

REGULAMIN Nr 3

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale
w Spółdzielni Mieszkaniowej „WERONIKA” w Tychach
(tekst jednolity po zmianach z dnia 24.11.2022 r.)

Rozdział I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:
 - 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) – zwanej dalej Ustawą
 - 2) Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami),
 - 3) Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami),
 - 4) Statutu SM "WERONIKA" wprowadzonego Uchwałą nr 8/2018 z 21.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków (tekst jednolity) wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego poz. 0000034005 postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 01 sierpnia 2018r. Sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/21535/18/583 – zwanego dalej Statutem,
 - 5) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późniejszymi zmianami),
 - 6) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późniejszymi zmianami)
 - 7) Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 z późniejszymi zmianami)
 - 8) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami).
2. Przedmiotem regulaminu są:
 - 1) zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) zasady ustalania wysokości opłat za lokale, w tym za dostawę wody i ciepła,
 - 3) zasady rozliczania świadczonych usług i sprzedaży materiałów.
3. Zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w ust. 2 pkt 1, są budynki mieszkalne i użytkowe, lokale, dźwigi, towarzyszące budynkom ukształtowanie i uzbrojenie terenu, drogi, place, parkingi i ogrodzenia.
4. Podstawą ustalania opłat za używanie lokali, jak również rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest roczny plan gospodarczo - finansowy uchwalony zgodnie ze Statutem.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczo - finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiana opłat za używanie lokali.
6. Po zakończeniu roku obrachunkowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżka kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami poszczególnych składników opłat rozliczana jest poprzez odrębne dla każdego składnika konto rozliczeń międzyokresowych.

Rozdział II. Jednostki rozliczeniowe kosztów

§ 2

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami GZM jest:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający powierzchni użytkowej lokali,
 - 3) m² powierzchni ogrzewanej,
 - 4) osoba faktycznie zamieszkała w mieszkaniu,
 - 5) m³ wody,
 - 6) jednostka energii cieplnej GJ,
 - 7) lokal.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane w odniesieniu do całej Spółdzielni, nieruchomości, budynku, lokalu w sposób bezpośredni lub kluczem podziałowym w przypadku, kiedy nie mogą być odniesione bezpośrednio do miejsca ich powstawania.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie trwale zabudowanych logii balkonowych i balkonów oraz indywidualnych zabudów holi klatek schodowych, o ile zostały dokonane przed uprawomocnieniem się określonych w Ustawie uchwał Zarządu o oznaczeniu przedmiotu odrębnej własności lokali (w 2002 r.) i objęte korektą przydziału lokalu. W przeciwnym razie powierzchnie te są przedmiotem umów najmu, tam też określone są należne opłaty z nimi związane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkań niezabudowanych balkonów i logii, a także tarasów, pralni, suszarni, piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nieprzynależnej do danego mieszkania.
4. W przypadku przywrócenia do stanu pierwotnego powierzchni trwale zabudowanych logii balkonowych i balkonów oraz indywidualnych zabudów holi klatek schodowych umowy najmu, o których mowa w ust. 2 ulegają rozwiązaniu, zaś w przypadku gdy powierzchnie zabudów objęte były korektą przydziałów, udziela się bonifikaty w opłatach płatnych w Spółdzielni, liczonych od powierzchni użytkowej lokalu, jednak bez korekty udziału w nieruchomości wspólnej, co

wymagałoby zmian w księgach wieczystych współwłaścicieli nieruchomości. Korekty tej dokonuje się jeśli zainteresowany wyrazi zgodę na pokrycie kosztów zmian w księgach wieczystych.

Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 4

Zasady ogólne

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty działalności operacyjnej, do której zalicza się:
 - a) eksploatację lokali wraz z wyodrębnionym odpisem na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów lub opłatę za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
 - d) dostawę zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - e) dostawę ciepła do celów centralnego ogrzewania,
 - f) dostawę ciepła do celów podgrzewania wody,
 - g) dostawę gazu do lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy,
 - h) eksploatację dźwigów wraz z odpisem na fundusz remontowy,
 - i) dostawę energii elektrycznej do oświetlenia piwnic lokatorów,
 - j) sprzątanie klatek schodowych,
 - k) konserwację instalacji domofonowej,
 - l) usługi materialne odpłatne,
 - m) usługi niematerialne,
 - n) usługi własne na potrzeby wewnętrzne,
 - o) koszt sprzedaży materiałów,
 - 2) pozostałe koszty operacyjne,
 - 3) koszty finansowe.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ostatecznie zamyka się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym zgodnie z obowiązującym planem kont.

Część szczegółowa

§ 5

1. Koszty eksploatacji rozliczane są, z uwzględnieniem podziału na nieruchomości Spółdzielni, zgodnie z obowiązującą instrukcją rozliczania kosztów zatwierdzaną przez Zarząd Spółdzielni na:
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale użytkowe stanowiące część wspólną poszczególnych nieruchomości,
 - 3) garaże wbudowane w budynkach wielorodzinnych,
 - 4) garaże przy budynkach jednorodzinnych,
 - 5) lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni,
 - 6) lokal użytkowy i miejsca postojowe w nieruchomości Wspólnoty przy ul. Witosa,
 - 7) lokale użytkowe w odrębnej własności.
2. Koszty eksploatacji lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są w skali całej Spółdzielni, a osiągnięty wynik dotyczy wszystkich jej członków.
3. W spółdzielni funkcjonuje fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Przychody i koszty (z podziałem na rodzaje robót) ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości wielobudynkowej. Na koniec roku obrotowego ustala się salda funduszu dla poszczególnych nieruchomości – stanowią one bilans otwarcia roku następnego. Odpisy kosztowe oraz remonty dotyczące lokalu własnego, a także remonty małej architektury stanowiącej mienie Spółdzielni rozliczane są w ramach funduszu wspólnego. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty lokali użytkowych. Odpisy kosztowe na ten fundusz stanowią koszt własny przychodów uzyskiwanych z najmu, natomiast koszty remontów obciążają konto funduszu.
4. Do celów analiz jednostką rozliczeniową kosztów jest 1 m² pu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz możliwości jego wykorzystania określa Regulamin Nr 7 Gospodarki Finansowej Spółdzielni. Wysokość odpisów pod koniec każdego roku na rok następny uchwalana jest zgodnie ze Statutem, odrębnie w odniesieniu do każdej z nieruchomości.

§ 6

1. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów lub opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności rozliczane są na lokale mieszkalne, do których przysługują spółdzielcze prawa, garaże wbudowane w budynki wielorodzinne oraz przy budynkach jednorodzinnych, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa, lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni, lokale zajmowane na potrzeby własne, lokal użytkowy i miejsca postojowe w nieruchomości wspólnoty przy ul. Witosa.
2. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów lub opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności obliczane są przez Spółdzielnię odrębnie w odniesieniu do każdej z nieruchomości. Wysokość podatku od nieruchomości wynika z deklaracji i jest rozliczana miesięcznie wg faktycznie zapłaconej raty. Opłata za wieczyste użytkowanie lub opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności rozliczana jest wg faktycznie dokonanej opłaty.

§ 7

1. Wywóz odpadów komunalnych i dzierżawa pojemników w miejscach składowania objęte są systemem wprowadzonym Uchwałami Rady Miasta i rozliczane są w oparciu o złożone przez użytkowników mieszkań oświadczenia o ilości osób zamieszkujących a także przez najemców lokali użytkowych. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi pobierana od mieszkańców oraz odprowadzana do Gminy stanowią odpowiednio przychody i koszty gospodarki zasobami

mieszkanioowymi.

2. Koszty wywozu odpadów i dzierżawy pojemników nieobjęte systemem gospodarki odpadami komunalnymi rozliczane są w koszty eksploatacji zgodnie z § 2 ust. 2.
3. Przychody określone w umowach użyczenia miejsc składowania odpadów zawartych z prywatnymi właścicielami posesji i punktów usługowo – handlowych stanowią pożytki nieruchomości, na której terenie znajdują się miejsca składowania lub która ponosi koszty dzierżawy terenu pod miejsce składowania.

§ 8

1. Koszty dostawy wody oraz koszty odprowadzania ścieków rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych:
 - wodomierzy indywidualnych do zimnej i ciepłej wody – w lokalach,
 - wodomierzy głównych – w przyłączach budynków i wymiennikowniach.
2. Rozliczanie kosztów dostawy wody oraz kosztów odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonywane jest w okresach rozliczeniowych – dwa razy w roku, w pierwszym miesiącu półrocza za półrocze poprzednie z uwzględnieniem obowiązujących w tych okresach taryf RPWiK oraz RCGW-Ś w Tychach. W przypadku, gdy zmiana ceny dostawy wody lub odprowadzenia ścieków nie przekracza 10%, nie dokonuje się odczytu wodomierzy na dzień zmiany, a rozliczenia dokonuje się w oparciu o średnią cenę ważoną, gdzie wagą jest ilość dni obowiązywania ceny.
3. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych do zimnej wody pomniejszona o zużycie zimnej wody, którym obciążono odbiorców zewnętrznych (firmy sprzątające, wykonawcy usług itp.) w cyklach rozliczeniowych, odnoszona będzie na poszczególne lokale w tym budynku proporcjonalnie do zużycia za dany okres. Jeżeli w danym budynku dostawa wody dokonywana jest przez więcej niż jedno przyłącze, rozliczenie to dokonywane jest dla każdego z wodomierzy głównych i lokali przez niego zasilanych z osobna (nie dotyczy wieżowców). Wodomierze w wymiennikowniach, stanowiące podliczniki w stosunku do wodomierza głównego w rozliczeniu ww. różnic traktuje się jako wodomierze indywidualne.
4. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego wymiennikowni, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych do ciepłej wody pomniejszona o zużycie ciepłej wody, którym obciążono odbiorców zewnętrznych (firmy sprzątające, wykonawcy usług itp.) w cyklach rozliczeniowych, odnoszona będzie na poszczególne lokale we wszystkich budynkach zasilanych z tej wymiennikowni proporcjonalnie do zużycia za dany okres. Do rozliczenia wodomierzy w wymiennikowniach przyjmuje się zużycie skorygowane o różnice, o których mowa w ust. 3.
5. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków skorygowane o różnice, o których mowa w pkt. 3 i 4 wg wskazań wodomierzy indywidualnych dotyczące biura i warsztatu Spółdzielni, obciążają koszty ogólne.
6. Koszty związane bezpośrednio z obsługą systemu rozliczania wody (odczyty dokonywane przez firmę zewnętrzną, usuwanie zanieczyszczeń i drobnych awarii wodomierzy, koszty opłaty abonamentowej za wodomierze główne, koszty legalizacji, montażu i demontażu wodomierzy zastępczych itp.), obciążają koszty eksploatacji wszystkich lokali w danej nieruchomości.
7. Spółdzielnia występuje o kontrolną legalizację wodomierza głównego, jeśli w okresie rozliczeniowym różnice, o których mowa w pkt. 3 i 4 przekraczają 10%.

§ 9

1. Ewidencja zużycia wody oraz ewidencja odprowadzenia ścieków prowadzona jest oddzielnie.
2. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody, poza przypadkami wody służącej do podlewania ogródków przydomowych zmierzonej odrębnym wodomierzem rejestrującym to zużycie.

§ 10

1. Koszty stałe i zmienne związane z dostawą ciepła do celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody odnoszone są wg mocy zamówionej i wskazań liczników ciepła na poszczególne budynki zasilane z danej wymiennikowni.
2. Rozliczanie kosztów podgrzania wody na poszczególne lokale dokonywane jest w tych samych okresach rozliczeniowych, jak w § 8 ust. 2 na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych dla ciepłej wody zainstalowanych w lokalach.
3. Rzeczywisty koszt podgrzania 1 m³ wody w okresie rozliczeniowym ustalany będzie jako iloraz kosztów zmiennych ciepła do podgrzania dla danej wymiennikowni oraz zużycia zarejestrowanego przez wodomierze indywidualne w lokalach.

§ 11

1. Koszty dostawy ciepła do centralnego ogrzewania rozlicza się w sposób następujący:
 - 1) Koszty ciepła dotyczące lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych odnoszone są miesięcznie w opłacie stałej wg faktycznego, a w opłacie zmiennej wg zaliczkowego obciążenia przez PEC (za wyjątkiem lokali wyposażonych w liczniki ciepła, gdzie obciążenie dokonywane jest na podstawie faktycznego zużycia),
 - 2) Koszty ciepła dotyczące lokali mieszkalnych odnoszone są miesięcznie na poszczególne budynki w opłacie stałej wg uzgodnionej mocy zamówionej, w opłacie zmiennej wg faktycznych odczytów liczników pomniejszonych o zużycie przypadające na lokale użytkowe,
 - 3) Koszty ciepła obciążające Pawilon „EDEN” rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej:
 - a) w opłacie stałej wg faktycznego obciążenia przez PEC,
 - b) w opłacie zmiennej zaliczkowo do rozliczenia wg wskazań podzliczników kosztów ogrzewania po zakończeniu sezonu grzewczego (za wyjątkiem lokali wyposażonych w liczniki ciepła, gdzie obciążenie dokonywane jest na podstawie faktycznego zużycia).
 - 4) Koszty ciepła w opłacie stałej i zmiennej obciążające Pawilon przy ul. Prostej rozliczane są wg liczników ciepła na lokale pobierające ciepło w tym obiekcie na podstawie faktycznego zużycia.
2. **Po zakończonym okresie rozliczeniowym wyspecjalizowana firma dokonuje podziału kosztów dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale wg poniższych zasad:**
 - a) **koszty stałe rozlicza się wg powierzchni ogrzewanej (poza Pawilonem EDEN),**

- b) koszty zmienne rozlicza się wg wskazań podzielników z uwzględnieniem minimalnego i maksymalnego kosztu zakupu ciepła obliczonego zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach. Metodologia wyliczenia minimalnego i maksymalnego kosztu zakupu ciepła zawarta jest w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Nie dokonuje się rozliczenia-kosztów ciepła dla lokali użytkowych wyposażonych w liczniki ciepła.
 4. Całkowite koszty zakupu ciepła do celów centralnego ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym, (trwającym od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku) oraz koszty ich podziału a także koszt ratalnej spłaty kosztów zakupu podzielników ciepła, podlegają rozliczeniu z wniesionymi przez użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych zaliczkami. W przypadku lokali mieszkalnych, niedopłata winna być uregulowana do końca danego roku kalendarzowego, nadpłata zaliczana jest na dobro opłat lub na żądanie zainteresowanego, wypłacana na jego konto, o ile nie występują należności wobec Spółdzielni. W przypadku lokali użytkowych, wynik rozliczenia uwzględniany jest w fakturze za wrzesień. Jeżeli nadpłata przekracza miesięczne obciążenie, pozostała kwota rozliczana jest w następnych miesiącach.
 5. Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku ustala dla poszczególnych lokali Zarząd Spółdzielni wg wytycznych C.O.B.R.T.I. „Instal”.

§ 12

1. Koszty energii cieplnej do podgrzania wody naliczone z licznika ciepła w wymiennikowni rozlicza się w stosunku do zasobów zasilanych z tej wymiennikowni jak niżej:
 - 1) Wodomierze c.w.u. stanowią podzielniki kosztów energii cieplnej do podgrzania wody,
 - 2) Koszty energii cieplnej dla budynków wspólnot nieruchomości zasilanych z wymiennikowni grupowej zaliczkowo odnoszone są wprost na te wspólnoty wg wskaźnika % dla każdej z nich, a rozliczane w okresach rozliczeniowych, o których mowa w § 8 ust.2.
2. Koszty w opłacie stałej za moc zamówioną rozliczane są na poszczególne budynki w danej nieruchomości wg faktycznego obciążenia PEC.
3. Koszty związane z dostawą ciepłej wody (w tym eksploatacji i amortyzacji elektrofiltra, zasilania pomp obiegowych itp.) rozliczane są w opłacie eksploatacyjnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w m² w stosunku do zasobów zasilanych z danej wymiennikowni.

§ 13

Koszty zużycia gazu w budynku wyposażonym w zbiorcze urządzenie pomiarowe wynikające z otrzymanej faktury od Dostawcy sporządzonej na podstawie obowiązującej taryfy i odczytu z licznika, ewidencjonuje się odrębnie i rozlicza w sposób określony w § 28.

§ 14

W kosztach eksploatacji dźwigów wyróżnia się koszty konserwacji, zużycia energii elektrycznej i dozoru technicznego, które odnoszone są wg faktycznych obciążeń, odpis kosztowy na remont naliczany wg m² powierzchni użytkowej mieszkań danego budynku oraz koszty ogólne.

§ 15

Koszt oświetlenia piwnic ustala się w oparciu o wielkości uśrednione pobieranej energii elektrycznej oraz ceny 1 kWh.

§ 16

1. Koszty sprzątnięcia klatek schodowych wynikają z faktycznego obciążenia przez wykonawcę usługi i ewidencjonowane są łącznie dla wszystkich klatek schodowych sprzątniętych za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Koszty konserwacji instalacji domofonowej wynikają z faktycznego obciążenia przez wykonawcę usługi i ewidencjonowane są łącznie dla wszystkich klatek schodowych objętych tą usługą.

Rozdział IV. Koszty świadczonych usług i sprzedaży materiałów

§ 17

1. Koszty usług odpłatnych na rzecz mieszkańców i najemców lokali użytkowych kalkulowane są wg faktycznych kosztów z uwzględnieniem narzutu kosztów ogólnych określonego w Planie Gospodarczo - Finansowym.
2. Koszty usług własnych na potrzeby wewnętrzne Spółdzielni rozliczane są jn.:
 - 1) zlecenia skalkulowane wg faktycznych kosztów z uwzględnieniem obowiązującego narzutu kosztów ogólnych obciążają fundusz remontowy
 - 2) koszty nadzoru technicznego w wysokości 2% wartości brutto robót finansowanych funduszem remontowym bez doliczania narzutu kosztów ogólnych obciążają ten fundusz.

§ 18

Pozostałe koszty operacyjne i finansowe ewidencjonowane są zgodnie z zakładowym planem kont. Na koniec okresu obliczeniowego przenoszone są na wynik finansowy. Sposób prezentacji w rachunku zysków i strat określa Regulamin nr 7 Gospodarki Finansowej Spółdzielni.

Rozdział V. Zasady ustalania opłat

§ 19

1. Osoby posiadające lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność wnoszą opłatę za użytkowanie lokalu mieszkalnego, w której skład wchodzi:
 - 1) opłata eksploatacyjna,
 - 2) odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,

- 3) opłata za wymianę wodomierzy,
 - 4) opłata za wywóz odpadów komunalnych
 - 5) zaliczka na dostawę wody,
 - 6) zaliczka na odprowadzenie ścieków,
 - 7) zaliczka na podgrzanie wody, zwane dalej c.w.u.,
 - 8) opłata za moc zamówioną do celów podgrzania wody,
 - 9) zaliczka na centralne ogrzewanie - zwane dalej c.o.,
 - 10) zaliczka na dostawę gazu (dotyczy wyłącznie budynku 45, gdzie nie zamontowano liczników indywidualnych),
 - 11) opłata eksploatacyjna dźwigów (wyłącznie w budynkach wysokich),
 - 12) odpis na fundusz remontowy dźwigów (wyłącznie w budynkach wysokich),
 - 13) opłata za sprząatanie klatek (dotyczy wyłącznie klatek schodowych objętych tą usługą),
 - 14) opłata za konserwację instalacji domofonowej (dotyczy wyłącznie klatek schodowych objętych tą usługą),
 - 15) opłata za oświetlenie piwnic (dotyczy wyłącznie lokatorów z niego korzystających).
2. Ponadto, opłata za użytkowanie lokalu mieszkalnego pobierana od osób posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, obejmuje opłatę na podatek od nieruchomości oraz opłatę za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi, uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię poprzez wnoszenie opłaty na ten cel.
 3. Stawki jednostkowe ww. opłat uchwalane są przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego zgodnie ze Statutem Planu gospodarczo-finansowego na dany rok.
 4. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
 5. W stosunku do lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność zapisy ust. 1 stosuje się odpowiednio, przy czym składniki wymienione w pkt. 1 i 2 powiększa się o podatek VAT.

Rozdział VI. Szczegółowe zasady ustalania wysokości poszczególnych opłat za lokale mieszkalne

§ 20

Opłata eksploatacyjna

1. Stawkę jednostkową opłaty eksploatacyjnej ustala się na 1 m² powierzchni użytkowej i jest sumą nw. pozycji kalkulacyjnych kosztów:
 - 1) amortyzacja,
 - 2) materiały i narzędzia,
 - 3) energia elektryczna dotycząca części wspólnej nieruchomości,
 - 4) usługi konserwacyjne,
 - 5) usługi komunalne,
 - 6) pozostałe usługi materialne,
 - 7) odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 8) wynagrodzenia,
 - 9) narzuty na wynagrodzenia,
 - 10) ubezpieczenia rzeczowe i majątkowe,
 - 11) pozostałe koszty niematerialne,
 - 12) koszty ogólne.
 - 13) należności nieściągalne.
2. Stawka jednostkowa opłaty eksploatacyjnej (w tym odpisu na fundusz remontowy) jest różnicowana dla poszczególnych nieruchomości wielobudynkowych Spółdzielni.
3. Opłata eksploatacyjna w odniesieniu do lokali mieszkalnych wykorzystywanych w całości lub części, za zgodą Spółdzielni, do celów prowadzenia działalności gospodarczej, winna pokrywać zwiększone, w stosunku do innych lokali koszty eksploatacji, o ile takie koszty wystąpią.
4. Opłata eksploatacyjna w odniesieniu do domów jednorodzinnych jest zmniejszona adekwatnie do większego zakresu obowiązków ich lokatorów wynikających z Regulaminu Nr 4 określającego m.in. obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali.
5. Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.
6. W przypadku zatwierdzenia w Planie Gospodarczo-Finansowym, o którym mowa w § 19 ust.3 dofinansowania z pożytków z własnej działalności Spółdzielni, nadwyżki kosztów nad przychodami w roku następnym, osoby posiadające spółdzielcze, własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni zobowiązani są pokryć przypadającą na nich różnicę, jednakże po uwzględnieniu pożytków z części wspólnej nieruchomości, w której położony jest ich lokal. Podstawą dopłaty będzie zwiększona stawka jednostkowa opłaty eksploatacyjnej uchwalona przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku uchwalenia przez Walne Zgromadzenie podziału nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów pożytkami w innej wysokości niż wynika to z postanowień ust. 6, Zarząd dokonuje w wyniku korekty Planu Gospodarczo-Finansowego zmiany stawki jednostkowej opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni, uwzględniającą obowiązującą wysokość dofinansowania.

§ 21

Podatek od nieruchomości i opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności

1. Stawki jednostkowe podatku od nieruchomości oraz opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności kalkulowane są w zł na 1 m² powierzchni użytkowej odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

3. Obowiązek wnoszenia opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustaje od następnego miesiąca po dniu, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu.
4. W związku z zapłatą przez Spółdzielnię w 2019 r. opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności jednorazowo z uwzględnieniem bonifikaty, opłaty miesięczne z tytułu użytkowania wieczystego wniesione w 2019 r. zalicza się na poczet tej opłaty. Pozostała kwota przypadająca na dany lokal podlega zapłacie w 24-ech ratach miesięcznych w okresie od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2021 r. w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłaty naliczonej w grudniu 2019 r. Obowiązek wnoszenia opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności ustaje po dokonaniu przez posiadacza lokalu wpłaty części opłaty przypadającej na jego lokal jednorazowo (na wniosek) lub w ratach. W przypadku wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze prawo, pozostała do zapłaty część opłaty przekształceniowej powinna zostać zapłacona przed zawarciem ww. umowy. Obowiązek zwrotu uiszczonej przez Spółdzielnię opłaty dotyczy także osób, które dokonały wyodrębnienia w roku 2019 r.

§ 22

Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną (dotyczy członków Spółdzielni, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi)

1. Stawka jednostkowa na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustalana jest w zł za 1 m² powierzchni użytkowej w jednakowej wysokości dla wszystkich nieruchomości.
2. Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 23

Opłata za wywóz odpadów komunalnych

1. Stawkę jednostkową za wywóz odpadów komunalnych ustala Uchwała Rady Miasta w zł/osobę.
2. Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i ilości osób zamieszkałych w lokalu z uwzględnieniem bonifikat wprowadzonych Uchwałą Rady Miasta.
3. Opłata miesięczna dla najemców poszczególnych lokali użytkowych i dzierżawców gruntów w zasobach Spółdzielni ustala się wg zasad określonych Uchwałą Rady Miasta.
4. W przypadku, gdy na Spółdzielnię zostanie nałożona kara za nieprzestrzeganie zasad segregacji odpadów, obowiązek jej zapłaty ciąży na mieszkańcach lokali przyporządkowanych do danej altany śmietnikowej, w której stwierdzono nieprawidłowości (wg osób).

§ 24

Zaliczka na dostawę wody i odrębnie na odprowadzenie ścieków

1. Stawkę jednostkową za dostawę wody i odrębnie za odprowadzanie ścieków ustala się w zł/m³ i pokrywa się ona z ceną brutto stosowaną przez Dostawcę wody oraz Usługodawcę odprowadzającego ścieki wg obowiązującej taryfy dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Zaliczkowa opłata miesięczna jest iloczynem średniej ilości zużytych m³ wody z ostatniego, porównywalnego w czasie okresu rozliczeniowego z wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz obowiązującej ceny za dostawę wody i odrębnie za odprowadzanie ścieków. Ustalana jest dla każdego lokalu z osobna.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości zaliczki w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 25

Zaliczka na podgrzanie wody

1. Stawkę jednostkową za podgrzanie wody ustala się w zł/m³ na podstawie rzeczywistych kosztów wyliczanych za użytą energię cieplną do celów c.w.u. za analogiczny okres roku poprzedniego z uwzględnieniem podwyżki taryf. Stawka jest różnicowana dla budynków zasilanych z poszczególnych wymiennikowni i stosuje się ją w odniesieniu do pełnego okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki na poczet kosztów pobierane będą ryczałtowo wg ustalonej normy zużycia ciepłej wody i stawki jednostkowej za podgrzanie, o której mowa w ustępie 1. Zaliczki obowiązywać będą za bieżący okres rozliczeniowy od następnego miesiąca po przekazaniu rozliczenia i ustalania norm zużycia na lokal.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokonuje zmiany wysokości zaliczki w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 26

Opłata za moc zamówioną do celów podgrzania wody

Opłatę za moc zamówioną do celów podgrzania wody ustala się w zł/lokal dla lokali mieszkalnych zasilanych z danej wymiennikowni na podstawie planowanych kosztów wyliczanych w oparciu o taryfę PEC oraz EC.

§ 27

Zaliczka na centralne ogrzewanie (c.o.)

1. Indywidualne stawki jednostkowe c.o. dla lokali mieszkalnych ustala się w zł/m² powierzchni ogrzewanej obliczone wg kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym, o których mowa w § 11 ust. 4, przypadających na m² powierzchni ogrzewanej w stosunku miesięcznym i powiększonych o współczynnik 1,1 oraz prognozowany wskaźnik wzrostu cen ciepła (od ostatniej zmiany stawek).
2. Zaliczkowa opłata miesięczna jest iloczynem indywidualnej stawki jednostkowej i powierzchni ogrzewanej lokalu. Podawana jest w zawiadomieniach we wrześniu każdego roku i obowiązuje od października do września roku następnego.

3. **W trakcie okresu rozliczeniowego zmiana indywidualnej stawki jednostkowej może nastąpić w nw. sytuacjach:**
- w przypadku zmiany cen objętych taryfą dla ciepła powyżej prognozowanego wskaźnika, o którym mowa w ust. 1;**
 - na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu.**

§ 28

Zaliczka na dostawę gazu z licznika zbiorczego (dot. budynku nr 45)

- Zaliczkową stawkę jednostkową za zużyty gaz ustala się w zł/osobę.
- Opłata miesięczna jest iloczynem stawki zaliczkowej jednostkowej i ilości osób zamieszkujących w lokalu.
- Nadwyżka lub niedobór wpłat zaliczkowych nad faktycznymi kosztami zostaje jednorazowo rozliczona po zakończonym okresie obrachunkowym najpóźniej do końca I kw. roku następnego.

§ 29

Opłata eksploatacyjna dźwigów (dot. tylko lokatorów i właścicieli z budynków wyposażonych w dźwigi)

- Stawkę jednostkową opłaty eksploatacyjnej dźwigów w budynkach 1 i 2 ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od kondygnacji budynku.
- Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 30

Odpis na Fundusz Remontowy dźwigów (dot. tylko lokatorów i właścicieli z budynków wyposażonych w dźwigi)

- Wysokość odpisu wynika z potrzeb remontowych ujętych w rocznym planie remontów.
- Stawkę jednostkową ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, niezależnie od kondygnacji budynku.
- Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 31

Opłata za sprzątnięcie klatek (dotyczy tylko klatek sprzątniętych przez Spółdzielnię)

- Stawkę jednostkową za sprzątnięcie klatki schodowej ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
- Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej, niezależnie od ilości osób zamieszkałych w lokalu.

§ 32

Opłata za konserwację instalacji domofonowej

- Stawkę jednostkową za konserwację instalacji domofonowej ustala się w zł/lokal.
- Stawka jednostkowa może być zróżnicowana dla poszczególnych klatek schodowych w zależności od stanu technicznego instalacji (po modernizacji lub przed nią) oraz poniesionych kosztów usunięcia dewastacji instalacji. Opłata dotyczy wyłącznie klatek schodowych objętych tą usługą.

§ 33

Opłata za oświetlenie piwnic

Stawkę jednostkową ustala się w zł/lokal w oparciu o koszt wyliczony wg § 15, jest ona jednocześnie opłatą miesięczną.

Rozdział VII. Zasady ustalania wysokości pozostałych opłat

§ 34

- Stawki jednostkowe czynszu najmu dla najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych są ustalane w drodze przetargu bądź negocjowane przez Zarząd z tym że czynsz najmu lokalu mieszkalnego musi być zgodny z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.
- Podstawę ustalania stawki jednostkowej opłat stanowi analiza kosztów rzeczywistych uwzględniająca zamierzone zmiany cen materiałów i usług, jak również rodzaj prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu.

§ 35

- Opłatę za użyczenie Spółdzielczych miejsc składowania odpadów komunalnych przez punkty handlowo-usługowe oraz posesje prywatne ustala Zarząd w umowach zawieranych z tymi podmiotami.
- Wysokość opłat zależna jest od rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej przez punkty handlowo-usługowe.

§ 36

- Stawkę jednostkową za użytkowanie garaży ustala się:
 - ryczałtowo w zł na domek jednorodzinny i jest ona jednocześnie opłatą miesięczną,
 - w zł/m² powierzchni użytkowej garaży wbudowanych w budynki wielorodzinne.
- Opłatą miesięczną w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 2 jest iloczyn stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej garażu powiększony o podatek VAT. Rozliczanie kosztów faktycznego zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków i energii elektrycznej wynikających z zainstalowanych podliczników jest dokonywane na koniec każdego roku kalendarzowego.

§ 37

- Opłatę za reklamy umieszczone na ścianach budynków, jak również terenie Spółdzielni, ustala Zarząd w indywidualnie zawieranych umowach.
- Wysokość miesięcznej opłaty wynika z rodzaju, wielkości i usytuowania tablic.

§ 38

1. Opłatę za dzierżawę gruntu (np. zajętego pod punkty usługowo – handlowe) ustala Zarząd w umowach zawartych z dzierżawcami.
2. Wysokość opłaty minimalnej winna stanowić 100 % ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 39

Wysokość opłaty za udział w przetargu na roboty remontowe lub świadczenie usług na rzecz Spółdzielni każdorazowo ustala Zarząd.

Rozdział VIII. Dodatkowe uregulowania w zakresie opłat

§ 40

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez użytkownika całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części, np. na prowadzenie działalności gospodarczej, co wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Każda zmiana mająca wpływ na zmianę wysokości opłat wymaga powiadomienia Spółdzielni.

§ 41

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia lokatorów i właścicieli pisemnie, wraz z uzasadnieniem, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Za doręczenie zawiadomienia uznaje się jego dostarczenie do skrzynki pocztowej bez konieczności uzyskania potwierdzenia odbioru.
3. Na wniosek posiadacza prawa do lokalu zawiadomienie o zmianie wysokości opłat może zostać dostarczone drogą elektroniczną.
4. Procedurze, o której mowa w ust. 1-3, nie podlegają inne usługi świadczone przez Spółdzielnię, nieobjęte opłatami na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w szczególności gdy nie dotyczą wszystkich lokali w danej nieruchomości np. utrzymanie czystości w poszczególnych klatkach schodowych, oświetlenie komórek piwnicznych, założenie i eksploatacja instalacji domofonowej, ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przejętych przez jednego lub kilku lokatorów (właścicieli) do wyłącznego korzystania, itp.

Rozdział IX. Bonifikaty od opłat

§ 42

Bonifikaty z tytułu okresowej nieobecności

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego może być zwolniony od opłat naliczonych na osoby za okresy pełnych miesięcy nieobecności.
2. Użytkownik zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni bez zwłoki oświadczenie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkających w lokalu mieszkalnym, na podstawie którego dokonuje się odpowiedniej aktualizacji bazy danych Spółdzielni oraz składa deklarację na cele opłaty z tytułu wywozu śmieci do Urzędu Miasta.
3. Oświadczenie powyższe winno być składane pisemnie w siedzibie Spółdzielni lub pocztą e-mail.

§ 43

Bonifikaty z tytułu dostawy mediów o niewłaściwych parametrach

1. Bonifikaty z tytułu niewłaściwych parametrów wody lub ciepła mogą być udzielane wg zasad określonych odrębnymi przepisami, proporcjonalnie do wysokości wyegzekwowanej od dostawcy medium.
2. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni, a ewentualne spory są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym przez Radę Nadzorczą.
3. Samowolne rozliczanie bonifikat poprzez niepełne uiszczenie kwoty opłaty, traktowane będzie jako powstanie zaległości dochodzonej przez Spółdzielnię w trybie określonym w nw. § 46.

§ 44

Inne bonifikaty

W przypadku przywrócenia do stanu pierwotnego powierzchni trwale zabudowanych logii balkonowych i balkonów oraz indywidualnych zabudów holi klatek schodowych, jeżeli powierzchnie zabudów objęte były korektą przydziałów, udziela się bonifikaty w opłatach płatnych w Spółdzielni, liczonych od powierzchni użytkowej lokalu.

Rozdział X. Terminy płatności wnoszenia opłat i tryb windykacji przez Spółdzielnię należności

§ 45

1. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem wydania lokalu użytkownikowi. Jeżeli następuje to do dnia 15 danego miesiąca włącznie, użytkownik obowiązany jest wnieść opłatę za cały miesiąc, natomiast wydanie lokalu po 15 dniu miesiąca zobowiązuje do wniesienia opłaty w wysokości połowy opłat za dany miesiąc.

2. W wypadku przekazania lokalu do remontu, termin ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal ustaje z upływem ostatniego dnia miesiąca od przekazania lokalu Spółdzielni, a gdy użytkownik oddaje lokal nieodnowiony – po upływie następnego miesiąca od daty przekazania lokalu Spółdzielni.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, za zobowiązania wynikające z rozliczenia zużycia wody i c.o., których nie można ustalić w dniu przekazania lokalu odpowiada opuszczający lokal, od którego na tą okoliczność Spółdzielnia pobiera stosowne oświadczenie, chyba że oświadczenie takie złoży Spółdzielni nowy użytkownik.
5. Terminy płatności ustala się w sposób następujący:
 - 1) opłaty za lokale mieszkalne – do 25 dnia każdego miesiąca, o ile jest to dzień wolny od pracy – w najbliższym dniu roboczym,
 - 2) pozostałe opłaty wg terminów określonych w umowie lub w fakturach.
6. Wpłaty należy dokonywać na wskazane konto bankowe.

§ 46

Tryb windykacji należności - lokale mieszkalne.

1. Jeżeli opłaty nie będą wnoszone terminowo i powstaną zaległości, Spółdzielnia będzie dochodzić ich zapłaty w sposób następujący:
 - 1) od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po terminie wymagalności. Uchwałę w sprawie częściowego lub pełnego odstąpienia od dochodzenia odsetek podejmuje Zarząd,
 - 2) gdy zwłoka przekroczy równowartość 3-miesięcznych opłat, Spółdzielnia wyśle pisemne wezwanie do zapłaty,
 - 3) wezwanie zostanie ponowione, gdy zwłoka przekroczy równowartość 4-miesięcznych opłat,
 - 4) w przypadku dalszej zwłoki dłużnik Spółdzielni może zostać wezwany na posiedzenie Zarządu celem złożenia wyjaśnienia oraz pisemnego oświadczenia o sposobie spłaty należności,
 - 5) Zarząd Spółdzielni dochodzić będzie zapłaty na drodze sądowej jeżeli zaległość przekroczy sześciomiesięczny wymiar opłat lub w mniejszej kwocie w przypadku zbliżania się terminu przedawnienia,
 - 6) równoległe z dochodzeniem zapłaty na drodze sądowej, Zarząd może wystąpić do sądu z pozwem o stwierdzenie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a także wszcząć procedurę zgłoszenia dłużnika do Biura Informacji Gospodarczej.
2. Nie można samowolnie potrącać z opłat za korzystanie z lokalu należności przypadających od Spółdzielni.
3. Zwalniający zajmowane mieszkanie zobowiązany jest uiścić wszystkie zobowiązania jednorazowo przy rozliczaniu wartości rynkowej lokalu.

Rozdział XI. Inne postanowienia dot. rozliczania wody i ciepła

§ 47

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia faktu zatrzymania liczydła wodomierza lub innych zdarzeń dotyczących stanu technicznego wodomierzy (w tym zerwania lub uszkodzenia plomb) w biurze Spółdzielni pisemnie lub telefonicznie.
2. Roszczenia do jakości pracy i uszkodzeń wodomierzy w okresach ich gwarancji dochodzi Spółdzielnia, jeśli był on założony za jej pośrednictwem, w pozostałych przypadkach bezpośrednio od wykonawcy.
3. W przypadku zgłoszonej reklamacji poprawności wskazań wodomierza służba techniczna dokonuje wizji lokalnej w mieszkaniu i na żądanie użytkownika lokalu demontuje wodomierz, montując w to miejsce zastępczy (przy demontażu odnotowuje nr, stan i datę), a zdemontowany wodomierz przekazuje do legalizacji upoważnionej firmie.
4. Koszty legalizacji oraz koszty podwójnego demontażu i montażu, w przypadku potwierdzenia poprawności wskazań obciążają użytkownika lokalu.
5. W przypadku trwałego uszkodzenia wodomierza, z przyczyn nieobjętych gwarancją, podlega on wymianie na koszt użytkownika lokalu.
6. Za trwałe uszkodzenie wodomierza z winy użytkownika lokalu uznaje się w szczególności stwierdzenie przyrządem pomiarowym występowania magnetyzmu szczątkowego w korpusie wodomierza. Wodomierz taki stanowi dowód rzeczowy w postępowaniu wszczynanym w tym przypadku przez Spółdzielnię.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania wymiany wodomierza w przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 6 w terminie 14 dni od wezwania otrzymanego ze Spółdzielni.

§ 48

1. Spółdzielnia lub na jej zlecenie firma rozliczająca dokonuje odczytów stanów wodomierzy lokalowych, przesłanych drogą radiową. Spółdzielnia dokonuje odczytów stanów wodomierzy głównych w budynkach i wymiennikowniach oraz w przypadkach budzących wątpliwości – odczytów kontrolnych w mieszkaniach lub lokalach użytkowych.
2. Kontrolnych odczytów dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię i nanosi je na kartoteki lokalowe. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pisemnego, czytelnego potwierdzenia odczytu stanów wszystkich wodomierzy.
3. Kontroler odczytów upoważniony jest do sprawdzenia stanu plomb oraz reakcji wodomierzy po uruchomieniu wszystkich punktów poboru wody. Sprawdzeniu może podlegać również występowanie magnetyzmu szczątkowego w korpusach wodomierzy. Ewentualne nieprawidłowości nanosi się na kartoteki lokalowe.
4. Spisane stany wodomierzy przy odczytach kontrolnych są podstawą rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów zużycia wody i wnoszonej zaliczki. Dotyczy to w szczególności rozliczenia z członkiem opuszczającym lokal, po dokonaniu przez Spółdzielnię obowiązkowej kontroli stanu technicznego i wskazań wodomierzy w dniu jego przekazania.
5. W przypadku nieudostępnienia lokalu, osoba dokonująca kontrolnych odczytów pozostawia w drzwiach informację z prośbą o niezwłoczny telefoniczny lub osobisty kontakt ze Spółdzielnią w celu uzgodnienia terminu dokonania odczytów. Odczyty podane telefonicznie lub w siedzibie Spółdzielni nie będą honorowane.

6. W przypadkach nieprawidłowego odczytu radiowego poszczególnych wodomierzy na dzień kończący okres rozliczeniowy lub dzień zmiany ceny, przyjmuje się jego odczyt kontrolny za prawidłowy. W przypadkach, kiedy nie dokonano odczytów kontrolnych, przyjmuje się do rozliczenia zużycie z tego wodomierza szacowane na podstawie ostatniego dostępnego odczytu.
7. Po każdym odczycie danych Spółdzielnia przeprowadza szczegółową analizę otrzymanych wyników, sporządzając wykaz mieszkań wymagających kontroli stanowiący podstawę do dokonania weryfikacji odczytów poprzez przeprowadzenie wizji lokalnej w mieszkaniu.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia plomby lub jej braku, a także niezgłoszenia faktu zatrzymania liczydła wodomierza, użytkownik lokalu obciążony zostanie wg średniego zużycia w ostatnich 3 okresach rozliczeniowych wykazanych przez ten wodomierz wg aktualnych cen.
9. Na pisemne żądanie użytkownika prowadzącego w swoim lokalu działalność gospodarczą, Spółdzielnia zobowiązana jest wystawiać comiesięczne faktury VAT odpowiadające ustalonym zaliczkowo kosztom zużycia zimnej i ciepłej wody, w rozbiciu na koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków wg aktualnych cen netto + VAT, a po zakończeniu okresu rozliczeniowego – fakturę korygującą.
10. W rozliczeniach ilości odprowadzonych ścieków ilość bezpowrotnie zużytej wody uwzględnia się wyłącznie w przypadkach, gdy wielkość jej zużycia na ten cel ustalona jest na podstawie dodatkowego wodomierza zainstalowanego na koszt użytkownika lokalu, po akceptacji przez Spółdzielnię oraz dostawcę usług pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika w tej sprawie.
11. Spółdzielnia dokonuje pełnego rozliczenia poniesionych kosztów na poszczególne lokale w danych budynkach i w terminie do 10 dnia trzeciego miesiąca od zakończenia okresu rozliczeniowego przekazuje do wiadomości użytkowników: stany liczników, sumę wniesionych zaliczek, koszt zużycia wody, koszt odprowadzania ścieków, koszt podgrzania wody, wyniki rozliczenia i saldo konta opłat wg wzoru stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
12. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 6, Spółdzielnia wezwie pisemnie użytkownika do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów kontrolnych w terminie do 14 dni od odebrania pisma, pod rygorem skierowania pozwu do sądu o udostępnienie w tym celu lokalu i pokrycia kosztów postępowania.
13. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zawieszeniu pełnego rozliczenia różnic pomiędzy zużyciem wg wodomierza głównego a sumą zużycia wg wodomierzy indywidualnych, o ile przekroczą one 20% tej sumy o wartość tego przekroczenia w m³. W takim przypadku w kolejnych okresach rozliczeniowych zawieszono różnice rozliczane są z użytkownikami lokali w części (w całości), jednak w stopniu nieprzekraczającym łącznie 20% sumy zużycia w kolejnym okresie.
14. Zawieszono różnice, o których mowa w ust. 13 podlegają jednak rozliczeniu w całości, o ile:
 - 1) zbliża się 3-letni okres od zawieszenia nierozliczonych różnic dla danego wodomierza głównego,
 - 2) użytkownik zbywa lokal (lub zdaje go Spółdzielni) i dokonuje rozliczenia salda opłat – dotyczy części zawieszonych różnic przypadających na jego lokal wyliczonych proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych okresach rozliczeniowych.

§ 49

1. Odczytu podzielników kosztów ogrzewania w okresie po zakończeniu sezonu grzewczego dokonuje zdalnie firma rozliczająca. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal celem dokonania odczytu kontrolnego w przypadku braku wyniku zdalnego lub powstałych wątpliwości co do jego zgodności.
2. Koszty ratalnej spłaty kosztów zakupu podzielników i rozliczenia ciepła przypadające na dane lokale pokrywają w pełni ich użytkownicy wg stawek określonych w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania plomb na podzielniku, uszkodzenia podzielnika lub występowania nieopomiarowanego grzejnika w łazience (o ile i w innych lokalach tego budynku podzielniki zostały założone), obciążenia dokonuje się w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni użytkowej danego budynku i powierzchni lokalu użytkowanego.
4. Rozliczenie, w przypadku zmiany użytkownika lokalu, dokonywane jest **odpłatnie** na wniosek zainteresowanych na poszczególnych użytkownikach proporcjonalnie do okresu użytkowania wg oddzielnych przedpłat i odczytu dokonanego przez pracownika Spółdzielni na dzień przekazania lokalu.
5. Indywidualne rozliczenia uwzględniające koszty c.o., koszty rozliczenia, koszty ratalnej spłaty kosztów zakupu podzielników, wniesione zaliczki oraz wynik rozliczenia, Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali nie później niż do końca września danego roku.

§ 50

1. Dopuszcza się, na pisemny wniosek osoby korzystającej z lokalu, wyrażenie zgody na czasowe lub trwałe odcięcie poszczególnych grzejników centralnego ogrzewania od instalacji na warunkach określonych pisemnie przez Spółdzielnię.
2. Odstąpienie od zasad określonych w § 11 ust. 2 może nastąpić w przypadku, gdy 20% osób reprezentujących poszczególne lokale, rozliczanych z danego węzła cieplnego wystąpi do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o pominięcie rozliczania podzielnikami poszczególnych pionów lub całego lokalu (rozliczanie zamienne).
3. W ślad za wnioskiem zostanie przeprowadzone pisemne głosowanie wśród osób reprezentujących poszczególne lokale. W głosowaniu bierze się pod uwagę większość wypowiedzi „za” lub „przeciw” liczonych według ilości lokali zasilanych z danego węzła cieplnego. Głosy nieoddane lub wstrzymujące uważa się za niepopierające wniosku. Rozliczanie zamienne zostanie wprowadzone, jeśli za takim wnioskiem wypowie się większość lokali. Wyniki głosowania są wiążące dla Spółdzielni.
4. Wnioski w sprawach określonych w ust. 2 należy składać pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Wnioski w sprawie pominięcia podzielników powinny być złożone nie później niż do końca maja danego roku, aby objęły następny okres rozliczeniowy rozpoczynający się od lipca danego roku. Wnioski złożone po upływie tego terminu będą mogły dotyczyć kolejnego okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczanie zamienne polegać będzie na:

- a) w przypadku wniosków dotyczących pominięcia w rozliczeniach wskazanych w nim pomieszczeń (łazienek, kuchni itp.) - uwzględnieniu przy rozliczaniu kosztów zmiennych pozostałych podzielników w lokalach,
 - b) w przypadku wniosków dotyczących całkowitej rezygnacji z rozliczania lokali podzielnikami - wprowadzenia zasady rozliczania kosztów ogrzewania (stałych i zmiennych) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zasilanych z danego węzła cieplnego.
7. Zmiana zasady określonej według ust.6 może nastąpić dla kolejnego okresu rozliczeniowego według trybu analogicznego jak w ust. 2-4.

Rozdział XII. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 51

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze, Ustawy o ochronie praw lokatorów..., innych Ustaw, Statutu Spółdzielni, Regulaminów regulujących również przedmiotowe tematy.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "WERONIKA" na posiedzeniu w dniu 27.11.2013 r. Uchwałą nr 14/2013 r. zaś zmiany do niego Uchwałą nr 12/2015 z 27.10.2015 r., Uchwałą nr 11/2016 z 25.10.2016 r., Uchwałą nr 15/2018 z 25.10.2018 r., Uchwałą nr 9/2019 z dnia 28.11.2019 r., Uchwałą 1/2020 z dnia 30.01.2020 r., Uchwałą 7/2021 z dnia 28.10.2021 r. oraz Uchwałą 9/2022 z dnia 24.11.2022 r.
3. Szczegółowy sposób rozliczania kosztów określa instrukcja zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującym planem kont i Ustawą o Rachunkowości.

**Za RADĘ NADZORCZĄ
Spółdzielni Mieszkaniowej „WERONIKA”**

Podpisy

Metodologia obliczania minimalnego i maksymalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła

Dla standardowego/projektowego sezonu grzewczego

Zgodnie z definicjami zawartymi w *Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach*:

- **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** – wyliczono jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** – wyliczono się jako wartość zużycia ciepła na danych lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu

Na podstawie powyższych definicji do obliczeń przyjęto:

- Dla obliczeń **minimalnego kosztu zmiennego** – przyjęto temperaturę obliczeniową w lokalach $\Theta_{int,H} = 16\text{ }^{\circ}\text{C}$,
- Dla obliczeń **maksymalnego kosztu zmiennego** – przyjęto maksymalną temperaturę jaką można uzyskać w lokalach z wykorzystaniem instalacji ogrzewczej pracującej w budynku $\Theta_{int,H} = 26\text{ }^{\circ}\text{C}$,

Ilość energii cieplnej dla obu kosztów obliczono z wykorzystaniem metody projektowego obciążenia cieplnego – określonej w normach oraz przepisach branżowych – dla poszczególnych lokali z uwzględnieniem $\Theta_{int,H}$ wymienionych powyżej.

W zapotrzebowaniu na energię cieplną uwzględniono średnio sezonową sprawność instalacji ogrzewania, wyznaczoną zgodnie z wymaganiami przepisów dla tego typu analiz.

Zgodnie z metodologią obliczenia obejmują:

- Nieopomiarowane części instalacji grzewczej
- Straty energii cieplnej z lokali przez przegrody wewnętrzne do części wspólnych budynków oraz lokali sąsiednich
- Straty energii cieplnej wynikające ze sprawności instalacji – w tym przesyłu ciepła w budynku nie izolowanymi rurociągami i armaturą; regulacji; oraz magazynowania w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

Wyniki obliczeń zostają przedstawione w ujęciu zapotrzebowania rocznego:

- GJ/rok dla poszczególnych lokali/ lub pomieszczeń części wspólnych,
- GJ/rok na m² dla poszczególnych lokali/lub pomieszczeń części wspólnych,
- %rocznego udziału poszczególnych lokali/lub pomieszczeń wspólnych w całkowitym projektowym zapotrzebowaniu na energię cieplną dla danego budynku,
- średniego minimalnego oraz maksymalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła w danym budynku

Dla rzeczywistego sezonu grzewczego

Na podstawie ilości ciepła zużytego przez dany budynek – odczytanego z ciepłomierza głównego. Z uwzględnieniem:

- % rocznego udziału poszczególnych lokali w całkowitym projektowym zapotrzebowaniu na energię cieplną dla danego budynku
- % roczny udział danego lokalu jest taki sam bez względu na ilość zużytych GJ w poszczególnych sezonach grzewczych

Zastosowanie minimalnego i maksymalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła

- Dla lokali w których zmierzony udział w zużyciu ciepła będzie niższy od średniego minimalnego kosztu zmiennego stosuje się wyrównanie do poziomu średniego minimalnego kosztu zmiennego,
- Dla lokali w których zmierzony udział w zużyciu ciepła będzie wyższy od średniego maksymalnego kosztu zmiennego stosuje się wyrównanie do poziomu maksymalnego kosztu zmiennego.
- Dla lokali w których zmierzony udział w zużyciu ciepła będzie zawierał się w przedziale pomiędzy minimalnym a maksymalnym kosztem zmiennym nie stosuje się wyrównania.