osobę przez niego upoważnioną; kopie tych dokumentów pozostawia się osobie podpisującej.
12. Postanowienia zawarte w punktach 2 – 11 nie mają zastosowania w przypadku, gdy podzielniki kosztów wyposażone są w moduł do radiowej transmisji danych, a odczyt dokonywany jest elektronicznie.

III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA W BUDYNKACH, W KTÓRYCH LOKALE SĄ WYPOSAŻONE W ELEKTRONICZNE PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów:
 - opłat zmiennych za energię ciepłą dostarczoną na ogrzanie budynku przy wykorzystaniu współczynników korygujących, ustalonych na podstawie bilansu cieplnego danego budynku,
 - opłat stałych za moc ciepłą zamówioną dla budynku,
 - dokonywanych rozliczeń.
2. Koszty ogrzewania poszczególnego lokalu za dany okres rozliczeniowy składają się z:
 - kosztów zmiennych ogrzewania lokalu zależnych od ilości pobranego ciepła; koszt zmienny ogrzewania lokalu wyznacza się zgodnie ze wzorem:

$$Kz_i = \frac{Z_i \times W_{sp_i}}{\sum Z_i \times W_{sp_i}} \times Kz_b \times 0,85$$

gdzie:

- Kz_i – koszt zmienny ogrzewania lokalu,
- Kz_b – koszt zmienny ogrzewania budynku,
- Z_i – ilość jednostek zużycia wykazana przez podzielniki ciepła w lokalu,
- W_{sp_i} – współczynnik położenia lokalu w bryle budynku,

- kosztów zmiennych ogrzewania pomieszczeń wspólnych; przyjmuje się, że koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, straty w przesyle ciepła w obrębie budynku) stanowią 15 % kosztów opłat zmiennych ustalonych dla danego budynku; koszt zmienny ogrzewania pomieszczeń wspólnych obciążający dany lokal wyznacza się według wzoru:

$$Kz_{w_i} = Kz_b \times 0,15 \times \frac{P_{u_i}}{\sum P_{u_i}},$$

gdzie:

- Kz_{w_i} – koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń wspólnych przypadający na lokal,
- Kz_b – koszt zmienny ogrzewania budynku,
- P_{u_i} - powierzchnia użytkowa lokalu w m^2 ,
- $\sum P_{u_i}$ - suma powierzchni użytkowej lokali w budynku w m^2 .

- kosztów stałych niezależnych od ilości pobranego ciepła; koszty stałe zakupu ciepła obciążające dany lokal wyliczane są według wzoru:

$$Ks_l_i = Ks \times \frac{P_{u_i}}{\sum P_{u_i}},$$

gdzie:

- Ks_l_i – koszt stały ogrzewania przypadający na lokal ,
- Ks - koszt stały dla budynku ustalony w stosunku rocznym na podstawie zarejestrowanych faktur wystawionych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo energetyczne,
- P_{u_i} - powierzchnia użytkowa lokalu w m^2 ,
- $\sum P_{u_i}$ - suma powierzchni użytkowej lokali w budynku w m^2 .

- kosztów rozliczenia; koszty rozliczenia ogrzewania obciążające dany lokal wyznacza się jako iloczyn ilości zamontowanych w mieszkaniu podzielników i ceny jednostkowej za odczyt i rozliczenie.
3. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie, wpłacane przez użytkownika mieszkania w miesięcznych opłatach za mieszkanie, ustalane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni; podstawę kalkulacji stanowią: zużycie ciepła w poprzednich okresach rozliczeniowych, ceny za moc i energię cieplną, zmiany podatku VAT i inne czynniki mające wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
 4. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów bez winy lokatora, rozliczenie tego lokalu lub pomieszczenia może być dokonane wg wskazań innych podzielników w innych lokalach mieszkalnych o porównywalnym położeniu i wielkości.
 5. W przypadku gdy użytkownik mieszkania doprowadzi do co najmniej jednej z sytuacji:
 - a) uszkodził plombę na urządzeniu pomiarowym (podzielniku),
 - b) uszkodził podzielnik,
 - c) uniemożliwił dokonanie odczytu,
 - d) samowolnie, bez wiedzy Spółdzielni, przerobił instalacje grzewczą (np. zmienił ilość elementów grzejnych),
 - e) odmówił montażu podzielników ciepła,
 - f) zdemontował podzielnik ciepławówczas dokonuje się rozliczenia za dany okres rozliczeniowy wg szacunku tj. największego zużycia ciepła opomiarowanego mieszkania w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
 6. Odczyty podzielników kosztów dokonywane są corocznie w okresie do 30. stycznia, a rozliczenie w terminie do 30 maja.
 7. Okresem rozliczeniowym jest okres rok kalendarzowy.
 8. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia lub zamiany lokalu kolejny użytkownik przejmuje wszelkie zobowiązania lub należności z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
 9. Użytkownikowi mieszkania nie przysługuje prawo do żądania odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie.
 10. Jednocześnie Spółdzielnia nie nalicza odsetek z tytułu nie dopłaty w okresie rozliczeniowym.
 11. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek użytkownik mieszkania ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedoboru w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 12. W przypadku nadpłaty zostanie ona zaliczona użytkownikowi mieszkania na poczet opłat za mieszkanie w następnych miesiącach.
 13. Na pisemny wniosek użytkownika ewentualna nadpłata może być zwrócona w formie gotówkowej.
 14. W razie zalegania z opłatami za mieszkanie, ewentualna nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika, użytkownik mieszkania ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla.
2. Koszt wymiany lub naprawy podzielnika ponosi użytkownik mieszkania.
3. Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczania należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, reklamacje te kierowane będą do wyjaśnienia do firmy rozliczającej. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacje winny być rozpatrzone najpóźniej w terminie 30 dni .
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali), jeżeli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 3/5 użytkowników lokali w danym budynku.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIE OBJĘTYCH INDYWIDUALNYM ROZLICZANIEM

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalone odrębnie dla każdego budynku podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w proporcji do ich powierzchni użytkowej.
2. Zaliczkowe opłaty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o koszty ogrzewania budynku w poprzedzających okresach rozliczeniowych oraz planowany wzrost opłat należnych dostawcy ciepła. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a przychodami w postaci należnych do wniesienia w danym okresie rozliczeniowym zaliczek podlega rozliczeniu poprzez:
 - zwiększenie odpowiednio kosztów lub przychodów gospodarki cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym,
 - zwrot nadwyżki,
 - żądanie uzupełniającej wpłaty.Decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. W przypadku, gdy wniesiona przez użytkownika lokalu suma opłat zaliczkowych jest wyższa od kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, nadwyżka ta zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za lokal .
5. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być wypłacona użytkownikowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
6. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od rzeczywistych kosztów ogrzewania lokalu, użytkownik lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie ustalonym przez Zarząd w dokumencie rozliczeniowym.
7. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni.

8. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia lub zamiany lokalu kolejny użytkownik przejmuje wszelkie zobowiązania lub należności z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

ROZDZIAŁ VI¹

KOSZTY ZAKUPU I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIE ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNĄ CIEPŁĄ WODĘ

Koszty podgrzewania wody dzielą się na koszty stałe i zmienne.

Do kosztów stałych zalicza się:

- opłatę za moc zamówioną ustalaną na podstawie otrzymywanych przez Spółdzielnię faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne,
- opłatę za przesył ustalaną na podstawie otrzymywanych przez Spółdzielnię faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

Koszty zmienny podgrzewania wody to:

- opłata za podgrzanie wody zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę,
- opłata przesyłowa zmienna zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę.

Koszt stały podgrzewania wody użytkowej przenoszony jest na dany lokal według kryterium powierzchniowego według wzoru:

$$Ks_i = Ks \times \frac{Pu_i}{\sum Pu_i}$$

gdzie:

- Ks_i – koszty stałe przypadający na lokal w okresie rozliczeniowym,
- Ks – koszty stałe dla budynku ustalone za okres rozliczeniowy na podstawie zarejestrowanych faktur wystawionych Spółdzielni przez dostawcę,
- Pu_i – powierzchnia użytkowa lokalu,
- $\sum Pu_i$ – suma powierzchni użytkowych lokali w budynku.

Koszt podgrzania wody obciążającej lokal za dany okres rozliczeniowy ustala się wg wzoru:

$$Cw_i = p \times Wc_i$$

gdzie:

- Cw_i – koszt podgrzania wody przypadająca na dany lokal,
- Wc_i – ilość wody podgrzanej na podstawie odczytu z wodomierza indywidualnego,
- p – koszt podgrzania 1 m sześciennego wody, obliczony według wzoru:

$$p = \frac{Kw}{\sum Wc_i}$$

gdzie:

- Kw – koszt podgrzania wody dla całego budynku - suma faktur dla kosztów zmiennych,
- Wc_i – ilość podgrzanej wody ustalona na podstawie sumy odczytanych wodomierzy indywidualnych.

Postanowienia końcowe:

W przypadku uszkodzeń licznika ciepłej wody lub innych zdarzeń uniemożliwiających przeprowadzenie odczytu zużycie indywidualne ustala się w wysokości zużycia lokalu o podobnym metrażu i liczbie zamieszkałych osób.

Indywidualne zaliczki na poczet kosztów podgrzewania wody się w oparciu o koszty stałe i zmienne przypadające na lokal w poprzednich okresach rozliczeniowych.

Rozliczenie kosztów podgrzewania wody dla danego lokalu polega na porównaniu kwoty wniesionych zaliczek z rzeczywistymi kosztami w danym okresie rozliczeniowym: wynik rozliczenia = koszt – zaliczka.

Do wyniku rozliczenia dolicza się koszty wynikające ze zlecenia usługi rozliczeniowej według stawek przewidzianych tą umową.

ROZDZIAŁ VII

ZASADY WNOSZENIA OPŁAT.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
4. Osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni, a nie będące jej członkami bez względu na to czy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu, są zobowiązane do wnoszenia opłat mieszkaniowych w kwotach odpowiadających pełnym kosztom utrzymania tych lokali oraz mienia Spółdzielni, bez prawa do pomniejszenia o należne członkom Spółdzielni pożytki i dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali nie będących członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami lokali oraz osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby

faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzednim ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu

7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Na wniosek użytkownika lokalu w szczególnych przypadkach losowych Zarząd może umorzyć część lub całą kwotę naliczonych odsetek.
8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
9. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
10. Opłaty za używanie lokalu mogą winny być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy wskazany na książeczkach opłat.

ROZDZIAŁ VIII

OPŁATY DODATKOWE.

1. Od najemców - użytkowników powierzchni, pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości (np. schowki, suszarnie) ustala się dodatkową odpłatność.
2. Wyliczenie miesięcznej odpłatności za użytkowanie powierzchni, pomieszczeń wspólnych ustala się następująco:
 - a) opłatę eksploatacyjno – konserwacyjną w wys. 50 % ustalonych opłat miesięcznych dla lokali mieszkalnych,
 - b) opłatę na pokrycie kosztów podatków i opłat na rzecz gminy w wysokości rzeczywistych kosztów wynikłych z zawartej umowy o używanie dodatkowej powierzchni.
3. Włącza się do podstawy naliczenia na fundusz remontowy wyodrębnionej nieruchomości, osiedlowy fundusz remontowy oraz centralne ogrzewanie dodatkową powierzchnię użytkową powstałą w następstwie dokonanych przez użytkowników lokali przemieszczeń ścianek (np. przemieszczenie ścianek na tarasach).
4. Osoby korzystające z podstawowego pakietu telewizji kablowej wnoszą za pośrednictwem Spółdzielni opłaty należne operatorowi telewizji kablowej w wysokości wynikającej z zawartych przez Spółdzielnię umów.
5. Rada Nadzorcza Spółdzielni może uchwalić inne opłaty dodatkowe.
6. Opłaty dodatkowe stanowią pożytki danej nieruchomości.

Tekst jednolity

Regulamin uchwalony uchwałą nr 1 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2005 r

Regulamin obowiązuje z dniem 1.01.2006 r, przy czym w zakresie obowiązku legalizacji wodomierzy będzie miał zastosowanie od dnia 01.01.2007 r.

Aneks nr 1 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 24.04.2008 r uchwałą nr 2

Aneks nr 2 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 25.09.2008 r uchwałą nr 2

Aneks nr 3 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 25.11.2010 r uchwałą nr 43

Aneks nr 4 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 28.12.2010 r uchwałą nr 1

Aneks nr 5 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 19.12.2016 r uchwałą nr 13.

Aneks nr 6 uchwalony na posiedzeniu plenarnym RN w dniu 25.04.2017 r uchwałą nr 5.