

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 opłaty za przekształcenie gruntu
 - wywozu odpadów
 - utrzymania punktów gromadzenia 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
 - opłaty za przekształcenie gruntu
 - opłaty stałej za ciepłą wodę
 - odpisu na fundusz remontowy
 - utrzymania punktów gromadzenia odpadów
 - b) Liczba osób zamieszkałych w lokalach dla kosztów:
 - gazu (liczniki zbiorcze)
 - wywozu odpadówLiczba 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) m³ 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 m² 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, sprzątnięcia, 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 m² 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.
6. Opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od Spółdzielni i odpis na fundusz remontowy powinny być wnoszone miesięcznie, do końca miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc. W wypadku odpłatnego bądź nieodpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, a to spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, odpowiedzialność za uiszczenie na rzecz Spółdzielni opłat za miesiąc, w którym dokonane zostaje zbycie spoczywa na nabywcy. Tę samą osobę / podmiot obciąża odpowiedzialność z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia mediów.

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 instalacji i urządzeń związanych z lokalem obejmuje:
 - instalację elektryczną części wspólnej zasilania mieszkań, od tablicy rozdzielczej głównej do zabezpieczenia przedlicznikowego włącznie, z zastrzeżeniem przyjętej mocy zasilania 1 fazowego do wartości zabezpieczenia 20A. Licznik jest własnością operatora;
 - instalacji elektrycznej części wspólnej – klatek schodowych, korytarzy piwnic, za wyjątkiem obwodów w indywidualnych piwnicach przynależnych do lokali;
 - instalację gazową w części wspólnej do zaworu odcinającego przy odbiorniku gazu w mieszkaniu. Licznik jest własnością operatora – dostawcy gazu;
 - kanały dymowe, spalinowe, wentylacyjne, za wyjątkiem wkładów kominowych piecy gazowych dwu-funkcyjnych zamontowanych przez użytkowników lokali na podstawie odrębnych zgód;
 - piony kanalizacyjne wraz z trójnikiem na pionie oraz syfony wannowe zatopione w stropach;
 - piony wodne i podejścia do I-szych zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody włącznie;
 - instalację centralnego ogrzewania do zaworów regulacyjnych przy grzejniku włącznie, za wyjątkiem głowic termostatycznych;
 - balkony i logie w części elementów konstrukcyjnych (płyta żelbetowa, balustrada)
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 i odpowiedzialność utrzymania oraz odnawiania lokalu polegający na:
 - naprawie tynków ścian i sufitów i ich okładzin, odnawianiu powłok malarskich ścian i sufitów, zarówno w pomieszczeniach lokalu jak i pomieszczeń do niego przynależnych, w tym wewnętrznych powierzchni balkonów (loggii)
 - naprawie i wymianie podłóg tj. posadzek wraz z podłożem
 - odnawianiu powłok malarskich na instalacji C.O., gazowej, oraz balustradzie stalowej na balkonie (loggii) zgodnie z przyjętą kolorystyką
 - utrzymaniu w sprawności wewnętrznej instalacji wodociągowej od zaworów głównych zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu wraz z urządzeniami odbiorczymi (umywalki, miski ustępowe, zlewozmywaki, wanny, baterie, krany inne urządzenia)
 - naprawie i wymianie podejść kanalizacyjnych oraz osprzętu (muszli, wanny, zlewozmywaka, umywalki, syfonów itp.) oraz przewodów odpływowych od tych urządzeń do styku z elementem przyłączeniowym pionu kanalizacyjnego (trójnikiem). Czyszczeniu podejść kanalizacyjnych oraz syfonów wanien, umywalk, zlewów i muszli klozetowych
 - utrzymaniu sprawności, zapewnieniu warunków bezpieczeństwa, przeglądach instalacji elektrycznej i osprzętu w lokalu, od punktu odpowiedzialności tj. począwszy od zabezpieczenia przedlicznikowego mieszkania;
 - przeglądach, konserwacji, czyszczeniu i regulacji oraz wymianie urządzeń odbiorczych gazu (m.in. kuchni gazowej, piecyków kotłów grzewczych, innych) z uwzględnieniem kontroli elastycznych przyłączy;
 - wymianie i czyszczeniu kratki wentylacyjnych i rozet do rur spalinowych;
 - czyszczeniu, przebudowie i wymianie pieców na paliwa stałe,

- doprowadzeniu powietrza w niezbędnej ilości do prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej oraz eksploatacji i pracy urządzeń gazowych;
 - utrzymaniu w lokalu wilgotności i temperatury zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - naprawie i wymianie stolarki drzwiowej i okiennej zgodnie z zasadami wiedzy technicznej;
 - montażu, naprawie i eksploatacji domofonów;
 - wymianie / legalizacji wodomierzy, zgodnie z wymogami spółdzielni;
 - konserwacji i naprawie elementów niekonstrukcyjnych balkonów i logii (wylewki, obróbki blacharskie, ekrany, izolacja przeciwwilgociowa, wyprawy posadzek i ścian oraz malowanie) zgodnie z przyjętą kolorystyką
3. Zmiany i przeróbki poszczególnych elementów budowlanych (np. rozbiórka ściany lub jej dostawienie, zabudowa balkonu / loggii, itp.) oraz wszelkich instalacji (np. przestawienie, demontaż lub wymiana grzejnika c.o., kuchni gazowej, instalacji wodnej, odpływowej, itp.) w lokalu, w tym na balkonach i loggiach oraz w przynależnych pomieszczeniach mogą być dokonane przez Użytkownika lokalu po uzyskaniu uzgodnień ze strony spółdzielni.
 4. Wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuk budowlanej a wymagające co do zasady stosownych uprawnień mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia, wyrażonych w formie pisemnej.
 5. W przypadku przeprowadzania kompleksowego, planowanego remontu budynku dopuszcza się objęcie zakresem tego remontu części zaliczonych do obowiązków użytkownika lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 6. Okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji w myśl art.62 Prawa budowlanego wykonuje się w zakresie odpowiednio:
 - instalacji elektrycznej w zakresie części wspólnej;
 - instalacji gazowej całości instalacji wewnętrznej wraz z odbiornikiem;
 - przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

§ 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 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 nie podlegają rozliczaniu. 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. Jeśli średnie zużycie danego lokalu jest większe w przeliczeniu na 1 m² niż dwu i pół krotność średniego zużycia wszystkich lokali w danym węźle cieplnym, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania, ustala się w przeliczeniu na 1 m² w wysokości dwu i pół krotności średniego zużycia dla wszystkich lokali.
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 (55%) 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 (30%) 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 dotyczą wszystkich budynków z danego okresu rozliczeniowego i 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 podwyższona jest o 30% w stosunku do stawki dla mieszkań opomiarowanych, obowiązującej na danym budynku.

12. 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 podgrzania 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.
- 22a. Zaliczki na ciepłą wodę ustalane są każdorazowo po rozliczeniu półrocznym wody, jako średnia między stawką zaliczkową a wynikową po ostatnim rozliczeniu wody ciepłej.
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.

W przypadku rezygnacji z rozliczania wody za pomocą wskazań wodomierzy użytkownik zobowiązany jest do spłaty pozostałych rat za wodomierz/e.
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.

W przypadku opomiarowania lokalu w innym okresie niż cały budynek, Użytkownik ponosi całkowite koszty dzierżawy lub zakupu wodomierza/y w rozłożeniu na pozostałe lata spłaty na danym budynku.
31. Opomiarowanie lokalu w podzielniki ciepła możliwe jest tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego na danym budynku.

§ 8a

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania za pomocą ciepłomierzy.

1. W budynkach wyposażonych w ciepłomierze stosuje się indywidualne rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej, za pomocą wskazań ciepłomierzy.

Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy: od 01 października do 30 września danego roku kalendarzowego.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła do budynku.

Zaliczka miesięczna, o której mowa w pkt. 2 ustalana jest przez Zarząd w wysokości:

 - a) Dla lokali z podłączonym centralnym ogrzewaniem do mieszkań - odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom stałym i zmiennym wyliczonym na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłych okresach rozliczeniowych, powiększonych o przewidywany wzrost cen dostawy ciepła
 - b) Dla lokali bez podłączonego centralnego - odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom stałym wyliczonym na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłych okresach rozliczeniowych, powiększonych o przewidywany wzrost cen dostawy ciepła i kosztom zmiennym do ogrzania pomieszczeń wspólnych.

3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła. Decyzje o korekcie podejmuje Zarząd.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. W pierwszym okresie rozliczeniowym zaliczka ustalona jest na podstawie kosztów z porównywalnego budynku.
6. Rozliczenie dokonywane jest według stanu na dzień 30 września danego roku kalendarzowego przez firmę specjalistyczną wykonującą rozliczenia, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na odczyt i rozliczenie ciepła dostarczonego do budynku.
7. W przypadku wykonania czynności kontrolnych lub serwisowych, sporządza się protokół potwierdzony podpisem kontrolującego i Użytkownika lokalu.
8. Podstawę do indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, stanowią całkowite koszty ogrzewania budynku, ponoszone przez Spółdzielnię w ciągu okresu rozliczeniowego. Całość kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej, rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali w budynku wg następującego klucza:
 - a) Koszty stałe, na które składają się:
 - zamówiona moc cieplna
 - usługi przesyłoweKoszty te dzieli się proporcjonalnie do udziału całkowitej powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku.
 - b) Koszty zmienne, na które składają się:
 - ciepło wg zużycia
 - usługi przesyłowe
 - nośnik ciepładzieli się na:
 - 1). Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych /klatki schodowe, suszarnie itp./- wyliczone zostają wg udziału powierzchni pomieszczeń wspólnych do całkowitej powierzchni budynku.
Jednostka rozliczeniową jest m^2 . Koszty obciążają wszystkich użytkowników lokali wg udziału w powierzchni całkowitej budynku.
 - 2). Koszty zmienne dotyczące bezpośredniej dostawy centralnego ogrzewania do mieszkań opomiarowanych.
Jednostka rozliczeniową jest GJ. Całkowity koszt zmienny wylicza się wg kosztu dostawy ciepła dla każdego budynku pomniejszonego o koszty zmienne ogrzana pomieszczeń wspólnych. Jednostkowy koszt GJ wylicza się poprzez podzielnie pozostałego koszty zmiennego przez łączną sumę wskazań ciepłomierzy skorygowanych o współczynnik położenia mieszkania.
Koszt zmienny mieszkania opomiarowanego stanowi iloczyn ilości skorygowanych GJ i jednostkowego kosztu 1 GJ.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania, w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
10. W przypadku uszkodzenia lub awarii ciepłomierza, która zaistniała bez udziału użytkownika, rozliczenie tego lokalu może zostać wykonane na podstawie uśrednionego odczytu z poprzednich sezonów grzewczych lub według średniego odczytu z pozostałych lokali.
11. W przypadku, gdy Użytkownik doprowadzi do naruszenia plomby w urządzeniu lub uszkodzi ciepłomierz, uniemożliwiając tym samym jego odczyt, rozliczenie takiego lokalu dokonuje się na podstawie lokalu o najwyższym zużyciu w budynku.

12. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana Użytkownika rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest za cały okres rozliczeniowy z aktualnym Użytkownikiem na dzień rozliczenia.
13. Rozliczenie z Użytkownikiem następuje do 3 m-cy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
14. Użytkownik w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia może złożyć reklamację, którą Zarząd przekazuje firmie rozliczeniowej. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty.

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 wskazaniem 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.
- 2a. W przypadku kwestionowania przez lokatora prawidłowości wskazań wodomierza istnieje możliwość wykonania ekspertyzy wodomierza. jeżeli wskazania wodomierza okażą się prawidłowe koszty wykonania usługi ponosi lokator.
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 ewentualnie przy 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 danego lokalu z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych. Okres rozliczeniowy w którym zużycie wody rozliczone jest według średniego zużycia, zostanie rozliczony ponownie w momencie dokonania odczytu wodomierza po aktualnie obowiązujących cenach wody.

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 na wodę zimną ustalane są każdorazowo po rozliczeniu półrocznym.
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, stanowiąc 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. Po usunięciu nieprawidłowości nie przysługuje żądanie wykonania korekty rozliczenia.
- 4a. W przypadku montażu armatury powodującej nieprawidłowe naliczanie zużycia wody lokatorowi nie przysługuje prawo żądania wykonania korekty rozliczenia wody a wielkość zużycia ustalana jest w następujący sposób:
 - dla wodomierza z ruchem prawidłowym na podstawie wskazań wodomierza,
 - dla wodomierza z ruchem wstecznym na podstawie średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
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

1. Do pomieszczeń o wspólnym użytkowaniu zalicza się: klatki schodowe, korytarze piwniczne, wózkownie, suszarnie, pralnie. Z pomieszczeń wspólnych mogą korzystać użytkownicy 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 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.

Rozdział VIII. Opłaty za usługi dodatkowe.

§ 18

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego zmieniający adres do korespondencji na adres poza zasobami Spółdzielni, składa pisemne oświadczenie, w którym wskazuje adres do doręczeń korespondencji.
2. Użytkownik lokalu korzystający z doręczenia korespondencji w sposób określony w § 18 pkt 1, ponosi miesięczną opłatę ryczałtową za doręczenie korespondencji krajowej lub zagranicznej zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Opłata doliczona będzie do opłat za lokal jako dodatkowa pozycja, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano pisemnego zgłoszenia.

§ 19

1. W niedziele i święta, dni ustawowo wolne od pracy oraz dni robocze po godzinach pracy Spółdzielni Użytkownik lokalu w uzasadnionych przypadkach zgłasza do Spółdzielni awarię zagrażającą życiu lub uszkodzeniu mienia.
2. Koszt nieuzasadnionego wezwania pokrywa zgłaszający wg faktury wystawionej przez Spółdzielnię.
3. Za nieuzasadnione wezwanie uważa się np.: ciekący kran, ciekąca spłuczka, zapchany zlew lub brak odpływu, brak lub zanik prądu w części mieszkania, brak ogrzewania części grzejników lub częściowe zapowietrzenie grzejnika.

Rozdział IX Przepisy przejściowe

§20

Postanowienia Rozdziału III niniejszego Regulaminu wchodzi w życie począwszy od rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za rok 2023. Do czasu pierwszego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązują postanowienia Regulaminu zatwierdzonego Uchwałą RN z dnia 23.07.2020 r o numerze 12/2020, Uchwałą RN z dnia 26.02.2021 r o numerze 6/2021 i Uchwałą RN z dnia 14.09.2021 r o numerze 13/2021.

Rozdział X Przepisy końcowe

§ 21

1. Regulamin opracowano w oparciu o:
 - a) Statut Spółdzielni
 - b) Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 2 czerwca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
 - c) Ustawę Prawo Spółdzielcze tj. z dnia 19 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)

- d) Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków tj. z dnia 8 października 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028)
 - e) Ustawę Prawo Energetyczne tj. z dnia 19 maja 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385)
 - f) Ustawę Prawo Budowlane tj. z dnia 2 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351)
 - g) Ustawę o własności lokali tj. z dnia 21 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
 - h) Ustawę Prawo o miarach tj. z dnia 16 września 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063)
 - i) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
 - j) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu z dnia 15 grudnia 2022 roku o nr 22/2022. Uwzględnia zmiany zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu z dnia 21.02.2023r numer 5/2023.