

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

Ilekróć 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. m²** 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. m³** 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. m²** 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. m²** 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, sprzątaniam, 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
 - naprawę, uszczelnienie i wymianę pionów kanalizacyjnych
 - 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 kratek 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 kratek 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 m² 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 na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni nieopomiarowanej z danej nieruchomości wyliczonego przez firmę rozliczeniową,

z którą Spółdzielnia podpisała umowę. 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 m^2 powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy – MW/m^2
 - opłatę zmienną wynikającą z zużytego ciepła na podgrzanie 1 m^3 wody według wskazań wodomierza – GJ/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 m^2 powierzchni użytkowej lokalu pobieraną przez cały okres rozliczeniowy – MW/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 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 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 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 1m² 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.

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 m³ 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 plomb, 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.