

REGULAMIN W SPRAWIE ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

I. Zasady ogólne

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
 - centralnego ogrzewania
 - dostaw ciepła do podgrzania wody
 - rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków
 - dostaw gazu do lokali
 - azartu
 - badania przewodów kominowych
 - podatków lokalnych obciążających zasoby mieszkaniowe
 - wywozu śmieci
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń kosztów GZM 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 GZM, to dokonywana jest korekta: planu rzeczowo - finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

II. Fizyczna jednostka rozliczeniowa

Dla lokali mieszkalnych

1. **m²** powierzchni użytkowej dla kosztów:
 - eksploatacji
 - centralnego ogrzewania, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów
 - podatku od gruntu i nieruchomości
 - wieczystego użytkowania
 - opłaty stałej za ciepłą wodę (podgrzanie)

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego określa przydział i uchwała w sprawie odrębnych własności.

2. **Liczba osób zamieszkałych w lokalach**, zameldowanych na pobyt stały i czasowy, a w przypadku braku zameldowania na podstawie oświadczenia najemcy – dla kosztów:
 - zimnej, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków w przypadku braku wodomierzy indywidualnych w mieszkaniu
 - gazu (liczniki zbiorcze)
 - wywozu śmieci
3. **m³** dla zużytej wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków w przypadku zainstalowania wodomierzy w mieszkaniu.
4. **Lokal mieszkalny** – do rozliczenia kosztów:
 - utrzymania azartu
 - badania przewodów kominowych i instalacji gazowej
 - światło w piwnicy
 - 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 wod.- kan.
- 4a. **Wodomierz** – do rozliczania kosztów wymiany wodomierza.

Dla lokali użytkowych

5. **m²** powierzchni użytkowej dla kosztów:
 - eksploatacji
 - centralnego ogrzewania i ciepłej wody
 - wywozu nieczystości
 - podatków
6. **Lokal** – w przypadku, gdy najemca lokalu nie rozlicza się we własnym zakresie z dostawcami mediów (woda, energia, gaz).
7. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody i /lub/ ciepła:
 - koszty wody i kanalizacji
 - koszty ciepła do pogrzenia wody
 - koszty c.o.rozlicza się wg wskazań tych urządzeń
8. Zasady instalowania urządzeń pomiarowych określa Zarząd Spółdzielni.

III. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych i użytkowych w tym garaży

1. Opłata eksploatacyjna to wydatki ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające lokatora a dotyczące: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, zarządzania nieruchomością, ..., itp.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
3. Odrębnie ustala się opłatę eksploatacyjną lokali użytkowych, w drodze przetargu lub konkursu ofert.
4. Rozrachunki kosztów prowadzi się odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest na podstawie planowanego zakresu rzeczowego robót modernizacyjnych, inwestycyjnych bądź odtworzeniowych.
6. Fundusz remontowy rozliczany jest na daną nieruchomość. Różnica między kosztami a przychodami z odpisu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody funduszu w roku następnym.

IV. Obowiązki spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali, oraz zasad rozliczeń spółdzielni z lokatorami zwalnającymi lokale

1. Naprawami w rozumieniu niniejszych wytycznych są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od strony zasilania do zabezpieczenia wewnętrznej instalacji w mieszkaniu
 - naprawa instalacji „azart” z wyjątkiem gniazda abonamentowego i przyłącza RTV
 - naprawa całej wewnętrznej instalacji gazu do zaworu odcinającego urządzenie wraz z naprawą i wymianą zaworów odcinających
 - naprawa całej wewnętrznej instalacji c.o. wraz z naprawą i wymianą zaworów odcinających, za wyjątkiem głowic termostatycznych należących do lokatora

- naprawy polegające na usunięciu powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcia zacieków na skutek powstałych nieszczelności dachu, ..., itp.)
- naprawa, uszczelnienie i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz podejść kanalizacyjnych
- naprawa i wymiana pionów wodnych i podejść do I-szych zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody
- remont balkonów zgodnie z dokumentacją budynku
- czyszczenie i kontrola kanałów kominowych
- wymiana parapetów zewnętrznych okien wykonanych zgodnie z dokumentacją budynku
- okresowa kontrola, czyszczenie oraz utrzymanie drożności przewodów wentylacyjnych i spalinowych
- czyszczenie kratki przewodów wentylacyjnych i spalinowych zamocowanych na stałe
- wymiana wodomierzy

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczonych w Regulaminie do obowiązków spółdzielni obciążają lokatorów zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki lokatora 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
- naprawy i wymiana urządzeń spłukujących, baterii, kranów czerpalnych, zaworów wody zimnej, uszczelek, grzybków itp.
- naprawy i wymiana podłóg tj. posadzek wraz z podłożem
- naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- montaż, naprawa i eksploatacja domofonów
- czyszczenie, przebudowa i wymiana pieców kaflowych
- doprowadzenie powietrza w niezbędnej ilości do prawidłowej eksploatacji i pracy urządzeń gazowych zgodnie z polską normą
- czyszczenie kratki przewodów spalinowych i wentylacyjnych (bez stałego zamontowania)
- naprawa tynków, ścian i sufitów
- czyszczenie podejść kanalizacyjnych do wanien, umywalek, zlewów i muszli klozetowych
- wymiana i legalizacja wodomierzy
- wszelkie prace wykonane wewnątrz lokalu należy zrobić zgodnie ze sztuką budowlaną a ewentualne skutki nieprawidłowości ponosi lokator

4. Zabrania się montażu:

- drzwi otwieranych na klatkę schodową

- stosowania urządzeń wspomagających ciągi przewodów grawitacyjnych
 - urządzeń zakłócających odbiór TV
 - stosowania automatów spłukujących
 - samowolnego wyburzania ścian
 - zmiany elewacji przy montażu okien poprzez stosowanie innego rozmiaru i przebudowy filarów okiennych
 - samowolnych przeróbek instalacji c.o. i gazu
5. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu oraz pomieszczeniach ogólnego użytku z winy lokatorów lub jego domowników obciążają lokatora spółdzielni.
 6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków lokatora oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego lokatora, poza opłatami czynszowymi.
 7. Umowy najmu powinny określać – oprócz wysokości najmu – również rozgraniczenie obowiązków spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

V. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całego budynku.
2. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
3. Podziału kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach własnych na centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody dokonuje się proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużywanej na każdy z tych celów. Podziału kosztów zakupu ciepła z kotłowni obcych na centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody dokonuje się w proporcjach wynikających z umów zawartych z dostawcami ciepła.
4. Lokale nieopomiarowane rozliczane są opłatą ryczałtową za 1 m² powierzchni użytkowej, podwyższoną wskaźnikiem 20 % w stosunku do mieszkań opomiarowanych.
5. Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań liczników ciepła i rozdzielane w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach w lokalu.
6. Wysokość opłaty wynika z kosztów dostawy ciepła przez poszczególnych dostawców do budynku na podstawie wskazań liczników ciepła.

7. Koszty centralnego ogrzewania obejmują koszty zakupu, wytworzenia, przesyłu, dystrybucji i rozliczenia energii cieplnej.
8. Odczyty podzielników kosztów ciepła odbywają się jeden raz w roku z udziałem odbiorcy ciepła (lokatora).
9. Rozliczenie za zużytą energię ciepłą dokonywane jest w okresach rocznych wg rozdzielnika na poszczególne administracje. Rozliczenie z lokatorami następuje w okresach do 3 miesięcy po zakończeniu okresu odczytu.
10. Nadpłaty wynikłe z rozliczeń zaliczane są na poczet najbliższych opłat czynszowych za lokal.
11. Niedopłaty podlegają windykacji jak opłaty za lokale mieszkalne.
12. W przypadku dokonania przez lokatora samowolnych zmian instalacji c.o. lub uszkodzenia urządzeń pomiarowych – koszty i opłaty przyjmuje się w wysokości ustalonej dla lokali nieopomiarowanych. Ponadto lokator ponosi dodatkowo kary porządkowe.
13. *Skreślony.*
14. Odbiorcom, którym zostaną udowodnione działania ingerencyjne w instalację centralnego ogrzewania (np. zabudowa dodatkowych grzejników c.o. lub powiększenie lub zmniejszenie istniejących zestawów, zrzucenie wody z instalacji grzewczej, uszkodzenie podzielnika kosztów lub plomby podzielnika, i inne działania zmierzające do utrudnienia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej) ponoszą sankcje finansową w wysokości 500 zł.
15. Urządzenia opomiarowania energii cieplnej do celów c.o. (zawór termostatyczny i podzielnik kosztów) zamontowane w lokalach są urządzeniami technicznymi i podlegają osobnym zasadom rozliczeń łącznie z pozostałymi urządzeniami technicznymi zamontowanymi w danym lokalu i obciążają lokatora.
16. Koszty ciepła do pogrzenia wody ustala się odrębnie:
 - indywidualnie dla poszczególnych lokali z zainstalowanymi wodomierzami
 - jednolicie na całość pozostałych zasobów spółdzielni, tj. lokali bez wodomierzy
17. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali z zainstalowanymi wodomierzami ustala się i pobiera 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

18. Koszty ciepła do podgrzania wody dla lokali bez wodomierzy ustala się i pobiera w oparciu o:
 - opłatę stałą
 - ryczałtu
19. Z obcymi odbiorcami energii cieplnej spółdzielnia rozlicza się według faktycznie poniesionych kosztów wytworzenia i przesyłu tej energii.
20. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.
21. W przypadku zbywania bądź zamiany lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie jest dokonywane z aktualnym najemcą/właścicielem lokalu na dzień rozliczenia.

VI. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Rozliczenie za użytą w poszczególnych nieruchomościach wodę między PWiK jako dostawcą a Spółdzielnią jako odbiorcą dokonuje się według wskazań liczników głównych zabudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
2. Zamontowane przyrządy pomiarowe w lokalu mieszkalnym winny mieć ważną legalizację Głównego Urzędu Miar (okres ważności wynosi 5 lat zarówno dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej) i nienaruszoną plombę OSM. Parametry techniczne wodomierza określa administracja osiedla. Legalizacja bądź wymiana wodomierza jest obowiązkiem lokatora.
3. Ilość zużytej wody ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi suma ilości wody zimnej i ciepłej wykazanych na urządzeniach pomiarowych tj. wodomierzach.
5. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
6. Ilość zużytej wody do celów utrzymania czystości na budynku, na cele remontów przez firmy remontujące oraz w wyniku awarii jest korygowana (odejmowana) od całkowitego zużycia za dany okres rozliczeniowy.
7. Odczyty 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 kanalizacji, oraz przy każdorazowym montażu wodomierza.

8. Lokator, 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 Lokator rozliczony zostanie wg średniej normy zużycia z minimum dwóch poprzednich okresów zużycia lub w przypadku jej braku ryczałtem tj. wg pkt.19.
9. Odczyty liczników zbiorczych odbywają się z końcem każdego miesiąca i przy zmianie taryf.
10. Opłaty za wodę i kanalizację wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.
11. Wysokość zaliczek ustalona jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie i aktualnej ceny wody i kanalizacji.
12. Użytkownik uiszcza ponadto comiesięczną opłatę stałą za przyłącze wodomierza głównego wg cennika dostawcy.
13. Wniesienie przez Użytkownika do Spółdzielni reklamacji co do prawidłowości rozliczenia, nie zwalnia go od obowiązku zapłaty.
14. Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ryczałtów ustalonych w pkt. 19 rozlicza się:
 - dla lokali mieszkalnych: jako iloraz straty m^3 przez ilość lokali mieszkalnych
 - dla lokali użytkowych: jako iloraz straty wody m^3 przez aktualną ilość wynajmowanych lokali
15. W przypadku Użytkowników stawiających mieszkanie do dyspozycji OSM do zużycia wody na dzień rozliczenia dolicza się przeciętną wartość niedoboru z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
16. W przypadku użytkowników zbywających lokale mieszkalne na wolnym rynku lub zamiany wynikłe po rozliczeniu różnice obciążają nowego najemcę.
17. W przypadku uszkodzenia wodomierza niezawinionego przez Użytkownika, podstawą do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
18. W sytuacji: nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza, naruszenia lub zerwania plomby, dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej, ujawnienia nielegalnego

poboru wody, uniemożliwienia dokonania odczytu wodomierzy, uniemożliwienia wymiany w ramach legalizacji oraz braku opomiarowania lokalu aż do czasu usunięcia nieprawidłowości, zużycie w lokalu w okresie rozliczeniowym ustalone zostaje zgodnie z pkt.19.

19. W lokalach bez liczników ustala się miesięczną normę na osobę zamieszkałą na poziomie:
 - 14 m³/osobę w lokalach z zimną wodą,
 - 7 m³/osobę wody zimnej , plus 7 m³/os wody ciepłej w lokalach z ccw,
 - w lokalach nowoopomiarowanych (do czasu półrocznego rozliczenia) przyjmuje się normę zużycia 4 m³/os w lokalach z zimną wodą, i 3 m³/os wody zimnej plus 3 m³/os dla wody ciepłej w lokalach z ccw.W tej samej wysokości jw. przyjmuje się ilość odprowadzanych ścieków.
20. Najemca lokalu użytkowego może założyć indywidualny wodomierz na własny koszt i ponosić obciążenia zgodnie z odczytem wodomierza po zgłoszeniu tego faktu do administracji spółdzielni, celem zaplombowania licznika. Parametry wodomierza określa administracja na piśmie.
21. W przypadku braku licznika najemca lokalu użytkowego zostaje obciążony fakturą VAT za korzystanie z wody wg wskazań wodomierza głównego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
22. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie zużycia 100 m³ wody i kanalizacji wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę i kanalizację wg zasad określonych w pkt. 19.
23. Plombowanie liczników w lokalach nowoopomiarowanych lub po wymianie wodomierza odbywa się w terminach uzgodnionych pomiędzy lokatorem a administracją osiedlową, stwierdzając prawidłowość montażu.
24. Rozliczenie z członkami następuje w okresie do 3 miesięcy od daty półrocznego rozliczeniowego odczytu wodomierzy.
25. Ustalone zużycie za poprzedni okres rozliczeniowy jest podstawą do ustalenia zużycia na następny okres rozliczeniowy przy uwzględnieniu aktualnej ceny za wodę i odprowadzenie ścieków w danej miejscowości.
26. Nadpłaty z tytułu rozliczenia zalicza się na poczet czynszu. Niedopłata podlega windykacji na zasadach ogólnych.

VII. Rozliczenie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego, anten zbiorczych, światła w piwnicy, podatku od gruntu i nieruchomości, badania przewodów kominowych i gazowych

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.
3. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych rozlicza się na gniazdo zainstalowane w mieszkaniu.
4. Opłaty za światło w piwnicy – rozlicza się na 1 punkt świetlny.
5. Badanie przewodów kominowych i instalacji gazowych - ustala się opłatę dla wszystkich lokali mieszkalnych.
6. Podatek od gruntu i nieruchomości = opłatę pobiera się wg stawek uchwalonych przez Rady Miast i Gmin lub Gmin - dla terenu działania Spółdzielni.
Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na 1 m-c. Opłatę za wieczyste użytkowanie terenu pobierana jest jednorazowo do 31. III danego roku.

VIII. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych

1. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości dokonuje się w oparciu o koszty tych usług.
2. Opłatę ustala się w przeliczeniu na jedną osobę według zasad określonych w rozdziale II pkt. 2.
3. W przypadku braku osób zameldowanych lub oświadczenia najemcy, opłatę nalicza się przyjmując iż w mieszkaniu zamieszkuje trzy osoby.

IX. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych

1. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań oraz odsetek od tych kredytów.

2. Wysokość obciążeń poszczególnych lokali uzależniona jest od zasad i warunków spłaty tych zobowiązań przez spółdzielnię a ustalonych w drodze ustaw i przepisów wykonawczych lub /i/ warunków ustalonych przez bank.

X. Zakres obowiązków Spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:

Utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa w odniesieniu do członków – rozdz. IV regulaminu, w odniesieniu do najemców = umowa najmu.
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania - *utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej*
 - c) w zakresie dostaw ciepłej wody – *dostarczenie ciepłej wody z normalną częstotliwością.*
2. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
 - temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temp. 18 °C mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm. W przypadku, gdy okres niedogrzenia lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła + 15 °C lub mniej – opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej, natomiast poniżej + 18 °C, wyżej niż 15 °C – opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzenia
 - w przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórce wody, temperatura wody jest niższa od + 55 °C ± 10 % w ciągu dwóch kolejnych dni – opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od + 55 °C ± 10 % (Dz.U. 132/98 poz. 867)
 - obniżek jw. nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych według wskazań urządzeń pomiarowych
 - sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu, niesprawdzenie reklamacji przez spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach

- bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali za okresy miesięczne. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia określone w Rozporządzeniach właściwych ministerstw i Statucie Spółdzielni.

XI. Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnych

1. Do pomieszczeń o wspólnym użytkowaniu zalicza się: klatki schodowe, korytarze piwniczne, wózkownie, suszarnie, pralnie. Z pomieszczeń wspólnych mogą korzystać lokatorzy danej nieruchomości.
2. 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 lokatorów jest ograniczone.
3. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych odbywa się na zasadzie wzajemności i uzgodnień pomiędzy wszystkimi lokatorami danej nieruchomości.
4. Za zgodą wszystkich współużytkowników pomieszczenia wspólnego, dopuszcza się podnajem za odpłatnością. Przychody z tego tytułu są przychodami danej nieruchomości.
5. W każdej chwili taka zgoda może być wycofana i w terminie do 3 miesięcy pomieszczenie to wraca 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.

Obowiązuje od dnia 01.04.2009r
z uwzględnieniem zmian
wynikających z Uchwały nr 1/2017