



**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ
USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ IM. BOLESŁAWA
CHROBREGO W ŁODZI**

Obowiązujący od dnia 19.12.2023 r.

zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. B. Chrobrego w Łodzi

nr 138/2023 z dnia 19.12.2023 r.

Spis treści

Spis treści	2
Dział I. Podstawa prawna	3
Dział II. Definicje	4
Dział III. Zasady ogólne	13
Dział IV. Jednostki rozliczeniowe	17
Dział V. Zasady rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami	19
I. Koszty eksploatacji	19
II. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków	20
III. Zasady rozliczania ciepłej wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków	21
IV. Koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków	26
V. Koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych wody	26
VI. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody	28
VII. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.....	31
VIII. Koszty dostawy gazu dla lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy	32
IX. Koszty konserwacji i remontu instalacji domofonowej	32
X. Koszty konserwacji i remontów dźwigów	33
XI. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	33
XII. Podatek od nieruchomości	33
XIII. Inne opłaty	34
XIV. Postanowienia końcowe	35

DZIAŁ I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 2021r. poz. 648 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2023 poz. 438 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 r. nr 74, poz. 836).
5. Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 14 grudnia 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690).
7. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (tj. Dz.U. 2022 poz. 1385).
8. Ustawa z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy - Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1681)
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 14.03.2022r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. nr 2022 poz. 597).
11. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2020, poz. 2028).
12. Uchwała Nr LXXVIII/2332/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty na terenie Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 26 lipca 2023 r. poz. 6233)
13. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),

14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego

15. Uchwały Organów Spółdzielni im. B. Chrobrego w Łodzi.

DZIAŁ II. DEFINICJE

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Abonamencie** – należy przez to rozumieć opłatę za dostawę wody z odprowadzeniem ścieków oraz za odczyt urządzenia pomiarowego dokonywanego przez dostawcę wody.
2. **Administrowaniu nieruchomością** – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności związanych w szczególności z:
 - a) prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - b) zlecaniem kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - c) kontrolą nad utrzymaniem w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku,
 - d) kontrolą nad zapewnieniem dla nieruchomości właściwych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, ich organizowanie i rozliczanie,
 - e) sprawowaniem nadzoru nad wykonywaniem konserwacji, remontów, usuwaniem awarii i jej skutków,
 - f) prowadzeniem rachunkowości i sporządzaniem sprawozdań wymaganych potrzebą i prawem,
 - g) analizowaniem kosztów, przygotowywaniem rozliczeń kosztów, ustalaniem i rozliczaniem opłat, przygotowywaniem informacji w tym zakresie,
 - h) analizowaniem i windykacją należności.
3. **Awarii wodnej** – należy przez to rozumieć niekontrolowany wypływ wody wskutek przerwania lub nieszczelności instalacji wodnej.
4. **Budynkowym układzie pomiarowym** – należy przez to rozumieć układ mierników umożliwiający określenie ilości energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu lub wody dostarczonej do budynku oraz podział na odpowiednie składniki podlegające odmiennemu rozliczeniu na podstawie pomiarów bezpośrednich lub w sposób obliczeniowy.

5. **Budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
6. **Części wspólnej** – należy przez to rozumieć część nieruchomości odpowiadająca różnicy powierzchni użytkowej budynku, z powierzchnią wszystkich lokali oraz powierzchni komunikacji wewnętrznej i powierzchni wszystkich pomieszczeń gospodarczo – technicznych.
7. **Dostawcy** – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne z którym odbiorca zawarł umowę na zakup ciepła, paliwa gazowego oraz przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne z którym odbiorca zawarł umowę na dostawę wody z odprowadzaniem ścieków.
8. **Jednostce pomiarowej** – należy przez to rozumieć np. jednostkę ciepła w GJ lub m³ dla użycia wody w tym ciepłej wody użytkowej i zimnej wody.
9. **Korekcie rozliczenia** – należy przez to rozumieć zmianę rozliczenia okresowego wynikająca z uwzględnionej przez rozliczającego zgłoszonej reklamacji oraz zmianę wynikającą z ujawnienia pomyłek lub ze zmian zużycia wykazanego wskutek udostępnieniu lokalu dla odczytu stanu licznika w czasie poza okresem rozliczeniowym.
10. **Koszcie całkowitym** - należy przez to rozumieć koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmujące ogół kosztów jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz dostawców zewnętrznych;
11. **Kosztach brutto** (wraz z podatkiem VAT) - należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez rozliczającego na dostawę: energii cieplnej (co.) i podgrzewu wody (c.w.), obejmujące koszty stałe i koszty zużycia ciepła oraz koszty dostawy wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych (z.w.).
12. **Kosztach zakupu ciepła** – należy przez to rozumieć opłaty, o których mowa w ust. 1, art. 45a Prawo Energetyczne z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowiących koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.
13. **Kosztach dostawy wody** – należy przez to rozumieć koszt dostarczonej wody do budynku lub grupy budynków o wspólnym wodomierzu, którym dostawca obciąża odbiorcę. Koszt dostarczonej wody wynika z dostarczonej ilości wody w ustalonej przez dostawcę w zatwierdzonej przez PGE Wody Polskie cenie za m³.

14. **Kosztach utrzymania mienia Spółdzielni** – należy przez to rozumieć wszystkie ponoszone koszty i opłaty związane z nieruchomościami należącymi do Spółdzielni i nie obciążonymi prawami innych osób.
15. **Kosztach wspólnych** - należy przez to rozumieć koszty związane ze stratami ciepła w budynku oraz ciepła zużywanego przez grzejniki, np. na klatkach schodowych czy pomieszczeniach gospodarczo - technicznych.
16. **Kosztach zużycia** - należy przez to rozumieć koszty opomiarowanej i nieopomiarowanej energii cieplnej, zużywanej przez grzejniki znajdujące się w poszczególnych lokalach danego budynku lub grupy budynków.
17. **Kosztach odprowadzania ścieków** – należy przez to rozumieć koszty odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej lub odpowiadające ilości dostarczonej do budynku wody z uwzględnienie utraconej i nieodprowadzonej do kanalizacji wskutek awarii wody.
18. **Kosztach stałych** - należy przez to rozumieć koszty stałe wskazane w fakturach zakupu ciepła, niezależnie od zużycia energii cieplnej.
19. **Kosztach zmiennych** - należy przez to rozumieć koszty wskazane w fakturach zakupu ciepła, odpowiadające zużyciu energii cieplnej, wskazanemu przez licznik główny.
20. **Korekcie** - należy przez to rozumieć zmianę rozliczenia okresowego wynikająca z reklamacji, w tym z ujawnienia pomyłek lub ze zmiany po udostępnieniu lokalu do odczytu stanu licznika.
21. **Legalizacji ponownej urządzenia pomiarowego** – należy przez to rozumieć okresowe badanie urządzenia pomiarowego w celu uzyskania świadectwa legalizacji lub wymiana urządzenia na nowe z ważną legalizacją pierwotną.
22. **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, na którym ustanowione jest spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, a także lokal o nieuregulowanym stanie prawnym lub lokal w najmie;
23. **Lokal nieopomiarowany** - należy przez to rozumieć lokal niewyposażony w urządzenie pomiarowe lub wyposażony w niesprawne lub bez ważnej legalizacji albo lokal nieudostępniiony dla dokonania odczytu zużycia.
24. **Lokal opomiarowany** - należy przez to rozumieć jako lokal, w którym zainstalowane są indywidualne wodomierze na instalacji zimnej lub ciepłej wody;
25. **Metodzie rozliczania kosztów ciepła** – należy przez to rozumieć sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez rozliczającego na dostawę ciepła i podgrzewu wody, w podziale na koszty stałe, koszty zmienne oraz koszty zmienne części wspólnych zgodnie z Art. 45a.8 Prawo energetyczne.

26. **Metodzie rozliczania kosztów wody** - należy przez to rozumieć sposób rozliczania kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków na lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami na podstawie opomiarowanego lub średniego albo normatywnego zużycia.
27. **Mienie spółdzielni** - należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez nią działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej; zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz nieruchomości niezabudowane.
28. **Minimalnym zużyciu ciepła** – należy przez to rozumieć przypisane zużycie ogrzewania 1m² powierzchni grzewczej odpowiadające 80% zużycia średniego lokali w budynku w danym okresie grzewczym, umożliwiającego uzyskanie najniższej dopuszczalnej temperatury w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt stały.
29. **Nadpłacie** - należy przez to rozumieć nadwyżkę z rozliczenia okresowego, którą w przy braku wskazania tytułu zapłaty, rozliczający w pierwszej kolejności zaliczy na poczet zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu oraz na poczet przyszłych rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub wody z odprowadzeniem ścieków.
30. **Niedopłacie** – należy przez to rozumieć wynikającą z rozliczenia okresowego przypadających na użytkownika lokalu kosztów przewyższających wpłacone zaliczki, którą to kwotę należy uregulować przy najbliższej miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu,
31. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu, zabudowane bądź niezabudowane, wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej.
32. **Nieruchomość wspólna** - należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ściany nośne, fundamenty, dach, klatka schodowa, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, winda, telewizyjna antena zbiorcza, instalacja domofonowa, gazowa, centralnego ogrzewania itp.). Nieruchomość wspólna jest wyodrębniona przy okazji ustanawianej odrębnej własności lokali - należą do niej wszystkie części budynku, które w chwili ustanowienia odrębnej własności (sprzedaży) pierwszego lokalu nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością wszystkich właścicieli lokali. Właściciele poszczególnych lokali władają

nieruchomością wspólną w częściach ułamkowych. Współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy, ustanowiony przez ustawę o własności lokali.

33. **Odbiorcy ciepła** – należy przez to rozumieć każdego, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.
34. **Odbiorcy ścieków** – należy przez to rozumieć podmiot, który na podstawie zawartej umowy odbiera ścieki do sieci kanalizacyjnej lub bezodpływowych zbiorników w ilości odpowiadającej ilości dostarczonej wody.
35. **Odbiorcy wody** – należy przez to rozumieć każdego z kim dostawca zawarł umowę na dostawę wody do budynku lub grupy budynków o wspólnym wodomierzu głównym albo do lokalu w tym budynku lub grupy budynków.
36. **Odczyt zużycia** - należy przez to rozumieć ustalone przez rozliczającego terminy przeprowadzania odczytów urządzeń pomiarowych czy wskazujących dotyczących zużycia w lokalach.
37. **Odszkodowaniu** – należy przez to rozumieć kwotę należną rozliczającemu z tytułu poniesionej szkody za nieudostępnienie wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo kiedy użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań.
38. **Oświadczeniu lub deklaracji składanym przez użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć podanie informacji pracownikowi spółdzielni w bezpośrednim kontakcie, złożonej w formie pisemnej lub drogą elektroniczną. Szczegółowe zasady składania, dokumentowania oraz przekazania informacji odpowiednio do formy, wymagań formalnoprawnych oraz właściwości przekazywanej informacji określa Zarząd Spółdzielni.
39. **Opłacalności stosowania zdalnego odczytu** - należy przez to rozumieć opłacalność stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji.
40. **Okresie rozliczeniowy ciepła** – należy przez to rozumieć okres od 01.01 do 31.12.
41. **Okresie rozliczeniowy wody** – należy przez to rozumieć okres od 01.01 do 31.12.

42. **Okresie użytkowania** – należy przez to rozumieć okres dysponowania lokalem, stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu bez względu na rodzaj czy brak tytułu prawnego do użytkowanego lokalu.
43. **Osobach zamieszkałych w lokalu** - należy przez to rozumieć osoby przebywające w danym lokalu przez okres dłuższy niż 14 dni, bez względu na fakt zameldowania bądź zgłoszenia ich do zamieszkiwania przez użytkownika lokalu
44. **Podziale kosztów ciepła** – należy przez to rozumieć podział kosztów zakupu ciepła odpowiednio na ogrzewanie c.o. i podgrzanie wody c.w.u.
45. **Podziale wody na c.w.u. i z.w.** – należy przez to rozumieć podział wody (w.w.) na c.w.u. i z.w. w oparciu o opomiarowane zużycie, a w przypadku braku opomiarowania umowy podział zużycia w.w. odpowiednio na c.w.u. 30%, a na z.w. 70% zużycia wody.
46. **Powierzchni budynku** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową wszystkich lokali, pomieszczeń gospodarczo technicznych, komunikacji wewnętrznej, pomieszczeń przynależnych i innych znajdujących się w rozliczonym budynku lub grupie budynków o wspólnym węźle cieplnym lub o wspólnym ujęciu wody opomiarowanym wodomierzem głównym.
47. **Powierzchni grzewczej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową odpowiednio przeliczoną o współczynnik wysokości odpowiadający ilorazowi wysokości lokalu przez średnią dominującą wysokość pozostałych lokali stosowany jako arytmetyczny zamiennik stosowania kubatury.
48. **Reklamacji rozliczenia** – należy przez to rozumieć prawo do wniesienia reklamacji otrzymanego rozliczenia przez użytkownika lokalu.
49. **Rozliczającym** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. B. Chrobrego w Łodzi
50. **Rozliczeniu okresowym** – należy przez to rozumieć rozliczenie przez wynajmującego według przyjętej metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku oraz rozliczenia kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków w ustalonym okresie rozliczeniowym.
51. **Sezonie grzewczym** – należy przez to rozumieć okres obejmujący rozliczenie kosztów stałych i zmiennych zakupu ciepła i podgrzania wody oraz koszty dostawy wody

z odprowadzeniem ścieków np. począwszy od dnia 1 października danego roku do 30 kwietnia roku następnego.

52. **Sezonie niegrzewczym** – należy przez to rozumieć okres obejmujący rozliczenie kosztów stałych ciepła i zmiennych podgrzania wody oraz kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków w okresie od dnia 1 maja danego roku do dnia 30 września roku następnego.

53. **Skrótach** –

c.c. –energia cieplna dostarczona lub otrzymana z paliwa gazowego do budynku,

c.o. – centralne ogrzewanie,

c.w.u. - ciepła woda użytkowa,

w.w. - woda dostarczona do budynku,

z.w. - zimna woda użytkowa,

sc – ścieki odprowadzone do kanalizacji lub bezodpływowego zbiornika na ścieki (szambo).

54. **Średniej ilość osób** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną ilości osób zamieszkałych i zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wszystkich zmian ilości oraz czasu korzystania w okresie rozliczeniowym.

55. **Stawce c.o.** – należy przez to rozumieć wynik podziału kosztów c.o. przez sumę zużycia jednostek pomiarowych.

56. **Stawce c.w.u.** - należy przez to rozumieć cena podgrzania 1m³ wody wynikająca z podziału kosztów ciepła na c.w.u. przez sumę zużycia c.w.u. we wszystkich lokalach w grupie budynków.

57. **Technicznej możliwość stosowania zdalnego odczytu** - należy przez to rozumieć techniczną możliwość stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w danym budynku wielolokalowym oraz stanu technicznego tego budynku.

58. **Terminie wykonania rozliczenia** – należy przez to rozumieć ustalony przez odbiorcę termin sześciu miesięcy na wykonanie rozliczenia poniesionych kosztów dostawy mediów na osoby niebędące odbiorcami.

59. **Uchybie** – należy przez to rozumieć ilość wody odpowiadająca różnicy zużycia wody w budynku (wodomierz główny), przez sumę zużycia wody w lokalach (wodomierz lokalowy).
60. **Urządzeniu pomiarowym** – należy przez to rozumieć urządzenie pomiarowe z ważną cechą legalizacyjną jak gazomierz, ciepłomierz budynkowy i wodomierze lokalowe, posiadające ważną cechą legalizacyjną.
61. **Uszkodzeniu urządzenia** - należy przez to rozumieć ujawnienie uszkodzenia urządzenia, w tym uszkodzenie plomby legalizacyjnej, zakłócenie pola magnetycznego, próba rozłączenia modułu radiowego lub zerwanie sprzęgła magnetycznego oraz każde inne działanie zakłócające prawidłową pracę urządzenia pomiarowego.
62. **Użytkownikowi lokalu** – należy przez to rozumieć w szczególności:
- a) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - d) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - e) najemcę lub innego użytkownika według form prawa zobowiązaniowego, który korzysta z lokalu na podstawie umowy zawartej bezpośrednio ze Spółdzielnią
 - f) osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego.
63. **Właścicielowi wodomierza** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która zakupiła wodomierz za własne pieniądze;
64. **Wodomierzu głównym** - należy przez to rozumieć wodomierz zainstalowany w budynku na instalacji rozprowadzającej;
65. **Wodomierzu indywidualnym** - należy przez to rozumieć wodomierze zainstalowane na ujęciach wody w lokalach mieszkalnych i poza lokalami mieszkalnymi, w tym w lokalach użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych;
66. **Wodomierzu wody ciepłej** – należy przez to rozumieć przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz podzielenie i indywidualne rozliczenia kosztów podgrzania wody proporcjonalnie do jej zużycia w poszczególnych lokalach.
67. **Wodomierzu wody zimnej** – należy przez to rozumieć przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

68. **Wyznaczeniu maksymalnego i minimalnego kosztu** – należy przez to rozumieć wyliczona wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła dla lokalu wykorzystującego wskazania podzielników kosztów.(§8.rozp. mkiś z 7.12.21 r.)
69. **Wymianie urządzenia** – należy przez to rozumieć wymianę urządzenia, wynikająca z okresowej legalizacji bądź jego niesprawności potwierdzona stosownym protokołem.
70. **Zakresie informacji** – należy przez to rozumieć informacje, które zgodnie z §9 i §10 rozporządzenia ministra klimatu i środowiska z 7 grudnia 2021 r. są wymagane w przekazywanych użytkownikom lokali rozliczeniach kosztów zakupu ciepła i wody.
71. **Zaliczce** – należy przez to rozumieć wskazaną w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal, suma pieniężna podlegająca aktualizacji według kosztów z ostatniego okresu rozliczeniowego, pobierana na poczet rozliczenia kosztów dostawy ciepła i wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych, do wnoszenia której zobowiązany jest użytkownik lokalu.
72. **Zasobach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć: lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokale niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
73. **Zarządzaniu nieruchomością** - należy przez to rozumieć w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość
74. **Zużyciu średnim c.o.** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną zużycia ciepła na ogrzewania 1m² powierzchni grzewczej lub kubatury.
75. **Zużyciu średnie w.w.** – należy przez to rozumieć arytmetyczną średnią zużycia wody w lokalach opomiarowanych na osobę.
76. **Zużyciu wody w budynku** – należy przez to rozumieć ilość dostarczonej do budynku wody wskazanej przez urządzenie pomiarowe, a w przypadku braku opomiarowania, średniemu zużyciu wody lub normie przeciętnego zużycia wody.

77. **Zużyciu wody w lokalach opomiarowanych** – należy przez to rozumieć ilość dostarczonej do lokalu wody (z.w. i c.w.u.) z odprowadzeniem ścieków wskazanej przez urządzenie pomiarowe, a w przypadku braku odczytu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza. gdy nie jest to możliwe, określa się to na podstawie średniego zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego.
78. **Zużyciu wody w lokalach nieopomiarowanych** – należy przez to rozumieć ilość dostarczonej do lokalu wody (z.w. i c.w.u.) z odprowadzeniem ścieków ustalona w oparciu o udział powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
79. **Zużyciu c.w.u.** – należy przez to rozumieć ilość podgrzanej wody dostarczonej do lokalu w okresie rozliczeniowym.
80. **Zużyciu utraconej wody** – należy przez to rozumieć wyliczoną i udokumentowaną ilość utraconej wody wskutek awarii instalacji wodnej.
81. **Zużyciu szacunkowym** - należy przez to rozumieć zużycie odpowiadające zużyciu uśrednionemu, stosowane w przypadkach nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanej kontroli, wymiany lub uniemożliwienia zalegalizowania urządzenia, jego odczytu, pomimo skutecznego powiadomienia przez rozliczającego.

DZIAŁ III ZASADY OGÓLNE

§ 3

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne będące własnością Spółdzielni.
2. Podstawowym celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną

i oświatowo - kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług.

4. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia części wspólnych, próby szczelności instalacji gazowych, usługi transportowe, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, koszty odczytu wodomierzy indywidualnych, opłata stała za wodomierze budynkowe, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków,
 - 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami: płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu, inne koszty zarządzania,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
 - 4) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków,
 - 5) koszty wymiany i legalizacji wodomierzy w lokalach,
 - 6) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
 - 7) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 8) koszty eksploatacji domofonów,
 - 9) koszty dostawy gazu sieciowego,
 - 10) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
 - 11) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 12) kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach,
 - 13) kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 14) kosztów utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni,
 - 15) odpis na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
 - 16) inne koszty eksploatacyjne.

§ 4

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem nabycia praw do lokalu choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali ustaje z dniem fizycznego, całkowitego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni lub z dniem zbycia praw do lokalu.
3. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal do dyspozycji Spółdzielni, obowiązany jest pokryć opłaty eksploatacyjne za okres 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
4. Jeśli zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu zgłaszana jest do dnia 15-go danego miesiąca to zmian dokonujemy w danym miesiącu, jeżeli zmiana osób jest zgłaszana po 15-tym to zmiany dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następnego.
5. Użytkownik obowiązany jest każdorazowo informować Spółdzielnię, w formie pisemnej, o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.
6. Nie jest dopuszczalne dokonywanie zmiany liczby osób za okresy wcześniejsze.
7. W przypadku gdy w lokalu nie przebywa żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
8. Czasowa nieobecność nie zwalnia z opłat naliczanych w oparciu o niniejszy Regulamin.
9. Za lokale mieszkalne wykorzystywane w części na działalność gospodarczą użytkownicy, wnoszą obok należnych opłat za lokal mieszkalny, opłaty dodatkowe za pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność, tj.:
 - stawkę eksploatacji podstawowej w wymiarze podwójnym,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - podatek od nieruchomości gruntowej i budynkowej.
10. Opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt. 9. nie dotyczą osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu.
11. Opłaty za lokale w najmie bez względu na charakter lokalu najemcy uiszczają w postaci czynszu najmu w wysokości ustalonej w umowach najmu.
12. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

13. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
14. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są dokonywać wpłat na fundusz remontowy.
15. Opłaty za lokal dzielą się na opłaty:
 - 1) niezależne od Spółdzielni:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) centralne ogrzewanie – opłata zmienna,
 - c) koszty podgrzania wody – opłata zmienna,
 - d) centralne ogrzewanie i podgrzanie wody – opłata stała,
 - e) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - f) koszty doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków,
 - g) koszty zużycia gazu ziemnego,
 - h) opłata roczna za wieczyste użytkowanie nieruchomości.
 - 2) Opłaty zależne od Spółdzielni tj. pozostałe opłaty nie wymienione powyżej.

§ 5

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych budynków, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji - wspólne dla nieruchomości - są rozliczane na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są roczne plany gospodarczo — finansowe Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu, przy czym wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest z uwzględnieniem planów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami

mieszkańcowi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

5. Wynik na działalności Spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami gzm, ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych.
6. Nadwyżka przychodów nad kosztami, względnie kosztów nad przychodami będzie rozliczana w ramach danego budynku.
7. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne. Wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Podlega on opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
8. Podziału zysku dokonuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
9. Wynik ujemny na działalności opodatkowanej przenosi się do rozliczenia z członkami na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

DZIAŁ IV. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 6

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest budynek.
2. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:
 1. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 2. liczba osób zamieszkujących w lokalu,
 3. lokal,
 4. wskazanie wodomierzy, liczników,
 5. udział w nieruchomości wspólnej,
 6. ilość (liczba) urządzeń pomiarowych podlegających wymianie lub legalizacji,
 7. w odniesieniu do odpadów komunalnych — jednostka rozliczeniowa wskazana w powszechnie obowiązujących przepisach prawa lub aktach prawa miejscowego.

3. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń (np. w wyniku dodatkowej zabudowy) służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
4. Dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazana w oświadczeniu właściciela lub użytkownika.
5. Oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu właściciel lub użytkownik obowiązany jest złożyć w momencie objęcia lokalu, a także niezwłocznie przy każdej zmianie ilości osób zamieszkałych.
6. W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik lokalu nie złoży oświadczenia, o którym mowa w pkt. 5 lub stwierdzona zostanie niezgodność pomiędzy oświadczeniem właściciela lub użytkownika lokalu a stanem faktycznym, jako podstawę do rozliczenia kosztów, dla których kryterium stanowią osoby, przyjmuje się następującą ilość osób określoną powierzchnią użytkową lokalu:
 - do 45,00 m² - 2 osoby,
 - od 45,01 m² do 60,00 m² - 3 osoby,
 - od 60,01 m² do 75,00 m² - 4 osób,
 - powyżej 75,01 m² - 6 osób.

§ 7

1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. W szczególnych przypadkach Zarząd w drodze uchwały może zmienić okres rozliczeniowy dla budynku lub grupy budynków. Mieszkańcy o zmianie okresu rozliczeniowego winni być powiadomieni w formie ogłoszenia na klatce schodowej co najmniej na 30 dni przed nowym terminem zakończenia okresu rozliczeniowego, jeżeli ubiega on wcześniej,
3. Rozliczenia dokonuje się na ostatni dzień miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.
4. Koszty określone rozlicza się maksymalnie w terminie do 30 czerwca roku następnego.

5. W przypadku gdy z rozliczenia kosztów, wynikać będzie niedopłata, powinna ona zostać uiszczona w terminie określonym w rozliczeniu, bądź w innym terminie uzgodnionym z Zarządem. Na wniosek użytkownika, w szczególnych przypadkach, Zarząd może wyrazić zgodę na spłatę niedopłaty w ratach.
6. W przypadku gdy z rozliczenia kosztów, wynikać będzie nadpłata, zostanie ona zaliczona na poczet kosztów z następnych okresów, chyba że użytkownik, złoży wniosek o zwrot nadpłaty. Nie dotyczy to jednak sytuacji, w której występuje zadłużenie wobec Spółdzielni – w takim przypadku kwota nadpłaty niższa lub równa zadłużeniu, nie podlega zwrotowi, lecz zostanie zaliczona na poczet najdawniejszego zadłużenia. W przypadku, gdy nadpłata jest wyższa od zadłużenia, różnica zostanie zaliczona na poczet kosztów z następnych okresów, chyba że użytkownik, złoży wniosek o zwrot nadpłaty. Zwrot nadpłaty następuje na rachunek bankowy użytkownika bądź przekazem pocztowym na wskazany przez niego adres, po potrąceniu opłaty bankowej lub pocztowej.

DZIAŁ V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów

§ 8

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:

- 1) administrowanie i zarządzanie nieruchomościami,
- 2) bieżące utrzymanie i konserwację budynków,
- 3) utrzymanie porządku i czystości w zakresie dot. nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- 4) cele związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) dostawę energii elektrycznej, ciepła, gazu i wody do nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- 6) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych budynków, poniesione przez Spółdzielnię

koszty eksploatacji - wspólne dla nieruchomości - są rozliczane na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest planowany średni roczny koszt, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

II. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków (z.w.)

§ 10

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są na podstawie odczytów z wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku lub budynków w ramach danego budynku oraz aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków obowiązujących u danego dostawcy zewnętrznego.
3. W przypadku zmiany taryfy cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków przez dostawcę zewnętrznego, Zarząd dokonuje odpowiedniej korekty wysokości zaliczek i ryczałtu, o których mowa w § 11.
4. Jednostką ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w rozliczeniu z dostawcą jest 1 m³ zużytej wody i ścieków. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej zimnej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.

§ 11

1. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali wnoszą zaliczki miesięczne z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków. Wysokość zaliczek miesięcznych ustalana jest na podstawie:
 - a. zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b. aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, obowiązujących u danego dostawcy zewnętrznego,
2. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali nieopomiarowanych oraz użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek nieudostępnienia lokalu wnoszą miesięczną opłatę ryczałtową ustaloną przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 12

Podstawę do rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków stanowi:

- 1) w odniesieniu do lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze - wskazanie wodomierza (wodomierzy),
- 2) w odniesieniu do lokali mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze lub z wodomierzami bez aktualnej cechy legalizacji w poprzednim okresie rozliczeniowym — miesięczny ryczałt, którego wysokość obliczana jest przez Zarząd, jako iloczyn wg poniższego wzoru:

$$\text{ryczałt ZW} = 5,4 \text{ m}^3 \times C \times \text{l.os.}$$

przy czym:

C - oznacza aktualną cenę za dostawę 1m³ wody i odprowadzanie ścieków obowiązującą u danego dostawcy zewnętrznego,

l.os. — oznacza ilość osób, która ustalana jest wg powierzchni danego lokalu i wynosi:

- do 45,00 m² - 2 osoby,
- od 45,01 m² do 60,00 m² - 3 osoby,
- od 60,01 m² do 75,00 m² - 4 osób,
- powyżej 75,01 m² - 5 osób.

Opłata ryczałtowa nie podlega rozliczeniu.

- 3) w odniesieniu do lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek nieudostępnienia lokalu, a tym samym nie jest możliwe ustalenie wysokości zaliczek, o których mowa w § 11 ust. 1 — stosuje się opłatę ryczałtową, o której mowa w pkt 2.

III. Zasady rozliczania ciepłej wody (CW), zimnej wody (ZW) i odprowadzania ścieków

§ 13

Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej (podgrzanej) i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków dokonywane jest w następujący sposób:

1. Podstawą ustalenia wysokości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są faktury wystawiane przez dostawców zewnętrznych w oparciu o wskazanie wodomierza głównego (wodomierzy głównych).
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając wniesione przez użytkownika zaliczki.

3. W przypadku budynków, w których wszystkie lokale posiadają wodomierze rozliczenie następuje według wskazań tych wodomierzy. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach jest rozliczana proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez indywidualne wodomierze lokalowe (tzw. uchyb).
4. W przypadku budynków, w których tylko część lokali jest wyposażona w indywidualne wodomierze rozliczenie dokonywane jest w następujący sposób:
 - 1) w lokalach opomiarowanych - wg wskazań wodomierzy,
 - 2) w lokalach nieopomiarowanych i lokalach, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek niedostępności lokalu — wg ryczałtu, o którym mowa w § 12 pkt 2, przy czym w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych i zużycia wody wyliczonego w lokalach nieopomiarowanych i lokalach opomiarowanych niedostępnych do odczytu (ryczałty), różnica ta rozliczana jest na wszystkie lokale zasilane z wodomierza głównego, proporcjonalnie do zużycia występującego we wszystkich lokalach (tzw. uchyb).
5. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wraz z ustaleniem wysokości zaliczek, o których mowa w § 10 ust. 1 może dokonywać wyspecjalizowana firma zewnętrzna.

§ 14

1. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości korzysta z systemu zdalnego odczytu wodomierzy radiowych celem rozliczeń zużycia ciepłej i zimnej wody.
2. Dane o zużyciu ciepłej i zimnej wody w lokalach osób fizycznych stanowią dane osobowe. Administratorem danych jest Spółdzielnia.
3. Przetwarzanie danych jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Spółdzielni jako administratorze zgodnie z art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 ze zmianami) oraz zgodnie z art. 6 ust. 6 i 8, art. 26 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zmianami).
4. Decyzję o korzystaniu z systemu zdalnego odczytu wodomierzy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Powierzenie podmiotom zewnętrznym dokonywania odczytu i rozliczeń zużycia mediów może nastąpić na podstawie umowy powierzenia.
6. Po upływie terminu przechowywania odczyt zużycia wody usuwany jest ze zbioru danych. Jeżeli nośników nie można wykorzystać ponownie, należy je zniszczyć w sposób nieodwracalny.

7. Zarząd Spółdzielni udostępnia odczyt na pisemny wniosek uprawnionego podmiotu.
8. Podmiotami uprawnionymi do wglądu są organy ścigania, sądy, instytucje państwowe i samorządowe oraz inne podmioty, w tym osoby fizyczne, po wskazaniu podstaw prawnych, faktycznych i interesu prawnego.

§ 15

1. Odczyty wodomierzy dokonywane są dwa razy w roku w miesiącu czerwcu i grudniu. Zarząd Spółdzielni może w każdym czasie podjąć decyzję o dodatkowym (kontrolnym) odczycie wodomierzy.
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków następuje wraz z rozliczeniem kosztów dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
3. Okres rozliczeniowy może ulec zmianie. W szczególności koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków mogą być rozliczane przez Spółdzielnię dodatkowo w innym terminie w przypadku zmiany ceny zasygnalizowanej przez dostawcę. Zmianę okresu rozliczeniowego ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty odczytów dodatkowych (tzw. międzyodczytów) ponosi użytkownik lokalu, na którego wniosek dokonano międzyodczytu, z wyjątkiem przypadków odczytów korygujących błędy popełnione przez Spółdzielnię lub firmę rozliczającą.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wejście do lokalu w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni oraz firmy rozliczającej celem dokonania kontroli wodomierzy.
6. Użytkownik lokalu winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy. W przypadku odmowy potwierdzenia odczytów przez użytkownika lokalu, potwierdzenia odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu Spółdzielni lub firmy rozliczającej. Dokument w takim przypadku stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w danym lokalu.
7. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty wykonania odczytu. Koszty powstałe w wyniku nieuzasadnionej reklamacji obciążają użytkownika lokalu.
8. W przypadku wystąpienia niedopłaty do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

9. W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę, z tym że potrąceniu z niej podlegają należności wobec Spółdzielni ciężące na użytkownika lokalu z tytułu:
- a. zaległości w opłatach za lokal,
 - b. faktur, kosztów komorniczych lub kosztów egzekucyjnych,
 - c. odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat,
 - d. opłat sądowych,
 - e. odsetek od kosztów sądowych.
10. Nadpłatę Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia użytkownika w przedmiocie formy zwrotu nadpłaty.
11. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 16

W przypadku zamiany lub zbycia lokalu na rynku wtórnym w czasie trwania okresu rozliczeniowego, nabywca lokalu przejmuje wszelkie skutki finansowe wynikające z rozliczenia kosztów z tytułu kosztów dostawy c.w.u., z.w. i odprowadzania ścieków dla danego lokalu za dany okres rozliczeniowy, bez względu na ustalenia stron w tym zakresie. Nabywca lokalu wnosi na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków zaliczkę wskazaną przez niego w deklaracji o wysokości ilości m³ i osób zamieszkujących w lokalu, którego stał się nabywcą.

§ 17

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej kontroli działania wodomierzy z.w. i c.w.u. w używanym lokalu, jak również ochrony plomb (plomb na śrubunkach oraz wskaźnika użycia pola magnetycznego — zwanego dalej plombą magnetyczną) i modułu radiowego przed zerwaniem bądź uszkodzeniem. W przypadku awarii wodomierza lub uszkodzenia plomby, fakt ten należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni
2. W przypadku niedostępności lokalu w celu wymiany wodomierzy, niedostępności lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy i rozliczenia z tytułu zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, braku dostępu do wodomierzy z.w. lub c.w.u. w danym lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy i rozliczenia z tytułu zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, braku możliwości dostępu do wodomierzy w danym lokalu w celu dokonania

wymiany wodomierzy, ich konserwacji, itp. zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa odpowiednio w § 11 pkt 2 (z.w.) lub § 22 ust. 5 (c.w.u.) regulaminu.

3. W przypadku stwierdzenia w danym lokalu okoliczności powodujących brak możliwości dokonania wiarygodnego odczytu wodomierza, w szczególności polegających na:
 - 1) stwierdzeniu w danym lokalu mechanicznego uszkodzenia wodomierza ciepłej lub zimnej wody lub modułu radiowego,
 - 2) stwierdzeniu zerwania lub uszkodzenia plomb na śrubunku,
 - 3) stwierdzeniu uszkodzenia, zerwania lub rozmagnesowania plomby magnetycznej,
 - 4) stwierdzeniu samowolnej ingerencji w układ pomiarowy ciepłej lub zimnej wody za dany okres rozliczeniowy zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa odpowiednio w § 22 ust. 5 (c.w.u.) lub 11 pkt 2 (z.w.) regulaminu.

W takim przypadku koszty naprawy układu pomiarowego, koszty wymiany wodomierzy oraz koszty ponownego założenia plomb lub modułu radiowego obciążają użytkownika lokalu.

4. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywanego odczytu awarii wodomierza powodującej niemożliwość dokonania wiarygodnego odczytu - koszty dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy dla danego lokalu ustala się na podstawie zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy.
5. W przypadku zastosowania opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 11 pkt 2 (z.w.) lub § 22 ust. 5 (c.w.u.) nie pobiera się opłaty, o której mowa w § 18.

§ 18

Odstąpienie od naliczania opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 11 pkt 2 (z.w.) lub § 22 ust. 5 (c.w.u.) regulaminu i rozliczanie c.w.u., z.w. i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy (z ważną cechą legalizacyjną) możliwe jest pod warunkiem:

- 1) złożenia przez użytkownika stosownego pisemnego wniosku w przedmiotowej sprawie wraz z deklaracją zgody na wymianę legalizacyjną wodomierzy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
- 2) pokrycia wszystkich kosztów związanych z przywróceniem techniczno-organizacyjnych możliwości rozliczania c.w.u., z.w. i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy (np. kosztów montażu i wymiany wodomierzy, kosztów kompleksowych prac instalacyjno - budowlanych niezbędnych do przywrócenia technicznych możliwości rozliczania mediów wg wskazań wodomierzy),
- 3) uzupełnieniu opłat wymaganych zgodnie z § 20.

IV. Koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 19

1. Koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni uiszczane z tego tytułu na rzecz dostawcy.
2. Opłata z tytułu abonamentu ustalana jest ryczałtowo za lokal. Wysokość opłaty ustalana jest jako iloraz kosztów ogółem z tego tytułu i powierzchni użytkowej mieszkań obsługiwanych z danego przyłącza wodociągowego.

V. Koszty wymiany urządzeń pomiaru zużycia wody (wodomierzy)

§ 20

Opłata z tytułu wymiany urządzeń pomiaru zużycia wody (wodomierzy) ustalana jest w odniesieniu do każdego urządzenia pomiarowego zainstalowanego w lokalu. Wysokość miesięcznej opłaty za wymianę wodomierzy obliczana jest jako iloraz iloczynu rzeczywistego jednostkowego kosztu wymiany wodomierza oraz ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu w stosunku do okresu ważności cechy legalizacji licznika:

$$Ow = (Kw \times Lm) / 48 \text{ m-cy}$$

gdzie:

Ow — miesięczna opłata za wymianę lub legalizację wodomierzy

Kw — rzeczywisty koszt wymiany lub legalizacji jednego wodomierza

Lm — ilość wodomierzy zainstalowanych w lokalu

48 m-cy — okres przez który rozliczany jest koszt wymiany wodomierzy przez Spółdzielnię

Wysokość rzeczywistego jednostkowego kosztu wymiany wodomierza ustalana jest przez Zarząd w oparciu o koszty wynikające z umów z dostawcami i usługodawcami zewnętrznymi.

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy, o której mowa w ust. 1 dokonywana jest po uprzednim powiadomieniu użytkownika o planowanym terminie wymiany. Powiadomienie wywieszane jest na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.
2. W przypadku niedostępności lokalu przez użytkownika w pierwszym terminie, o którym mowa w ust. 2 następuje drugie, indywidualne, pisemne powiadomienie danego użytkownika o wyznaczonym nowym terminie wymiany legalizacyjnej wodomierzy. W przypadku niedostępności lokalu w drugim terminie, następuje trzecie (ostatnie) indywidualne, pisemne

powiadomienie danego użytkownika o wyznaczonym trzecim (ostatnim) terminie wymiany legalizacyjnej wodomierzy.

W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu wymiany legalizacyjnej wodomierzy pomimo trzykrotnego powiadomienia dokonanego zgodnie z ust. 2-4, zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa w § 22 ust. 5 (c.w.u.) lub § 11 pkt 2 (z.w.) regulaminu.

3. Odczytów wskazań wodomierzy elektronicznych dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokali, zastrzeżeniem pkt.6.
4. W przypadkach:
 - 1) wątpliwych Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa ma prawo sprawdzić i odczytać wodomierz w sposób bezpośredni, w lokalu,
 - 2) wątpliwych odczytów Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa ma prawo przeprowadzić kontrolę wodomierza i nienaruszalności plomby.
5. Obowiązkiem użytkownika jest okresowe sprawdzanie działania wodomierzy i niezwłoczne powiadamianie Spółdzielni o stwierdzonej awarii, niesprawności lub uszkodzeniu wodomierza.
6. Za szczelność instalacji wodnej w lokalu od zaworu odcinającego na pionie oraz za działanie wodomierzy, w tym za ich mechaniczne uszkodzenia odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
7. Okresową wymianę wodomierzy zapewnia Spółdzielnia. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.
8. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza bez winy użytkownika, średnie zużycie wody (w m³) dla tego wodomierza wylicza się na podstawie zużycia z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych, powiadamiając o tym użytkownika lokalu.
9. W przypadku:
 - 1) stwierdzenia uszkodzenia lub braku legalizacji choćby jednego wodomierza w lokalu z winy użytkownika,
 - 2) nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów wskazań wodomierzy za dany okres rozliczeniowy lub niedostarczenie przez użytkownika, w wyznaczonym terminie, informacji o ich wskazaniach,
 - 3) stwierdzenia nieprawidłowości wskazań choćby jednego wodomierza w lokalu, wynikających z ingerencji użytkownika lokalu w wodomierz lub instalację wodną lub urządzenia na instalacji,

użytkownik lokalu wraz z osobami zamieszkującymi, za dany okres rozliczeniowy będą rozliczeni jak osoby zamieszkujące w lokalu nieopomiarowanym.

VI. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody

§ 21

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych bloków zasilanych przez węzeł cieplny, ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i ceny ustalonej w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej między dostawcą ciepła i Spółdzielnią.
2. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w podziale na:
 - 1) koszty dostawy ciepła w celu podgrzania wody (c.w.u.),
 - 2) koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali (c.o.).

§ 22

1. Podstawą naliczania opłat za dostawę ciepła na podgrzanie wody są pełne koszty poniesione zgodnie z opłatami fakturowanymi za dany okres rozliczeniowy w danym węźle lub budynku. Jednostką rozliczeniową dla ciepłej wody jest cena podgrzania 1 m³ wody. Wysokość opłaty za c.w.u. ustala się na podstawie ilorazu kosztów dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody (koszty zmienne) i sumy zużytej ciepłej wody w lokalach (w danym węźle lub bloku) za dany okres rozliczeniowy.
2. Na poczet kosztów dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka ustalana na podstawie aktualnych taryf za ciepło obowiązujących u dostawcy zewnętrznego oraz zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, zwiększonego o wskaźnik procentowy przewidywanego zużycia wody, określony przez Zarząd.
3. Zaliczki, o których mowa w ust. 2 podlegają rozliczeniu za okres rozliczeniowy, który wynosi 12 miesięcy, który pokrywa się z rokiem kalendarzowym
4. Opłaty za dostawę ciepłej (podgrzanej) wody dla lokali mieszkalnych:
 - 1) nieobjętych opomiarowaniem (tj. niewyposażonych w wodomierze) lub z wodomierzami bez aktualnej cechy legalizacji,
 - 2) oraz dla lokali, które nie mają ustalonego przewidywanego zużycia wody na podstawie okresów poprzednich, wskutek nieudostępnienia lokalu w celu dokonania ww. odczytu określone są ryczałtowo, przy czym wysokość miesięcznego ryczałtu ustala Zarząd, jako iloczyn wg poniższego wzoru:

$$\text{ryczałt CW} = [(5,4 \text{ m}^3 \times C) + (5,4 \text{ m}^3 \times C_p)] \times \text{l. os.}$$

przy czym:

C - oznacza aktualną cenę za dostawę 1 m³ wody i odprowadzanie ścieków obowiązującą u danego dostawcy zewnętrznego,

C_p - oznacza aktualną cenę za podgrzanie 1 m³ wody wyliczoną dla danego węzła lub budynku,

l.os. — oznacza ilość osób, która ustalana jest wg powierzchni danego lokalu i wynosi:

- do 45,00 m² - 2 osoby,
- od 45,01 m² do 60,00 m² - 3 osoby,
- od 60,01 m² do 75,00 m² - 4 osób,
- powyżej 75,01 m² - 5 osób.

Ww. ryczałt nie podlega rozliczeniu.

5. W przypadku zmiany taryfy cen za dostawę ciepła przez dostawcę zewnętrznego w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarząd dokonuje odpowiedniej korekty wysokości zaliczek i ryczałtu.
6. Rozliczenia kosztów z tytułu c.w.u. wraz z ustaleniem wysokości zaliczek, o których mowa w ust. 2 może dokonywać również wyspecjalizowana firma zewnętrzna.
7. Odczytów wskazań wodomierzy dokonuje Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokali, zastrzeżeniem pkt.7.
8. W przypadkach:
 - 1) wątpliwych Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa ma prawo sprawdzić i odczytać wodomierz w sposób bezpośredni, w lokalu,
 - 2) wątpliwych odczytów Spółdzielnia lub firma rozliczeniowa ma prawo przeprowadzić kontrolę wodomierza i nienaruszalności plomb.
9. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest okresowe sprawdzanie działania wodomierzy i niezwłoczne powiadamianie Spółdzielni o stwierdzonej awarii, niesprawności lub uszkodzeniu wodomierza.
10. Za szczelność instalacji wodnej w lokalu od zaworu odcinającego na pionie oraz za działanie wodomierzy, w tym za ich mechaniczne uszkodzenia odpowiedzialny jest użytkownik lokalu.
11. Okresową legalizację wodomierzy zapewnia Spółdzielnia. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

12. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza bez winy użytkownika, średnie zużycie wody (w m³) dla tego wodomierza wylicza się na podstawie zużycia z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych, powiadamiając o tym użytkownika lokalu.

13. W przypadku:

- 1) stwierdzenia uszkodzenia lub braku legalizacji choćby jednego wodomierza w lokalu z winy użytkownika,
- 2) nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów wskazań wodomierzy za dany okres rozliczeniowy lub niedostarczenie przez użytkownika, w wyznaczonym terminie, informacji o ich wskazaniach,
- 3) stwierdzenia nieprawidłowości wskazań choćby jednego wodomierza w lokalu, wynikających z ingerencji użytkownika lokalu w wodomierz lub instalację wodną lub urządzenia na instalacji,

użytkownik lokalu wraz z osobami zamieszkującymi, za dany okres rozliczeniowy będą rozliczeni jak osoby zamieszkujące w lokalu nieopomiarowanym.

§ 23

1. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej i obejmują:

- 1) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów co i cwu wyrażoną w zł za megawat (MW), oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła,
- 2) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za gigadzul (GJ) ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

2. Wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:

- 1) koszty zmienne energii dla celów c.o. – stanowiące wskazania ciepłomierza.

W przypadku wspólnego węzła dla kilku bloków koszty energii dla celów c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych budynków

- 2) koszty zmienne podgrzania wody – przyjmując różnice zużycia ciepła na podstawie wskazań ciepłomierza głównego minus wskazania ciepłomierza dla c.o., lub wg średnio miesięcznego zużycia za okres od 01.06 do 31.08 każdego roku.

W przypadku przygotowania c.u.w. na kilka budynków koszty wynikające z różnicy wskazań ciepłomierza głównego a wskazań ciepłomierza dla potrzeb c.o. rozkładane są proporcjonalnie wg zużycia ciepłej wody użytkowej danego budynku z poprzedniego roku kalendarzowego.

- 3) koszty związane z opłatą stałą dla celów c.o. i c.u.w. przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są przez cały rok kalendarzowy i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Ustalone opłaty winny pokryć w całości koszty stałe. Nierozliczona różnica pomiędzy kosztami a opłatami na koniec roku kalendarzowego, będzie stanowić podstawę do zmiany opłat w następnym okresie rozliczeniowym.

3. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych za pobraną energię ciepłą ustalane są :

- 1) dla celów podgrzania wody – opłaty związane z podgrzaniem 1 m³ wody. Opłaty za podgrzanie wody wnoszone są w formie zaliczek w wysokości ustalonej w oparciu o okres rozliczeniowy i podlegają rozliczeniu w ciągu 12 miesięcy na koniec roku kalendarzowego

- 2) dla celów c.o. opłaty ustalone są w formie zaliczek wnoszonych w ciągu 12 miesięcy okresu rozliczeniowego i podlegają rozliczeniu na koniec roku kalendarzowego.

4. Koszty zmienne ogrzewania lokali oraz koszty stałe podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku.

5. Rozliczenie zaliczek wpłacanych na podgrzanie wody uwzględnia faktyczne zużycie wody oraz urealniony koszt podgrzania wody.

6. Okres rozliczeniowy dla kosztów c.o. i c.w.u. określa się na rok kalendarzowy tj od 01.01 do 31.12, a rozliczenie zaliczek pobranych na c.o. i c.w.u. będzie następowało nie później niż do 30 czerwca po roku którego to rozliczenie dotyczy.

VII. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

§ 24

1. Koszty wywozu nieczystości stałych stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz gminy z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w budynkach wielolokalowych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami prawa miejscowego, tj. regulaminami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującymi na obszarze gminy, na terenie której zlokalizowane są nieruchomości wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Naliczenie zaliczki za wywóz śmieci odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy mieszkaniowych (suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody) wyliczone jako średniomiesięczne zużycie wody za okres 6 miesięcy.

§ 25

1. Koszty nie objęte regulacją § 24 i dotyczące opłat dodatkowych za usługi związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi są planowane i rozliczane w kosztach eksploatacji danego budynku.
2. Koszty dodatkowe, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty ponoszone z tytułu:
 - 1) zakupu, dzierżawy lub leasingu pojemników na odpady,
 - 2) obowiązkowej dezynfekcji / mycia pojemników na odpady,
 - 3) wymiany lub naprawy pojemników na odpady,
 - 4) oznakowania pojemników,
 - 5) konserwacji, eksploatacji, dezynfekcji i utrzymania pojemników półpodziemnych, usuwania nieczystości (np. wielkogabarytowych, budowlanych, rozbiórkowych, gruzu poremontowego, itp.) w przypadku niezidentyfikowania osoby porzucającej te nieczystości,
 - 6) złożenia nieczystości na wysypisku.

VIII. Koszty dostawy gazu dla lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy

§ 26

Opłata za gaz dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazowe ustalana jest ryczałtowo na 1 m² powierzchni lokalu lub na osobę według dotychczasowego sposobu rozliczania. Opłata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wynikające z faktur wystawianych z tego tytułu przez dostawcę zewnętrznego w ramach danego budynku.

IX. Koszty konserwacji i remontu instalacji domofonowej

§ 27

1. Opłaty za konserwację i remonty domofonów ustala się ryczałtowo za lokal. Opłata ryczałtowa ustalana jest w oparciu o faktury ponoszone z tego tytułu przez Spółdzielnię i wynikające z umowy zawartej z zewnętrzną firmą świadczącą usługi w zakresie konserwacji domofonów.
2. Opłata ryczałtowa obejmuje koszty z tytułu:
 - 1) naprawy i wymiany centrali oraz utrzymania sprawności instalacji łączącej centralę z unifonami w poszczególnych lokalach,
 - 2) naprawy i regulacji elektrozaczepów,
 - 3) regulacji poprawności działania samozamykaczy.

X. Koszty konserwacji i remontu dźwigów

§ 28

Opłatę za konserwację i utrzymanie dźwigów (windy) w budynku ustala się w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku. Opłata ustalana jest w oparciu o faktury wystawiane z tego tytułu przez usługodawcę zewnętrznego.

XI. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 29

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. Podatek od nieruchomości

§ 31

1. Wysokość opłaty z tytułu podatku od nieruchomości określana jest na podstawie obowiązującej w tym zakresie uchwały gminy. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu podatku od nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków w rozbiciu na:
 - a. opłaty z tytułu podatku od gruntu i budynków wchodzących w skład danej nieruchomości,
 - b. opłaty z tytułu podatku od gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współwłaścicielem gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z gminą z tytułu podatku od gruntu określonego w ust. 2 pkt a), natomiast z tytułu opłaty wskazanej w ust. 2 pkt b) rozlicza się ze Spółdzielnią, wg udziału w nieruchomości wspólnej.

XIII. Inne opłaty

§ 32

Osoby, które uzyskały zgodę na użytkowanie dodatkowych pomieszczeń wnoszą z tego tytułu opłatę na rzecz Spółdzielni.

§ 33

1. Osoby, które uzyskały zgodę na zainstalowanie i eksponowanie szyldu lub reklamy na terenie gruntu lub budynku stanowiącego własność lub współwłasność Spółdzielni wnoszą z tego tytułu opłaty, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
2. Wysokość opłaty za reklamy i szyldy ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza.
3. Opłata, o której mowa w ust. 1 wnoszona jest:
 - a) jednorazowo - jest to opłata za zainstalowanie reklamy/szyldu,
 - b) miesięcznie / za każdy rozpoczęty m² powierzchni reklamowej - opłata za eksponowanie reklamy/szyldu.
4. Do opłaty wskazanej w ust. 1-2 doliczany jest obowiązujący podatek VAT.

§ 34

1. Ustala się pobieranie opłat z tytułu:
 - a. prowadzenia handlu obwoźnego na terenie stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni — opłata w zł/ na dzień,
 - b. umieszczenia ogłoszeń, ulotek, materiałów reklamowych, itp. na spółdzielczych tablicach ogłoszeń lub na klatkach schodowych w budynkach spółdzielczych — opłata w zł/ za klatkę lub tablicę ogłoszeniową/ na dzień,
 - c. czynności konserwacyjno-instalacyjnych (spuszczenie wody w układzie c.o., ponowne napełnienie, sprawdzenie szczelności) związanych z udostępnieniem sieci centralnego ogrzewania w celu wykonania indywidualnych prac w lokalu - opłata w zł/pion lub poziom,
 - d. udostępnienia zasilania trójfazowego - opłata w zł/przyłączenie.
2. Wysokość opłaty ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza. Do opłaty doliczany jest obowiązujący podatek VAT.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych

§ 35

1. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu eksploatacji i utrzymania gruntu oraz urządzeń i części budynku (budynków), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w danej nieruchomości (w szczególności dot.: pralni, suszarni, klatek schodowych, korytarzy, elementów infrastruktury technicznej, dróg, chodników, drobnych form architektonicznych, zieleni, pomieszczeń i urządzeń gospodarczych, murów zewnętrznych, elewacji, dachu i instalacji w części wynikającej z Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokale).
2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
 - 1) energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektro-technicznych,
 - 2) dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
 - 3) utrzymania zieleni i czystości,
 - 4) podatków innych opłat publicznych,
 - 5) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
 - 6) utrzymania technicznego części wspólnych nieruchomości budynkowej (w tym m.in.: instalacji c.o., instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji wentylacyjnej, instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji domofonowej, dachów, elewacji, obiektów małej architektury, itp.),
 - 7) przeglądów technicznych,
 - 8) konserwacji i utrzymania dźwigów i podnośników inwalidzkich,
 - 9) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - 10) innych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni

§ 36

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
 - 1) oświetlenia terenu i zasilania urządzeń elektro-technicznych,
 - 2) utrzymania zieleni i czystości,

- 3) podatków,
 - 4) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 5) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
 - 6) konserwacji i napraw (dotyczących m.in.: instalacji c.o., instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji wentylacyjnej, instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji domofonowej, dachów, elewacji, obiektów małej architektury, itp.),
 - 7) przeglądów technicznych,
 - 8) innych związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
2. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na bloki.
 3. Obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów utrzymania mienia Spółdzielni dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 37

1. Opłaty z tytułu używania lokalu, o których mowa w niniejszym regulaminie powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których powyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 38

1. Czynnosc za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach, na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi najemcami.
2. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty w wysokości i terminach określonych w umowie najmu.

§ 39

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w § 1.

§ 40

Użytkownicy lokali są informowani o niniejszym regulaminie poprzez umieszczenie jego treści na stronie internetowej spółdzielni, oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika w siedzibie Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego w Łodzi, Uchwałą nr 138./2023 z dnia 19.12.2023 r.
Z dniem 19.12.2023 r. traci moc uchwała nr 3/20210 z dnia 26.01.2020 r.



SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. B. Chrobrego

Radosław Brzozowski

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. B. Chrobrego

Mateusz Kotkowski

