

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodzisku Wlkp.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.) jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) dostawy ciepła dla potrzeb:
 - centralnego ogrzewania,
 - podgrzania wody,
- c) dostawy gazu, gdy lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- d) eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych itp.

§ 2

Rozliczenia kosztów (g.z.m.) przeprowadza się w rocznych okresach rozliczeniowych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawą do rozliczenia kosztów (g.z.m.) i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy (rzeczowo-finansowy) i programy działalności społeczno-kulturalnej, uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 4

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

§ 5

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami większa odpowiednio koszty lub przychody (g.z.m.) w roku następnym.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 6

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane:

- 1) jednolicie dla całości zasobów,
- 2) dla poszczególnych nieruchomości,
- 3) w obrębie zespołu nieruchomości,
w zależności od sytuacji związanej z wyodrębnianiem lokali
w poszczególnych nieruchomościach.

§ 7

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora.

§ 8

W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń do pomiaru zużycia wody, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, rozlicza się wg wskazań tych urządzeń, a ilość zużytej wody przyjmuje się jako równą ilości odprowadzonych ścieków.

§ 9

Jeśli urządzenie pomiarowe, o którym mowa powyżej zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.

§ 10

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia § 8 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 11

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i piwnic.

§ 12

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 11 ust. 1 dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określenia i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

§ 13

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują koszty związane z utrzymaniem lokali, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz własność lokali, utrzymaniem nieruchomości wspólnej, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

§ 14

Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczych praw do lokali, własności lokali, najmu, funkcyjne lokale mieszkalne oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni z wyjątkiem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z piwnic.

§ 15

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej, który ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w § 14.

§ 16

Wyliczony średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkalnych $1m^2$ pow. użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja, wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami (np. większą terenochłonność i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie).

§ 17

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej powiększony jest, dla poszczególnych lokali, o odpis na fundusz remontowy i konserwację, w wysokości właściwej dla danego lokalu.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY.

§ 18

Koszty dostaw ciepła, zarówno dla potrzeb centralnego ogrzewania (c.o.) jak i podgrzewania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, niezależnie od źródła dostaw ciepła (kotłownie własne, obce, węzły cieplne itp.).

§ 19

1. Za powierzchnię objętą dostawą ciepła (podlegającą rozliczeniu), uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są odbiorniki ciepła (grzejniki, radiatory, itp.) wraz z powierzchnią pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c. itp.), które ogrzewane są ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, wózkarni itp., a także piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli pomieszczenie nie jest wyposażone w instalację (c.o.) oraz nie może być ogrzewane ciepłem z sąsiednich pomieszczeń.
2. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie (c.w.u.) dostarczanej centralnie.

§ 20

1. Podziału kosztów zakupu ciepła na potrzeby (c.o.) i (c.w.u.) dokonuje się według wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym lub w kotłowni, a w przypadku ich braku (lub awarii) według projektowanego zapotrzebowania mocy na te cele - metodami obliczeniowymi.
2. Koszty dostawy ciepła rozlicza się na lokale mieszkalne oraz użytkowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali :
 - a) do kosztu ciepła dla lokali użytkowych dolicza się koszty stałe (wynikające z ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych i na pokrycie strat sieciowych ciepła),
 - b) kosztem dostawy ciepła dla lokali mieszkalnych jest różnica pomiędzy sumą całkowitych kosztów dostaw ciepła , a kwotą kosztu dostawy ciepła dla lokali użytkowych.

3. Opłaty za ogrzewanie lokali (c.o.) oraz podgrzanie wody (c.w.u.) ustala się odrębnie dla następujących kategorii lokali :
 - a) dla mieszkań opomiarowanych - wyposażonych w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania – usytuowanych w budynkach z pomiarem zużycia ciepła (opłaty za c.o. i c.w.u.),
 - b) dla mieszkań nieopomiarowanych - nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania – usytuowanych w budynkach z pomiarem zużycia („ryczałt” za c.o. i c.w.u.).

§ 21

1. Koszty dostawy ciepła oraz opłaty za ciepło rozlicza się w następujących okresach rozliczeniowych :
 - Os. Chopina – okres od 01.07. do 30.06.
 - Os. Wojska Polskiego – okres od 01.10. do 30.09.
2. Określa się następujące organizacyjne jednostki rozliczeniowe /odrębnie dla każdego zespołu budynków zasilanych z jednego źródła ciepła /:
 - Os. Chopina,
 - Os. Wojska Polskiego budynki 3 – 15,
 - Os. Wojska Polskiego budynki 16 i 17,
 - Os. Wojska Polskiego budynek 18,
 - Os. Wojska Polskiego budynki 19 – 25.
3. Koszty zmienne dostawy ciepła pokrywa się opłatami pobieranymi od użytkowników lokali równomiernie w całym okresie rozliczeniowym tj. przez 12 miesięcy.
4. W rozliczeniach kosztów i opłat za ciepło stosuje się następujące jednostki fizyczne :
 - a) dla lokali objętych pomiarem:
 - koszty stałe – zł /m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - koszty zmienne – zł/GJ, jako pomocnicze informacje można podawać rozliczenie kosztów i opłat zmiennych w zł/m², zł/m³ czy zł/osobę,
 - b) dla lokali nie objętych pomiarem:
 - ogrzewanie – zł/m²p.u.
 - podgrzanie wody – zł /m² p.u. lub zł/osobę.

§ 22

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla mieszkań i lokali użytkowych w ramach poszczególnych nieruchomości Spółdzielni odbywa się wg następujących zasad ogólnych:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w przypadku zgodności okresu rozliczeniowego z rokiem obrachunkowym) koszt (c.o.) dla danej nieruchomości powstaje jako iloczyn zużycia ciepła oraz średniej ważonej wartości (ceny) 1GJ w tym okresie,

- b) w przypadku okresu rozliczeniowego nie pokrywającego się z rokiem obrachunkowym koszt (c.o.) wylicza się z sumy iloczynów zużycia ciepła i średniej ważonej wartości 1GJ tych części z dwóch lat kalendarzowych, które składają się na okres rozliczeniowy.
2. Użytkownicy lokali nie objętych pomiarem znajdujących się w budynkach z pomiarem ciepła wnoszą opłaty ryczałtowe określone iloczynem powierzchni użytkowej lokalu i ceny jednostkowej C_1 , wyliczonej w oparciu o poprzedni rok obrachunkowy wg wzoru na zużycie ciepła E (określonego przez dostawcę ciepła)

$$C_1 = \frac{E \cdot C}{\Sigma P \cdot r} \quad [\text{zł} / \text{m}^2] \text{ gdzie :}$$

- C_1 - cena jednostkowa za ogrzanie 1 m² p.u. (ryczałt)
 ΣP - pow. użytkowa lokali w bud. opomiarowanych (m²)
 C - aktualna cena ciepła (zł/GJ)
 R - okres rozliczeniowy w miesiącach
 E - ilość ciepła w GJ

$$E = Q \cdot n \cdot h \cdot \varphi \cdot 3,6 \quad (\text{GJ})$$

- Q - obliczeniowe zapotrzebowanie mocy na potrzeby co w MW
 n - ilość dni okresu grzewczego
 h - ilość godzin ogrzewania w dobie ($h = 24$)
 φ - współczynnik temperaturowy

$$\varphi = \frac{t_{\text{wew}} - t_{\text{śr. okresu grzewczego}}}{t_{\text{wew}} - t_{\text{zew obliczeniowa}}}$$

- t_{wew} - ustala się dla potrzeb komfortu cieplnego + 22 °C
 $t_{\text{zew obl.}}$ - obliczeniowa temp. strefy klimat. dla woj. Poznańskiego - 18 °C
 $t_{\text{śr. okres. grz.}}$ - rzeczywista średnia temperatura okresu grzewczego wg danych IMiGW w Poznaniu.

§ 23

Szczegółowe zasady indywidualnego rozliczania ciepła oraz rozdziału kosztów ogrzewania na potrzeby c.o i c.w.u.

1. Koszt dostawy energii cieplnej do nieruchomości (budynek lub budynki zasilane z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni) wyznacza się w oparciu o uśrednione ceny ciepła w Spółdzielni, na podstawie zużycia energii cieplnej (zarejestrowanego przez układ pomiarowy w danym okresie rozliczeniowym lub obrachunkowym).

2. Rozdział całkowitej ilości energii cieplnej zużytej dla danej nieruchomości na potrzeby (c.o.) i (c.w.u.) następuje na podstawie różnicy odczytów z licznika głównego, a podlicznika (c.o.) lub (c.w.u.).
3. Dla lokali posiadających urządzenia pomiarowe (ciepłomierze indywidualne, wodomierze) lub inne urządzenia służące do rozliczenia stopnia zużycia energii cieplnej (np. podzielniki kosztów) opłaty ustala się dwuetapowo:

I etap – zaliczkowo

w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię (na podstawie globalnego zużycia ciepła poprzedniego okresu obrachunkowego i aktualnej ceny dostaw ciepła, po przeliczeniu na średnią warzoną dla $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu lub $1m^3$ ciepłej wody),

II etap – po zakończeniu okresu rozliczeniowego

po wystawieniu rachunków rozliczeniowych – wg uśrednionych stawek dla mieszkań wyposażonych w urządzenia pozwalające określić ilość zużytego ciepła.

§ 24

Obowiązują następujące zasady rozliczeń indywidualnych (lokale z pomiarem ciepła):

1. okresy rozliczeniowe dla poszczególnych nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o uzgodnienia pisemne dokonane z firmami rozliczeniowymi,
2. okres rozliczeniowy dla nieruchomości wyposażonej w podzielniki kosztów ogrzewania wynosi standardowo 12 miesięcy, natomiast w przypadku nieruchomości rozliczanych na bazie indywidualnych liczników ciepła jak również w przypadku wodomierzy indywidualnych wynosi 1,3,6 lub 12 miesięcy, (w uzasadnionych przypadkach powyższe okresy Spółdzielnia może zmieniać w porozumieniu z firmami rozliczeniowymi),
3. użytkownicy lokali są powiadomieni o mającym nastąpić montażu urządzeń lub ich odczytach odpowiednim ogłoszeniem przez firmę rozliczeniową lub Spółdzielnię. Ogłoszenie umieszcza się w kłatkach schodowych co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem,
4. w przypadku nieobecności użytkownika lokalu, montaż lub odczyt urządzeń nastąpi w ogłoszonym wcześniej dodatkowym terminie (w odstępie kilku dni od próby pierwszego odczytu), *przewiduje się możliwość wyznaczenia trzeciego ostatecznego terminu odczytu, jednak w tym przypadku lokator ponosi dodatkowy koszt ustalony odrębnie pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową,*
5. w przypadku uniemożliwienia dokonania odczytów urządzeń w lokalu, dla zużycia ciepła na potrzeby (c.o.) lub (c.w.u.) zostanie ustalona ryczałtowa opłata wg cen jak dla mieszkań nie objętych pomiarem (patrz § 20 ust. 3/ b – ryczałt).

W przypadku uniemożliwienia wymiany kapilar (ampulek) w podzielnikach kosztów ogrzewania, przedpłaty na następny okres rozliczeniowy zostaną w dalszym ciągu ustalone na poziomie opłat ryczałtowych. Jeżeli system danej firmy rozliczeniowej umożliwi rozliczenie z dwóch okresów łącznie, wówczas w indywidualnych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu firma i Spółdzielnia po wzajemnych uzgodnieniach dokonają takiego rozliczenia.

6. indywidualne koszty zużycia ciepła (zarówno dla lokali mieszkalnych jak i użytkowych danej nieruchomości) wyznacza się dla poszczególnych lokali jako sumę dwóch składników:
 - tzw. „opłaty zmiennej” w proporcji do wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
 - tzw. „opłaty stałej” w proporcji do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.

Klucz podziału procentowego w/w części ustala Spółdzielnia z firmami rozliczeniowymi - ~~dla pierwszego okresu rozliczeniowego~~ klucz ten wynosi 50% (część stała) 50% (część zmienna), ~~a w każdym następnym 40% (stała) 60% (zmienna); [Aneks nr 1 z dnia 07.12.2006 r.]~~
7. koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie itp.) ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w ramach „opłaty stałej”,
8. Spółdzielnia ustala w ramach umowy z firmami rozliczeniowymi zasady redukcji wskazań podzielników kosztów ogrzewania dla lokali lub pomieszczeń położonych niekorzystnie w ramach budynku - tzw. „współczynniki korekcyjnymi”. Tabela takich współczynników winna być zaakceptowana dla systemu rozliczeniowego przez COBRTI Instal w Warszawie,
9. w indywidualnych rozliczeniach kosztów ciepła uwzględniane będą miesięczne przedpłaty na (c.o.) i (c.w.u.),
10. dla lokali z ciepłomierzami indywidualnymi znajdujących się w budynkach wielokondygnacyjnych, obowiązują takie zasady jak dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, tzn. ciepłomierze te pełnią w ramach systemu rozliczeń kosztów (c.o.) funkcję podzielników kosztów, przy czym „opłatę zmienną” w tych lokalach wyznacza się wg odczytów ciepłomierzy przyporządkowanych poszczególnym lokalom, a „opłatę stałą” wyznacza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu z różnicy zużycia ciepła na ciepłomierzu głównym (c.o.), a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych,
11. w przypadku braku danych o zużyciu ciepła w niektórych pomieszczeniach nie objętych pomiarem (lub brak odczytów) dla celów podziału indywidualnych kosztów ogrzewania, zakłada się szacowanie

- zużycia ciepła dla takich pomieszczeń wg zasad uzgodnionych pisemnie przez firmę rozliczeniową ze Spółdzielnią,
12. szczegółowy sposób rozliczania mieszkań indywidualnych za pomocą podzielników kosztów ogrzewania (lub indywidualnych urządzeń pomiarowych w lokalach) określa „system indywidualnego rozliczania energii cieplnej” - s.i.r.e.c. firmy rozliczeniowej, posiadający aprobatę techniczną lub świadectwo dopuszczenia do stosowania wydane przez krajową instytucję uprawnioną w tym przedmiocie np. COBRTI INSTAL w Warszawie,
 13. koszty obsługi systemu s.i.r.e.c. ponoszą wszyscy użytkownicy nim objęci wg cennika określonego umową Spółdzielni z firmą rozliczeniową (następuje to każdorazowo przy rozliczeniu kosztów ciepła),
 14. koszty odczytów i rozliczeń (c.o.) ponoszą użytkownicy lokali wymienionych w & 20 ust. 3/a. Następuje to każdorazowo przy dokonywanym rozliczeniu w wysokości adekwatnej do cennika określonego umową Spółdzielni z firmą rozliczeniową lub też zgodnie z jednostkowymi kosztami przypadającymi na dany lokal jakie ponosi Spółdzielnia (wg kalkulacji własnej zatwierdzonej przez Zarząd),
 15. użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych, ich uszkodzeniu lub zerwaniu z nich plomb,
 16. w przypadku stwierdzenia u użytkownika faktu uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych lub zniszczeniu tych urządzeń, będzie on zobowiązany do uiszczenia, za dany okres rozliczeniowy, opłaty karnej w wysokości odpowiadającej ryczałtowym opłatom Spółdzielni – ryczałt za dany czynnik energii cieplnej powiększony dwukrotnie oraz kosztów likwidacji nielegalnego poboru ciepła;

Za nielegalny pobór ciepła uważa się pobór energii cieplnej z całkowitym lub częściowym pominięciem licznika (c.o.) bądź wodomierza (c.w.u.). Pod tym pojęciem rozumie się w brzmieniu niniejszego regulaminu również: celowo uszkodzony licznik (c.o.), wodomierz lub podzielnik, naruszone plomby lub ich brak.

§ 25

1. Indywidualne rozliczenie za zużycie ciepła w lokalu, jest dokonywane pomiędzy Spółdzielnią i członkiem następująco:
 - a) nadpłata będzie zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal,
 - b) jeżeli wartość nadpłaty przekracza 3 miesięczny wymiar łącznych opłat za używanie lokalu, członek ma prawo do jej zwrotu w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią, po potrąceniu w/w kosztów obsługi systemu przypadających na jego lokal oraz ewentualnych zaległości płatniczych wobec Spółdzielni;

- c) dopłata powiększona o koszty obsługi systemu przypadająca na dany lokal, doliczona będzie członkowi w oparciu o rachunek rozliczeniowy do opłaty za lokal;
 - d) dopłata płatna będzie po uprzednim zawiadomieniu członka jednorazowo wraz z opłatą za używanie lokalu w najbliższym miesiącu kalendarzowym.
2. Dla lokali użytkowych posiadających indywidualne opomiarowanie Zarząd ustala zaliczkowe opłaty za c.o. i c.w.u. analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.
 3. *W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego (sprzedaż, zamiana lub zmiana najemcy) jeśli ten fakt będzie znany lub zgłoszony Spółdzielni, obowiązuje zasada podziału kosztów w oparciu o tzw. „między-odczyt” dokonywany przez firmę rozliczeniową - na dodatkowy koszt przejmującego lokal. W razie nie zgłoszenia zmiany użytkownika, pełne koszty przypadające na ten lokal w danym okresie rozliczeniowym ponosi nowy użytkownik (członek lub najemca).*

§ 26

Rozliczenie kosztów ciepła dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. W ramach zasobów Spółdzielni rozróżniamy :
 - a) lokale nie objęte pomiarem – nie posiadające indywidualnych wodomierzy (c.w.u.),
 - b) lokale opomiarowane – wyposażone w indywidualne wodomierze (c.w.u.).
2. W lokalach nie objętych pomiarem ich użytkownicy płacić będą za podgrzanie wody **opłaty ryczałtowe** przypadające na każdą osobę zameldowaną (zamieszkującą) w lokalu wg wzoru:

$$C_2 = 3,85 \cdot C_{cw} \text{ [zł/osobę]}$$

3,85 – ilość ciepłej wody ustalona na podstawie założeń Ministra Finansów [m³/osobę na miesiąc]

C_{cw} – aktualna cena (c.w.u.) w Spółdzielni [zł/m³] określana poprzez podzielenie sumy kosztów na podgrzanie c.w., przez sumę odczytów na wodomierzach indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym.

3. Użytkownicy mieszkań objętych pomiarem zużycia ciepłej wody wnoszą zaliczkę na pokrycie kosztów dostawy, w postaci opłaty dwuczłonowej:
 - opłata stała (w zł/m² - wnoszona w czynszu) naliczana w wysokości odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu i ceny w odniesieniu do 1m² p.u. lokalu (cena - ustalana w oparciu o moc zamówioną i aktualną wartości za 1MW mocy dla potrzeb (c.w.u.) całej

- spółdzielni oraz powierzchni wszystkich lokali objętych dostawą (c.w.u.)),
- opłata zmienna (w zł/m³ wnoszona na podstawie rachunków za podgrzanie) określana na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych i aktualnej ceny za podgrzanie 1m³ ciepłej wody (aktualna cena za podgrzanie - ustalana jest jako iloraz rocznej sumy kosztów podgrzania (c.w.u.) pomniejszonej o roczną opłatę stałą i rocznej sumy odczytów zużycia (c.w.u.) wskazanej przez wodomierze indywidualne).
4. Indywidualne rozliczenie kosztów za zużyte ciepło dla potrzeb (c.w.u.) dokonywane jest pomiędzy Spółdzielnią i członkiem następująco:
- a) ustala się rzeczywistą cenę podgrzania 1m³ (c.w.u.) poprzez umniejszenie łącznych kosztów Spółdzielni związanych z (c.w.u.) o naliczenia ryczałtowe i sumę naliczoną w ramach opłaty stałej i podzielenie pozostałych kosztów przez rzeczywistą (z rachunków) ilość zużytej (c.w.u.) w lokalach objętych pomiarem,
 - b) koszty wynikające z indywidualnych rachunków wystawionych w okresie rozliczeniowym podlegają rozliczeniu w oparciu o ilość wody (z rachunków) i rzeczywistą cenę podgrzania 1m³ (c.w.u.) o której mowa powyżej,
 - c) różnica rozliczona będzie wg zasad omówionych w § 25 ust.1.
5. Dla użytkowników lokali użytkowych obowiązują analogiczne zasady rozliczania kosztów podgrzania (c.w.u.) jak dla lokali mieszkalnych.

IV. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 27

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na warunkach najmu, lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielczego prawa własnościowego. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.

§ 28

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 29

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji np. zmiany cen budownictwa, technologii itp.

§ 30

Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali uwzględniając długość okresu spłaty i wielkość umorzenia obowiązujące dane lokale.

§ 31

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczania kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dane lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

§ 32

1. Wprowadza się różnicowanie obciążeń lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu spłatą zobowiązań długoterminowych z tytułu równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
2. Różnicowanie obciążeń, o których mowa w pkt. 1 stosuje się w formie współczynników korekcyjnych wg następujących zasad:

Lp.	kondygnacja budynku	współczynnik korekcyjny
a) dla budynków III- kondygnacyjnych		
1.	parter	0,97
2.	I piętro	1,03
3.	II piętro	1,00
b) dla budynków IV- kondygnacyjnych		
1.	parter	0,97
2.	I piętro	1,05
3.	II piętro	1,00
4.	III piętro	0,98

c) dla budynków V- kondygnacyjnych

1.	parter + IV piętro	0,90
2.	I + II piętro	1,10
3.	III piętro	1,00

§ 33

1. Współczynniki korekcyjne stosowane są wyłącznie w odniesieniu do spłaty zobowiązań długoterminowych pozostawiając opłaty za eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, fundusz społeczno-wychowawczy, centralne ogrzewanie, dostawę ciepłej wody na równym poziomie.
2. Suma opłat za używanie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu po zastosowaniu współczynników korekcyjnych musi się równać sumie opłat za używanie tych lokali przed zastosowaniem współczynników korekcyjnych.
3. Współczynników korekcyjnych nie stosuje się w odniesieniu do walorów użytkowych lokalu, zrealizowanych za dodatkowe środki własne członka.

**V. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZBIORCZEJ DOSTAWY
GAZU SIECIOWEGO****§ 34**

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

§ 35

Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

**VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI
I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-
TELEWIZYJNYCH ORAZ URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH****§ 36**

W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne, sieć telewizji kablowej oraz urządzenia domofonowe ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorowo.

§ 37

Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny radiowo–telewizyjnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazd odbiorczych anteny.

§ 38

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

VII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**§ 39**

Obciążenia poszczególnych lokali (g.z.m.) oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa powyżej obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomościami, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą czynsz najmu na pokrycie:
 - kosztów eksploatacji (obejmujących odpisy na fundusze) w pełnej wysokości,
 - spłaty zobowiązań długoterminowych.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 41

1. Wysokość opłat ustalana jest wg faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni. W odniesieniu do lokali użytkowych Spółdzielnia kalkulując koszty własne stanowiące podstawę wymiaru czynszu najmu uwzględnia w kosztach eksploatacji podatek od nieruchomości.

Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia oprócz czynszu najmu pobiera opłaty :

- z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody,
 - opłatę zabezpieczającą (nie podlega oprocentowaniu) w wys. 300 % opłaty określonej w zawartej umowie najmu,
 - za ustawienie reklamy prowadzonej działalności,
 - za wodę pobieraną w publicznych urządzeniach wodociągowych.
2. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali funkcyjnych obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 40 ust. 2.
 3. Koszty przypadające na funkcyjne mieszkania dozorców oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 42

1. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze pomnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu i współczynniki korekcyjne.
2. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat ustalają – w odniesieniu do członków Spółdzielni - postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.

§ 43

Zasady ustalania podatku od nieruchomości oraz wymiaru innych podatków od lokali regulują odrębne przepisy.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 44

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - w odniesieniu do członków – regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
2. w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
3. w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody z normalną częstotliwością i o normatywnych parametrach.

§ 45

1. Indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone na ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczej, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
2. Upusty o których mowa w pkt. 1, określa się w stosunku do każdej rozpoczętej doby niedogrzewania, w wysokości stanowiącej równowartość :
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

§ 46

1. Indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na podgrzewanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczej, temperatura podgrzania wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C .
2. Upusty, o których mowa w pkt. 1 określa się w stosunku dla każdej rozpoczętej doby w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C,
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C.

§ 47

Obniżek, o których mowa w § 45 i w § 46 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych – liczników ciepła.

§ 48

1. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

§ 49

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

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 50

Traci moc uchwalony w dniu 26.10.1995r. Regulamin wraz z aneksami.

§ 51

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 marca 2005r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

ELIZA STEFAŃSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

BOLESŁAW RYKOWSKI