

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

## Rozdział I

### Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
  - eksploatacji określonych w Statucie Spółdzielni
  - remontów
  - centralnego ogrzewania
  - dostaw ciepła do podgrzania wody
  - rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków
  - dostawy, montażu, dzierżawy wodomierza, odczytu i rozliczenia
  - dostaw gazu do lokali
  - badania przewodów kominowych i instalacji gazowych
  - podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego
  - wywozu odpadów
2. Rozliczenie kosztów eksploatacji przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń kosztów eksploatacji i ustalania opłat jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji, to dokonywana jest korekta: planu rzeczowo - finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

#### § 2

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć:

- członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu
- osobę której przysługuje własnościowe prawo do lokalu
- właściciela lokalu oraz najemcę lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 3

1. Jednostką rozliczeniową

Dla lokali mieszkalnych jest

- a.  $m^2$  powierzchni użytkowej dla kosztów:
- eksploatacji
  - centralnego ogrzewania, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów
  - podatku od nieruchomości
  - wieczystego użytkowania
  - opłaty stałej za ciepłą wodę
  - odpisu na fundusz remontowy

- b. Liczba osób zamieszkałych w lokalach dla kosztów:

- gazu (liczniki zbiorcze)
- wywozu odpadów

Liczbę osób zamieszkałych w lokalach ustala się na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu.

- c.  $m^3$  dla zużytej wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków w przypadku zainstalowania wodomierzy w mieszkaniu.

- d. Lokal mieszkalny – do naliczania i rozliczania kosztów:

- badania przewodów kominowych i instalacji gazowej
- światło w piwnicy
- ciepłej wody w przypadku braku wodomierzy indywidualnych w mieszkaniu
- zużycia wody i odprowadzenia ścieków w przypadku niesprawności lub braku urządzenia pomiarowego w lokalu
- różnicy wskazań zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych
- opłaty stałej za przyłącze wodno-kanalizacyjne,

- e.  $m^2$  powierzchni gruntu przypadający pod lokal mieszkalny do naliczenia podatku od nieruchomości w części dotyczącej gruntu

- f. ilość wodomierzy – do naliczania opłaty za wymianę lub dzierżawę wodomierzy obejmującą koszt dostawy, montażu, odczytu i rozliczenia

## 2. Jednostką rozliczeniową

Dla lokali użytkowych jest:

- a.  $m^2$  powierzchni użytkowej dla kosztów:

- eksploatacji
- centralnego ogrzewania gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów
- wywozu odpadów
- podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego

- b.  $m^3$  – dla zużytej wody zimnej i odprowadzania ścieków w przypadku zainstalowania wodomierzy w lokalu.

#### § 4

1. Opłata eksploatacyjna na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu ustalana jest proporcjonalnie na 1  $m^2$  lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości i dotyczy : opłat eksploatacyjnych w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynku oraz innych urządzeń na terenie tej nieruchomości, sprzątania, konserwacji, opłat, podatków, ubezpieczeń, zarządzania nieruchomością i innych zdefiniowanych w Statucie.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1  $m^2$  powierzchni użytkowej nieruchomości.
3. Rozrachunki kosztów prowadzi się odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest na podstawie planowanego zakresu rzeczowego robót modernizacyjnych, inwestycyjnych bądź odtworzeniowych.
5. Fundusz remontowy rozliczany jest na daną nieruchomość. Różnica między kosztami a przychodami z odpisu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody funduszu w roku następnym.

## Rozdział II

### Obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale

#### § 5

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - naprawę i wymianę instalacji elektrycznej od strony zasilania do zabezpieczenia wewnętrznej instalacji w mieszkaniu
  - naprawę wewnętrznej instalacji gazu do zaworu odcinającego urządzenie wraz z naprawą i wymianą zaworów odcinających
  - naprawę wewnętrznej instalacji c.o. wraz z naprawą i wymianą zaworów termostatycznych, za wyjątkiem głowic termostatycznych należących do lokatora
  - naprawa, uszczelnienie i wymiana pionów kanalizacyjnych i podejść kanalizacyjnych do granicy lokalu oraz syfonów wannowych zatopionych w stropach
  - naprawę i wymianę pionów wodnych i podejść do I-szych zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody
  - remont balkonów i logii w części elementów konstrukcyjnych (płyta żelbetowa, balustrada)

- czyszczenie i kontrolę kanałów kominowych
  - okresową kontrolę, czyszczenie oraz utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych i spalinowych
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczonych w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
- malowaniu sufitów i ścian oraz tapetowaniu
  - malowaniu olejnym urządzeń, sprzętu i wyposażenia dla zabezpieczenia przed korozją
  - naprawie i wymianie podejść kanalizacyjnych, urządzeń spłukujących, baterii, kranów czerpalnych, zaworów wody zimnej, uszczelek, grzybków itp.
  - naprawie i wymianie podłóg tj. posadzek wraz z podłożem
  - naprawie i wymianie stolarki drzwiowej i okiennej wraz z parapetami
  - montażu, naprawie i eksploatacji domofonów
  - czyszczeniu, przebudowie i wymianie pieców kaflowych
  - doprowadzeniu powietrza w niezbędnej ilości do prawidłowej eksploatacji i pracy urządzeń gazowych zgodnie z polską normą
  - czyszczeniu kratki przewodów spalinowych i wentylacyjnych (bez stałego zamontowania)
  - naprawie tynków ścian i sufitów
  - czyszczeniu podejść kanalizacyjnych do wanien, umywalek, zlewów i muszli klozetowych
  - wymianie i legalizacji wodomierzy zgodnie z wymogami spółdzielni
  - naprawie elementów niekonstrukcyjnych balkonów i logii (wylewki, obróbki blacharskie, ekrany, izolacja przeciwwilgociowa, wyprawy posadzek i ścian oraz malowanie)
  - utrzymaniu w lokalu wilgotności i temperatury zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa
3. Wszelkie prace wewnątrz lokalu należy wykonywać w uzgodnieniu z administracją osiedla i zgodnie ze sztuką budowlaną a ewentualne skutki nieprawidłowości ponosi użytkownik.

## § 6

1. Zabrania się:
- montażu drzwi otwieranych na klatkę schodową
  - stosowania urządzeń wspomagających ciągi przewodów grawitacyjnych
  - wykonywania czynności zakłócających prawidłowe działanie instalacji wentylacyjnej, odprowadzania spalin i dymu (zmiany włączeń do innych przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalowania wyciągów elektrycznych, zamykania kratki wentylacyjnych itp.)
  - montażu urządzeń zakłócających odbiór RTV
  - stosowania automatów spłukujących

- samowolnego wyburzania ścian i zmian układu funkcjonalnego mieszkania
- zmiany elewacji przy montażu okien poprzez stosowanie innego rozmiaru, przebudowy filarów okiennych oraz dowolnej wymiany balustrad
- samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody i gazu
- dokonywania zmian w otoczeniu budynków (wznoszenia ogrodzeń, płotków, nasadzeń drzew, krzewów bez uzgodnień z administracją)

## § 7

Użytkownik zobowiązany jest zapewnić dostęp do wewnętrznych instalacji wspólnych tj. pionów wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazu i ich osprzętu.

Ewentualne uszkodzenia elementów mieszkania, powstałe z przyczyn niedostatecznego dostępu do instalacji wspólnych, obciążają użytkownika.

## Rozdział III

### Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

## § 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całego budynku.
2. Przez pomieszczenia wspólne rozumie się: klatki schodowe, suszarnie, korytarze, wózkownie itp.
3. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
4. Koszty centralnego ogrzewania obejmują koszty zakupu, wytworzenia, przesyłu, dystrybucji i rozliczenia energii cieplnej.
5. Koszty całkowite węzła obejmują:
  - a) Koszty stałe
  - b) Koszty zmienne
  - c) Koszty wspólne
6. W lokalach nieopomiarowanych koszty ogrzewania naliczone będą według średniego kosztu całkowitego energii cieplnej zużytej na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
7. Lokale nie posiadające podzielników kosztów c.o., w których instalacje centralnego ogrzewania są wyposażone w urządzenia pomiarowe w co najmniej w 60% lokali, rozliczane są według powierzchni lokalu, na podstawie średniego zużycia na 1 m<sup>2</sup> powierzchni opomiarowanej z danej nieruchomości powiększonego o współczynnik 2.

Opłatę za rozliczenie ponosi użytkownik lokalu zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej.

8. Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań liczników ciepła, rozdzielane w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach w lokalu.
9. Rozliczenie indywidualne należności za centralne ogrzewanie na lokale mieszkalne i użytkowe dokonywane jest w oparciu o system rozliczeniowy firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na rozliczenie.
10. Podstawą do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych, wraz z powierzchniami dodatkowymi, jest całkowity koszt ogrzewania budynku, pomniejszony o koszty lokali nieopomiarowanych, na który składa się:
  - a/ Koszt stały (50%) niezależny od zużycia energii cieplnej tj. moc zamówiona, usługi przesyłowe, abonament, nośnik ciepła, koszty przetworzenia i pomieszczenia nieopomiarowane w lokalu.  
Część stałą kosztów ogrzewania, przypadającą na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu.
  - b/ Koszt wspólny (15%) obejmujący ogrzewane, nie wyposażone w podzielniki części wspólne budynku .  
Część wspólną kosztów ogrzewania, przypadającą na poszczególne lokale rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu.
  - c/ Koszt zmienny (35%) obejmuje koszty energii cieplnej dostarczonej w okresie sezonu grzewczego.  
Część zmienną kosztów ogrzewania rozlicza się w oparciu o wskazania podzielników kosztów.  
Przyjęte wskaźniki podziału kosztów mogą ulec zmianie.
11. Wysokość zaliczki wynika z kosztów dostawy ciepła przez poszczególnych dostawców do budynku na podstawie wskazań liczników i mocy zamówionej.  
W lokalach nieopomiarowanych zaliczka będzie pobierana w wysokości maksymalnej stawki z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości.
12. W przypadku podzielników elektronicznych odczyty odbywają się jeden raz w roku w obecności użytkownika lokalu. Podzielniki radiowe odczytywane są zdalnie bez obecności i powiadomienia użytkowników na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
13. W przypadku nie uzyskania odczytu drogą radiową użytkownik zobowiązany jest umożliwić dostęp do urządzeń. Jeżeli pomimo powiadomienia użytkownika o konieczności dokonania odczytu lub kontroli urządzeń dostęp do podzielników nie zostanie umożliwiony, rozliczenie urządzeń nieodczytanych zostanie wykonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
14. Rozliczenie za zużytą energię ciepłą dokonywane jest w okresach rocznych wg rozdzielnika na poszczególne nieruchomości. Rozliczenie z użytkownikami następuje w okresach do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

15. Nadpłaty wynikłe z rozliczeń zaliczane są na poczet zaległości lub najbliższych opłat czynszowych za lokal.
16. Niedopłaty podlegają zapłacie jak pozostałe opłaty za lokale mieszkalne.
17. W przypadku dokonania przez użytkownika samowolnych zmian instalacji c.o. lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych – koszty przyjmuje się dla danego pomieszczenia w wysokości ustalonej dla lokali nieopomiarowanych.
18. Urządzenia opomiarowania energii cieplnej do celów c.o. (głowice termostatyczne, podzielniki kosztów) zamontowane w lokalach są urządzeniami technicznymi i podlegają osobnym zasadom rozliczeń łącznie z pozostałymi urządzeniami technicznymi zamontowanymi w danym lokalu i obciążają użytkownika.
19. Koszty ciepła do pogrzanania wody przyjmuje się na podstawie faktur dostawcy ciepła dla danego wymiennika.
20. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali z zainstalowanymi wodomierzami ustala się w oparciu o:
  - opłatę stałą od mocy zamówionej wyliczoną na  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy –  $\text{MW}/\text{m}^2$
  - opłatę zmienną wynikającą z zużytego ciepła na podgrzanie  $1 \text{ m}^3$  wody według wskazań wodomierza –  $\text{GJ}/\text{m}^3$
21. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali bez wodomierzy ustala się w oparciu o:
  - opłatę stałą od mocy zamówionej wyliczoną na  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy –  $\text{MW}/\text{m}^2$
  - opłatę zmienną wynikającą z różnicy wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych, w podziale na ilość lokali.
22. Rozliczenie za zużytą wodę ciepłą pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem lokalu następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody zamontowanych w lokalach i rzeczywistego kosztu podgrzania  $1 \text{ m}^3$  wody na wymienniku. W przypadku braku wodomierzy indywidualnych przyjmuje się ilość wody przypadającej na jedno mieszkanie w wysokości średniego zużycia na wymienniku.

Koszty podgrzania  $1 \text{ m}^3$  wody na wymienniku, ustala się poprzez podzielenie całkowitego kosztu ciepła do podgrzania wody pomniejszonego o zaliczki z opłaty stałej za podgrzanie wody przez łączną ilość  $\text{m}^3$  pobranej wody według wskazań wodomierzy indywidualnych po skorygowaniu o ilość wody w mieszkaniach bez wodomierzy.
23. Reklamacja dotycząca rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania musi być złożona na piśmie w siedzibie Spółdzielni, w nieprzekraczającym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności. O sposobie załatwienia reklamacji użytkownicy informowani są przez Spółdzielnię na piśmie w terminie do 30 dni.

24. Różnice kosztów powstałe w wyniku uwzględnienia reklamacji, bierze się pod uwagę przy rozliczeniu kosztów ogrzewania danego budynku za kolejny okres rozliczeniowy.
25. W przypadku zbywania bądź zamiany lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie jest dokonywane z aktualnym użytkownikiem lokalu na dzień rozliczenia.
26. W przypadku przekazania lokalu dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, dokonuje się pośredniego odczytu podzielników tylko na ostatni dzień każdego miesiąca. Koszty rozliczenia przyjmuje się proporcjonalnie do okresu zamieszkania.
27. W przypadku zamierzenia przez użytkownika zmian w lokalu obejmujących:
  - demontaż grzejników ( na czas remontu, itp.)
  - wymianę grzejników na inny typ,użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a. uzyskania na powyższe czynności pisemnej zgody Spółdzielni
  - b. w przypadku zmiany typu grzejnika, pokrycia kosztów odczytu pośredniego oraz kosztów przełożenia lub wymiany podzielnika i dojazdu wg stawek określonych w umowie pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą.
28. Ciepło zużyte do ogrzewania lokali użytkowych nie posiadających podzielników rozlicza się indywidualnie – według średniego kosztu całkowitego energii cieplnej zużytej na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali.
29. W przypadku wypowiedzenia umowy o rozliczenie kosztów c.o. na podstawie podzielników użytkownik zobowiązany jest do spłaty pozostałych rat dzierżawy tych podzielników.
30. W przypadku opomiarowania lokalu w innym okresie rozliczeniowym, użytkownik ponosi całkowite koszty dzierżawy podzielnika w rozłożeniu na pozostałe lata dzierżawy podzielników na danym budynku.
31. Do czasu wymiany podzielników elektronicznych na podzielniki z odczytem radiowym stosuje się przepisy przejściowe wg poprzedniego Regulaminu.

## **Rozdział IV**

### **Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków**

#### **§ 9**

1. Rozliczenie za zużytą w poszczególnych nieruchomościach wodę pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a Spółdzielnią dokonuje się według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.

Rozliczenie za zużytą wodę pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem lokalu następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach lub w



przypadku braku wodomierzy indywidualnych na podstawie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach danej nieruchomości. Kluczem podziału rozliczenia wody jest ilość lokali.

2. Rozliczenie za zużytą wodę pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem następuje w terminie do 3 miesięcy po dokonaniu odczytu wodomierzy indywidualnych.
3. Przed dokonaniem rozliczenia z Użytkownikiem, ilość zużytej wody za okres rozliczeniowy pomniejszana jest o wodę zużytą do celów utrzymania czystości nieruchomości, na cele remontowe, awarie - zgodnie ze wskazaniami wodomierzy administracyjnych.

## § 10

1. Zamontowane przyrządy pomiarowe w lokalu mieszkalnym winny mieć nienaruszoną plombę fabryczną. Parametry techniczne wodomierza określa OSM. Sposób montażu wodomierza określa dokumentacja techniczna.
2. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i ciepłej wykazana na urządzeniach pomiarowych tj. wodomierzach.
3. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
4. Odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych dokonuje się w okresach półrocznych tj. do 31.03 i do 30.09 danego roku, oraz przy każdej zmianie ceny wody zimnej, ciepłej i odbioru ścieków oraz przy każdorazowym montażu wodomierza.
5. Użytkownik, ma obowiązek umożliwić odczyt wodomierzy w terminie ustalonym przez Administrację. Tylko do 5 dni po wyznaczonym terminie indywidualnie w porozumieniu z Administracją można ustalić nowy termin do odczytu. Po tym terminie, Użytkownik zostanie rozliczony wg średniej normy zużycia z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
6. Odczyty liczników głównych odbywają się z końcem każdego miesiąca i przy zmianie taryf.
7. Opłaty za wodę i kanalizację Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.
8. Zaliczki ustalane są na okres od 1 maja do 31 października i od 1 listopada do 30 kwietnia.
9. Wysokość zaliczek ustalona jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej ceny wody i kanalizacji.
10. Użytkownik uiszcza także comiesięczną opłatę stałą (abonament) za przyłącze wodomierza głównego, obliczoną jako iloraz opłaty i ilości lokali.

11. Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się jako iloraz różnicy wskazań wyrażonej w m<sup>3</sup> i ilości lokali.

## § 11

1. W przypadku Użytkowników stawiających mieszkanie do dyspozycji OSM do zużycia wody na dzień rozliczenia dolicza się przeciętną wartość różnicy wskazań z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku zbycia bądź zamiany lokalu a nie rozliczenia wody w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie za wodę dokonywane jest na dzień rozliczenia z aktualnym użytkownikiem lokalu.
3. W przypadku niezawinionego uszkodzenia wodomierza przez Użytkownika, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średnie zużycie z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
4. W sytuacji: nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza, naruszenia lub zerwania plomby, dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej, ujawnienia nielegalnego poboru wody, uniemożliwienia wymiany w ramach legalizacji oraz braku opomiarowania lokalu aż do czasu usunięcia nieprawidłowości, zużycie w lokalu w okresie rozliczeniowym ustalone zostaje jako różnica wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach danej nieruchomości. Przy większej ilości takich mieszkań, kluczem podziału rozliczenia wody jest ilość mieszkań.
5. Nadpłaty z tytułu rozliczenia zalicza się na poczet czynszu. Niedopłata podlega zapłacie jak pozostałe opłaty za lokale.

## Rozdział V

### **Rozliczenie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego, energii elektrycznej w części wspólnej nieruchomości, podatków oraz badań wynikających z obowiązujących przepisów**

## § 12

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) – koszty zużycia gazu są rozliczane odrębnie dla każdego urządzenia pomiarowego.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w okresach półrocznych.

### **§ 13**

Opłaty za światło w piwnicy – rozlicza się na 1 punkt świetlny.

### **§ 14**

Badanie przewodów kominowych i instalacji gazowych dla lokali mieszkalnych ustala się w przeliczeniu na jeden lokal.

### **§ 15**

Naliczenie podatku od gruntu i nieruchomości dokonuje się miesięcznie na podstawie stawek uchwalonych przez Rady Miast i Gmin lub Rady Gmin.

## **Rozdział VI**

### **Rozliczenie kosztów wywozu odpadów**

#### **§ 16**

1. Rozliczenie kosztów wywozu odpadów z lokali mieszkalnych dokonuje się w oparciu o Uchwałę Rady Miasta i Gminy.
2. Wywóz odpadów z lokali o innym przeznaczeniu ustala się:
  - dla garaży w oparciu o koszty ich wywozu
  - dla lokali użytkowych w oparciu o normy określone uchwałą właściwej Rady Miejskiej.

## **Rozdział VII**

### **Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnych**

#### **§ 17**

3. Do pomieszczeń o wspólnym użytkowaniu zalicza się: klatki schodowe, korytarze piwniczne, wózkownie, suszarnie, pralnie. Z pomieszczeń wspólnych mogą korzystać użytkownicy danej nieruchomości.
4. Pomieszczenia o wspólnym użytkowaniu oznakowane są literą **W**. Pomieszczenia z węzłem cieplnym, przyłączem wodociągowym, pomieszczenia gospodarcze, strychy i ubikacje oznaczone są literą **T** i należą do pomieszczeń technicznych a korzystanie z nich dla użytkowników jest ograniczone.
3. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych odbywa się na zasadzie wzajemności i uzgodnień pomiędzy wszystkimi użytkownikami danej nieruchomości.

4. Za pisemną zgodą wszystkich współużytkowników pomieszczenia wspólnego, dopuszcza się podnajem za odpłatnością. Przychody z tego tytułu są przychodami danej nieruchomości.
5. Na pisemny wniosek użytkowników pomieszczeń wspólnych w każdej chwili taka zgoda może być wycofana i w terminie do 1 miesiąca pomieszczenia te, wracają do wspólnego użytkowania.
6. Opróżnianie powierzchni wspólnych wykonywanych przez Administrację obciąża koszty danej nieruchomości.
7. Koszty uprzątnięcia korytarzy i klatek schodowych z przedmiotów wielkogabarytowych obciążają imiennie właściciela pozostawionych przedmiotów na podstawie wystawionej faktury.
8. Wynik netto na pożytkach księguje się na danej nieruchomości.

Regulamin opracowano w oparciu o:

- Statut Spółdzielni
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami
- Ustawę Prawo Spółdzielcze Dz. U. z 2017r. poz. 1560
- Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Dz. U. z 2017r. poz. 328
- Ustawę Prawo Energetyczne Dz. U. z 2017r. poz. 220
- Ustawę Prawo Budowlane Dz. U. z 2017r. poz.1332
- Ustawę o własności lokali Dz. U. z 2015.poz. 1168 z późniejszymi zmianami
- Ustawę Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001r. Dz.U.04.243.2441 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2002r. poz..690 z późniejszymi zmianami.

Obowiązuje od dnia 1 stycznia 2018r.  
Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 20/2017 z dnia 14.12.2017r.