

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania opłat za używanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Regulamin ustala zasady określające rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 2.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) nakłady na remonty.
2. Na koszty gzm składają się w szczególności :
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenia majątkowe, amortyzacja, energia elektryczna ogólnego użytku, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i jego otoczenia, utrzymanie terenów zielonych, usługi kominiarskie, konserwacja zasobów i inne koszty eksploatacyjne.
 - 2) koszty zarządzania i administrowanie nieruchomościami: płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe i inne,
 - 3) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
 - 4) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
 - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 6) koszty dostawy gazu sieciowego w przypadku liczników zbiorczych w budynku,
 - 7) koszty eksploatacji dźwigów,

- 8) koszty eksploatacji i konserwacji domofonów,
- 9) koszty działalności społeczno-wychowawczej,
- 10) koszty pakietu socjalnego TVSat,
- 11) spłata kredytów inwestycyjnych,
- 12) odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW.

§ 3.

1. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, dokonywana jest korekta planu finansowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest po zakończeniu okresu obrachunkowego, przy czym:
 - a) różnica między kosztami a przychodami zależnymi od Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym,
 - b) różnica między kosztami a przychodami niezależnymi od spółdzielni, a przychodami należnymi rozlicza się z członkami spółdzielni, właścicielami lokali i najemcami.

§ 4.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się i rozlicza wg jednolitych zasad na wszystkie zasoby Spółdzielni.
2. Za jednostki rozliczeniowe poszczególnych składników gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się :
 - a) jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
 - c) opłata stała przypadająca na lokal,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 5.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje oraz powierzchnia zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle $\geq 2,20$ m należy zaliczać do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 100 %, o wysokości $\geq 1,40$ m $< 2,20$ m - w 50 %, a o wysokości $< 1,40$ m pomija się całkowicie.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, podschodówek, piwnic oraz pomieszczeń wspólnych.

§ 6.

1. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, balkonów, logii.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię zajęta przez urządzenia związane z funkcją danego lokalu, a jeżeli urządzenia te służą kilku użytkownikom, powierzchnię pod nimi doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

§ 7.

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury, tj. w świetle wyprawionych ścian (otynkowanych, wyłożonych glazurą, itp.) na wysokości 1,0 m nad poziomem podłogi.

§ 8.

1. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy oraz osoby zamieszkujące, zgłoszone przez właściciela lokalu. Obowiązek zgłoszenia przez właściciela lokalu wynika z § 23 regulaminu porządku domowego.
2. Osoba nie przebywająca w lokalu powyżej dwóch miesięcy może być nieuwzględniana do ustalania składników czynszu rozliczanych na osobę, jeżeli udokumentuje ten fakt. Podstawą do udokumentowania jest w szczególności:
 - a) wymeldowanie stałe lub czasowe,
 - b) udokumentowana nieobecność – służba wojskowa, nauka poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładzie zamkniętym, wyjazdu za granicę,
 - c) w sytuacji braku podstaw wskazanych w § 8 ust. 2 lit. a i b - oświadczenie właściciela/użytkownika lokalu poświadczane przez dwóch sąsiadów.
3. Zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz wynikającej stąd zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia wniosku.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW

§ 9.

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane i ewidencjonowane dla każdej nieruchomości.

§ 10.

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.
2. Lokale Spółdzielni są obciążane kosztami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

gruntów, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

3. Właściciel lokalu sam uiszcza w Urzędzie Gminy podatki od lokalu mieszkalnego, od udziału w nieruchomości wspólnej oraz za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 11.

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 12.

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się na podstawie faktycznego zużycia w danej nieruchomości zafakturowanego przez dostawcę i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 13.

Koszty:

- 1) utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości i jej otoczenia,
- 2) utrzymania terenów zielonych
- 3) usług kominiarskich,
- 4) konserwacji zasobów

ustala się na podstawie faktur, dowodów obrotu magazynowego i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14.

Koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami ustala się na podstawie faktur i kalkulacji wszelkich innych obowiązujących opłat (wynagrodzenia, ZUS, podatki...) i rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 15.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z Ciepłowni miejskiej na poszczególne lokale rozlicza się według taryfy dwuczłonowej (opłata stała i opłata zaliczkowa):
 - 1) opłata stała za dostarczone ciepło w zł/m² p.u. mieszkania pobierana przez 12 miesięcy w roku we wszystkich lokalach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
Opłata ta ustalana jest w jednakowej, średniej wielkości dla całej Spółdzielni,
 - 2) opłata zaliczkowa pobierana od 1 października danego roku do 31 maja następnego roku w oparciu o koszty centralnego ogrzewania nieruchomości z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanych zmian kosztów energii cieplnej,
 - 2a) dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalenia tych zaliczek,
 - 3) lokale nieopomiarowane w budynku opomiarowanym – ryczałtem za m² p.u. mieszkania pobieranym miesięcznie przez cały rok w wysokości stanowiącej iloczyn aktualnej ceny jednostki ciepła wraz z opłatą zmienną za usługi

- przesyłowe i jednostkowego wskaźnika zużycia energii cieplnej 0,100
ustalonego według załącznika nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 119/97,
- 4) opłata zmienna w lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze pobierana w sezonie grzewczym i ustalana na bieżąco, co miesiąc na podstawie wzoru :

$$Q_{ou} = Q_{oz} \times \frac{Q_u}{Q_{oo}},$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają :

- Q_{ou} – miesięczną opłatę zmienną dla danego lokalu za ciepło dostarczone na ogrzewanie
- Q_{oz} – opłata poniesiona w danym miesiącu przez zarządzającego budynkiem, obliczoną jako iloczyn ceny ciepła dla danej grupy odbiorców i ilości dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania w tym budynku
- Q_u – odczyt wskazań ciepłomierza zainstalowanego na odgałęzieniu instalacji centralnego ogrzewania do danego lokalu (w GJ) z uwzględnieniem współczynnika korygującego danego lokalu
- Q_{oo} – sumę odczytów wskazań ciepłomierzy zainstalowanych na odgałęzieniach instalacji centralnego ogrzewania do wszystkich lokali w danym budynku (w GJ) z uwzględnieniem współczynników korygujących poszczególnych lokali.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych.
 3. W przypadku zmiany zasad rozliczeń z nieopomiarowanego na opomiarowany dokonanej w trakcie roku kalendarzowego zmiana opłat następuje od dnia 1 sierpnia danego roku.
 4. Koszty dostawy ciepła dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym wynikające z opłaty zmiennej pomniejszone o koszty zużycia ciepła lokali nieopomiarowanych rozliczane są:
 1. koszty stałe (ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, pralni, suszarni itp.) – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w wysokości 40%
 2. koszty zmienne – według odczytów podzielników w wysokości 60%
 5. Dla lokali niekorzystnie usytuowanych (szczyt, parter czy ostatnie piętro) stosuje się współczynniki korygujące :
 - lokale na parterze - 0,8
 - lokale szczytowe - 0,9
 - lokale szczytowe na parterze - 0,7
 - lokale na ostatniej kondygnacji z nieocieplanym stropem :
 - wybudowane przed 1983 r. - 0,7
 - wybudowane po 1983 r. - 0,8
 - lokale szczytowe na ostatniej kondygnacji z nieocieplanym stropem - 0,7
 - lokale na ostatniej kondygnacji po ociepleniu stropu - 0,9
 - lokale szczytowe na ostatniej kondygnacji po ociepleniu stropu - 0,8
 6. Po zakończeniu sezonu grzewczego na podstawie odczytów podzielników kosztów ustalane są faktyczne koszty centralnego ogrzewania w lokalach.
Powstałe w wyniku rozliczenia niedopłaty członkowie są zobowiązani do uregulowania w ciągu 1 miesiąca po otrzymaniu rozliczenia ze Spółdzielni.

Nadpłaty za centralne ogrzewanie zaliczane są na poczet przyszłych opłat czynszowych.

7. Rozliczenia za zużytą energię ciepłą dokonywane są w ciągu 6 tygodni po zakończeniu odczytów.
Koszty te są doliczane w rozliczeniach za zużytą energię ciepłą.
Odczyty podzielników powinny się odbyć w ciągu 2 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego. W sytuacjach niezależnych od Spółdzielni rozliczenia mogą być wykonane bez zachowania w/w terminów.
8. Lokator ma obowiązek udostępnić mieszkanie w celu dokonania odczytu, wymiany podzielnika. W przypadku nie udostępnienia lokalu przez lokatora w dwóch wyznaczonych terminach w okresie odczytu, oraz jeżeli lokator nie udostępni Spółdzielni ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia będzie dochodzić od lokatora odszkodowania.
9. Lokator zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników, zaworów i plomb. W przypadku nie zgłoszonych uszkodzeń z winy lokatora rozliczenia za dany okres rozliczeniowy dokonuje się w wysokości największego zużycia energii cieplnej w danym budynku.
Koszt wymiany podzielnika w każdym przypadku pokrywa lokator.
10. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku w części lokalowej informacja będzie przekazywana wraz z rozliczeniem kosztów, a informacja dotycząca całego budynku zostanie dostarczona poprzez ogłoszenie w gablotach ogłoszeniowych.
11. Dla kosztu zmienne CO wyznacza się w danym okresie rozliczeniowym:
 - 1) maksymalny koszt zmienny ciepła na potrzeby CO, wyznaczony jako wartość obliczeniowego zapotrzebowania ciepła zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku 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 2021 r. poz. 2273) ogrzewanej kubatury tych lokali, przy uwzględnieniu kosztów zmiennych CO w całkowitych kosztach dostawy ciepła na potrzeby CO, oraz, w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, przy uwzględnieniu ich współczynników czułości bazowej. Wskaźnik ten oznacza maksymalną ilość jednostek rejestrowych na podzielnikach kosztów ogrzewania jaka może wystąpić w rozliczeniu kosztów CO w danym budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali,
 - 2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby CO, wyznaczany w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzewania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 40% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczeniowej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

12. W budynkach nie wyposażonych w indywidualne ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów, energię ciepłą zużywaną na potrzeby ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali.
13. W przypadku wniesienia reklamacji przez lokatora / użytkownika w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, będzie ona rozpatrywana przez Zarząd Spółdzielni przy udziale przedstawiciela Firmy Rozliczającej. Złożenie reklamacji nie zwalnia członka Spółdzielni z obowiązku regulowania na bieżąco zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 16.

1. Koszty dostawy ciepła do podgrzewu wody dostarczanej do mieszkań rozlicza się według taryfy dwuczłonowej (opłata stała i zmienna):
 - 1) opłata stała za dostarczone ciepło w zł/lokal miesięcznie pobierana przez 12 miesięcy w roku wykorzystując liczbę wszystkich lokali w budynku wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.

Opłata ta ustalana jest w jednakowej, średniej wielkości dla całej Spółdzielni,
 - 2) opłata zmienna stanowi iloczyn zużycia ciepłej wody według odczytu wodomierzy w lokalach i opłaty za podgrzew 1 m³ wody.

Przy ustaleniu opłaty zmiennej stosuje się następujące zasady:

 - a) opłata za podgrzew wody ustalana jest w oparciu o jednostkowy wskaźnik zużycia energii cieplnej do podgrzewania 1 m³ wody i aktualną cenę jednostki ciepła wraz ze zmienną opłatą za usługi przesyłowe,
 - b) ustalenie prognozy zużycia i wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy dokonuje się w oparciu o faktyczne miesięczne średnie zużycie wody w m³ w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz bieżącą aktualną cenę 1 m³ wody. W przypadku niemożności ustalenia średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie 1 m³/ osobę zamieszkałą,
 - c) odczytu wodomierzy dokonuje się cztery razy w roku na koniec każdego kwartału lub w pierwszych dniach następnego miesiąca po upływie kwartału. Podstawowym okresem rozliczeniowym jest okres kwartalny. W przypadku zmiany cen w okresie rozliczeniowym następuje przesunięcie odczytu na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę cen. W takim przypadku okres rozliczeniowy wyznaczają daty 2-ch kolejnych dokonanych odczytów,
 - d) informacje o terminach odczytów wodomierzy nieradiowych podaje się lokatorom w zawiadomieniach o wymiarze czynszu oraz wywiesza się w gablotach ogłoszeniowych znajdujących się na klatkach schodowych budynków, co najmniej 10 dni przed pierwszym terminem odczytu. Dopuszcza się możliwość telefonicznego podania do administracji Spółdzielni odczytu stanu wodomierzy nieradiowych w terminach podanych w informacjach. Odczyt telefoniczny może być stosowany najwyżej przez 3 kolejne okresy rozliczeniowe w roku.

- Czwarty kolejny odczyt wodomierzy nieradiowych musi być przeprowadzony osobiście przez pracownika Spółdzielni.
- e) w przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierzy nieradiowych lub nie podania ich stanu przez telefon w wyznaczonym terminie w informacji kontynuowana jest opłata zaliczkowa z okresu poprzedniego, a termin rozliczenia przesuwa się na następny okres rozliczeniowy.
 - f) różnica pomiędzy poniesionymi kosztami, a zaliczkowymi opłatami podlega zaliczeniu lub dopłacie w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia,
- 3) lokale nieopomiarowane – ryczałtem na osobę miesięcznie stanowiącym iloczyn zużycia ciepłej wody przypadającego na osobę w lokalach nieopomiarowanych w skali Spółdzielni i opłaty za podgrzew 1 m³ wody,
 - 4) jednostkowy wskaźnik zużycia energii cieplnej do podgrzania 1 m³ wody ustala się w jednakowej średniej wielkości dla całej Spółdzielni.
2. Koszty dostawy ciepła do podgrzewu wody na poszczególne lokale użytkowe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali lub według odczytów urządzeń pomiarowych, wskaźnika zużycia energii cieplnej do podgrzewu 1 m³ wody i ceny umownej energii cieplnej.
 3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 17.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych według taryfy dwuczłonowej składającej się z opłaty stałej i zmiennej według następujących zasad:
 - a) opłata stała za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w zł/lokal miesięcznie pobierana jest przez 12 miesięcy w roku,
 - b) opłata zmienna za dostawę wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych ustalana jest wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach oraz ceny wody i odprowadzania ścieków.
Ustalenie prognozy zużycia i wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy dokonuje się w oparciu o faktyczne miesięczne średnie zużycie wody w m³ w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz bieżącą aktualną cenę 1 m³ wody.
W przypadku niemożności ustalenia średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie 3 m³/osobę zamieszkałą dla wody zimnej.
 - c) opłata zmienna w mieszkaniach nieopomiarowanych ustalana jest według ryczałtu stanowiącego iloczyn przeciętnej normy zużycia wody wynoszącej 7 m³ i liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz ceny dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) opłata zmienna w nieopomiarowanych lokalach użytkowych stanowi iloraz kosztu ogólnego i m² p.u. lokali.
2. Odczytu wodomierzy dokonuje się cztery razy w roku na koniec każdego kwartału lub w pierwszych dniach następnego miesiąca po upływie kwartału. Podstawowym okresem rozliczeniowym jest okres kwartalny.
W przypadku zmiany cen w okresie rozliczeniowym następuje przesunięcie odczytu na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę cen. W takim przypadku okres rozliczeniowy wyznaczają daty 2-ch kolejnych dokonanych odczytów.

3. Informacje o terminach odczytów wodomierzy nieradiowych podaje się lokatorom w zawiadomieniach o wymiarze czynszu oraz wywiesza się w gablotach ogłoszeniowych znajdujących się na klatkach schodowych budynków, co najmniej 10 dni przed pierwszym terminem odczytu.
Dopuszcza się możliwość telefonicznego podania do administracji Spółdzielni odczytu stanu wodomierzy nieradiowych w terminach podanych w informacjach. Odczyt telefoniczny może być stosowany najwyżej przez 3 kolejne okresy rozliczeniowe w roku .
Czwarty kolejny odczyt wodomierzy nieradiowych musi być przeprowadzony osobiście przez pracownika Spółdzielni.
4. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierzy nieradiowych lub nie podania ich stanu przez telefon w wyznaczonym terminie w informacji kontynuowana jest opłata zaliczkowa z okresu poprzedniego, termin rozliczenia przesuwana się na następny okres rozliczeniowy.
5. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami, a zaliczkowymi opłatami podlega zaliczeniu lub dopłacie w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia.
Po zakończeniu roku obrachunkowego dokonuje się rocznego bilansu kosztów i przychodów za zużytą wodę.
Różnice pomiędzy zużyciem wody zarejestrowanym przez wodomierz główny, a zużyciem zarejestrowanym przez wszystkie wodomierze indywidualne, powiększonym o zużycie naliczane ryczałtowo na osoby stanowi wodę niezbilansowaną. Ilość wody niezbilansowanej rozlicza się proporcjonalnie do zamieszkałej liczby osób w obrębie danej nieruchomości lub węzła.
6. Wszelkie uszkodzenia wodomierzy i plomb należy niezwłocznie zgłaszać w Administracji Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia , iż uszkodzenia nastąpiły z winy użytkownika lokalu wymiana odbywa się na jego koszt.
W takim przypadku ponosi on opłatę w następującej wysokości:
 - a) za wymianę wodomierza - 100 zł
 - b) za wymianę plomb - 50 zł.Opłata wymieniona pod literą b) dotyczy również przypadku braku plomb lub plomb przy wodomierzu.
W przypadku demontażu plomb wodomierza na pisemny wniosek użytkownika lokalu, w związku z wykonaniem przez niego we własnym zakresie remontem lokalu oraz ponownym montażem plomb pobierana jest opłata w wysokości 25 zł od jednego wodomierza. Okres rozplombowania wodomierza nie może przekroczyć 7 dni.
Niewniesienie w/w opłat w terminie określonym w fakturze obciążającej użytkownika lokalu spowoduje naliczanie opłat za wodę w formie ryczałtu, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po wyznaczonym terminie.
7. W lokalach mieszkalnych i użytkowych za każdy zainstalowany wodomierz pobierana jest miesięczna opłata przeznaczona na wymianę lub legalizację tych wodomierzy.
8. Nieudostępnienie lokalu bądź nieprzygotowanie wolnego dostępu w wyznaczonym terminie do wymiany wodomierzy przez Spółdzielnię spowoduje naliczanie opłat za wodę w formie ryczałtu począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po wyznaczonym terminie.
9. Do pokrycia kosztów związanych z odczytem wskazań zużycia wody wprowadza się opłatę stałą w wysokości ustalonej odrębną uchwałą organu wskazanego przez Statut Spółdzielni jako uprawnionego do uchwalania stawek opłat. Opłata ta dotyczy lokali wyposażonych w wodomierze.

§ 18.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. Średni koszt wywozu nieczystości stałych za lokale użytkowe rozlicza się proporcjonalnie do m² p.u. lokali.

§ 19.

1. Koszty dostawy gazu sieciowego rozliczane są na każdy budynek indywidualnie na podstawie wskazań gazomierza zbiorczego w tym budynku.
2. Koszty dostawy gazu sieciowego na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
3. Miesięczne opłaty za dostawę gazu sieciowego wnoszone są przez lokatorów w formie zaliczek i ustalane na podstawie średniego z ostatnich 2-ech lat zużycia gazu w budynku z uwzględnieniem prognozowanych zmian kosztów gazu. Dopuszcza się możliwość zmiany miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów zużycia gazu w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalenia tych zaliczek, m.in. wzrostu cen rynkowych.
4. Raz w roku (na dzień 31 grudnia) dokonuje się faktycznego rozliczenia kosztów dostawy gazu sieciowego w poszczególnych budynkach i na tej podstawie ustala się rzeczywiste opłaty lokatorów w danym budynku za miniony rok.
5. Występujące nadpłaty bądź niedopłaty rozliczone zostaną w opłatach za gaz w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia rocznego.

§ 20.

1. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi.
2. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi powyżej parteru budynku.
3. Koszty eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale mieszkalne określone w pkt 2 rozlicza się na ilość lokali w budynkach wysokich.
4. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów rozlicza się na lokale mieszkalne.

§ 21.

1. Koszty eksploatacji i remontów domofonów rozlicza się zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w domofony.
2. Koszty eksploatacji i remontów domofonów rozlicza się na lokale mieszkalne.
3. Koszty eksploatacji i remontów domofonów rozlicza się na poszczególne lokale wyposażone w domofony w formie opłaty stałej za jeden lokal.

§ 22.

W przypadku zagubienia kluczy od skrzynki pocztowej, lokator ponosi opłatę w wysokości 30 zł netto za wymianę zamka od skrzynki.

§ 23.

1. Wysokość miesięcznej opłaty naliczonej od powierzchni lokalu na działalność społeczno-wychowawczą ustala Rada Nadzorcza.
2. Opłata ustalana jest dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni.

§ 24.

Koszty pakietu socjalnego TVSat rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość lokali w nieruchomości korzystających z pakietu.

§ 25.

1. Spłaty kredytów inwestycyjnych regulowane są przez odrębne przepisy i umowy bankowe.
2. Rozlicza się je proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

§ 26.

Odpis na fundusz remontowy ustalany jest przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planów Spółdzielni na dany rok jednolicie dla całości zasobów i lokali stanowiących odrębną własność.

V. OPŁATY ZA LOKALE.

§ 27.

1. Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali, stosownie do przepisów Statutu Spółdzielni oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
2. Wysokość opłat lokalowych ustala uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 28.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia go przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych płatne są co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Wprowadzenie zmian w opłatach i powiadomienie o tym lokatorów przeprowadza Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze, Statut SSM, właściwe regulaminy).
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 29.

1. Opłaty za używanie lokali użytkowych wnoszone są w terminach zgodnie z zawartymi umowami i wystawionymi na tej podstawie fakturami.
2. Stawka opłat za lokale użytkowe wynajmowane ustalana jest na poziomie wolnorynkowym w drodze przetargu lub negocjacji z użytkownikami.
3. Opłata eksploatacyjna za lokale użytkowe własnościowe zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie kosztów przyjętych w rocznych planach i rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 30.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.11.2022 r. Uchwałą Nr 24/RN/2022.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchyla się Uchwałę Rady Nadzorczej nr 69/2010 z dnia 22.12.2010r. z późniejszymi zmianami w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu sporządzono w dniu 28.03.2024 r. uwzględniając zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 7/RN/2023 r. Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2023 r. i Uchwałą Nr 10/RN/2024 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2024 r.