

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
„Nasz Dom” w Ostrowi Mazowieckiej

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity : Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity : Dz. U. z 2000 Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2002 r., Nr 72 poz. 747 z późn. zm.)
6. Ustawa Prawo budowlane – tekst jednolity (Dz. U. z 2006 nr 156 poz. 1118).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz-Dom” w Ostrowi Mazowieckiej, tekst jednolity uchwalony uchwałą nr 12/2015r. Walnego Zgromadzenia SML-W „Nasz-Dom” z dnia 27.06.2015r.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. W skład zarządzanych nieruchomości wchodzi zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i boksów garażowych, tereny zielone, place zabaw oraz drogi wewnątrzsiedlowe, parkingi i chodniki.
3. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:
 - **Lokal** – to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń służących na cele mieszkalne lub inne np. lokale użytkowe, garaże itp.
 - **Powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjętą w oparciu o art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w

nieruchomości,

- **Pomieszczenia przynależne** – pomieszczenia stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej,
- **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni będący właścicielem (współwłaścicielem) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) odrębną własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- **Oplata** – opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia Spółdzielni
- **Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** – zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
- **Przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym** – przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, a których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali przez mieszkańców, jak również ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego/lokalu oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie i administrowanie.
- **Działka gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.
- **Nieruchomość** – grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale związanym z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej.
- **Części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mur, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze piwnic, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne np. wymiennikownie, administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne –do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,
- **Mienie Spółdzielni** – własność Spółdzielni i inne prawa majątkowe, w szczególności wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującego poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
- **Mienie ogólne Spółdzielni** – część mienia Spółdzielni obejmująca nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami, wraz z gruntami przynależnymi.
- **Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – część mienia Spółdzielni obejmująca nieruchomości, budowle, małą architekturę, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca parkingowe, place zabaw, boiska, infrastrukturę techniczną (z zastrzeżeniem art.49 k.c.), służąca użytkownikom lokali, bez

względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.

- **Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej**, w skrócie udział, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi: Podstawą wyznaczania stosunku, o którym mowa wyżej, stanowi uchwała Zarządu podjęta dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
- **Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej** – przysporzenia majątkowe uzyskane z części wspólnej nieruchomości, np. z wynajmu ściany budynku pod reklamę, części dachu na zainstalowanie telefonii komórkowej, wynajmu nieużywanej pralni, itp;
- **Okres rozliczeniowy** - okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu.
- **Remont** – rozumie się przez to planowane lub awaryjne wykonywanie w istniejących budynkach lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. Dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- **Konserwacja** – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 2

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali:
 - legalizację wodomierzy,
 - okresową kontrolą (co najmniej raz w roku) sprawności instalacji gazowej i przewodów kominowych,
 - okresową kontrolę (co najmniej raz na pięć lat) instalacji elektrycznej w mieszkaniach i lokalach użytkowych,
- 2) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 3) wywóz nieczystości stałych,
- 4) dostawę ciepła dla celów co i c w,
- 5) utrzymanie domofonów,
- 6) podatek od nieruchomości (chyba, że jest pokrywany bezpośrednio przez właścicieli),
- 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (chyba, że jest pokrywana bezpośrednio przez właścicieli),
- 8) inne koszty związane z utrzymaniem lokalu.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną części wspólnej nieruchomości:
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - okresową kontrolę (co najmniej raz w roku) polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy

- atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania,
- okresową kontrolę (co najmniej raz na pięć lat) polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów znajdujących się w części wspólnej,
 - wynagrodzenie pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) bieżącą konserwację wraz z wynagrodzeniem pracowników,
 - 3) wynagrodzenie Zarządu,
 - 4) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) eksploatację dźwigów/ wind,
 - 6) dostarczanie energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, piwnic, terenu i napędu urządzeń technicznych obciążające nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej,
 - 7) pobór zimnej wody na cele ogólne /mycie klatek schodowych, napełnianie instalacji centralnego ogrzewania itp./,
 - 8) inne, nie wymienione powyżej koszty, a dotyczące części wspólnej nieruchomości, zgodni z fakturami wykonawców i dostawców lub wynikające z prowadzonej ewidencji księgowej.
3. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
4. Ewidencja kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń zgodnie z ewidencją księgową (Zakładowy plan kont).

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z § 69 ust.6 Statutu odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i c. o które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.
3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych oraz opłat za dostawę ciepła dla celów co i cw.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która jest rozliczana w okresach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

5. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię użytkową podaną w załącznikach do uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w lokalu na podstawie oświadczeń składanych przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje prawo do lokalu.
8. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia wylicza i określa Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza.
9. Lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest udział Spółdzielni w części wspólnej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia wylicza i określa Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza.

ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 69 ust. 6 b i § 109 ust. 2 pkt. 3 Statutu Spółdzielni. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należyтым stanie estetycznym zasobu mieszkaniowego.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej; jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokalu.
Dopuszcza się zróżnicowanie stawek jednostkowych odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych grup lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże), jeżeli uzasadnia to różny zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości związany z użytkowaniem określonych grup lokali.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza i winien być on ustalony w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu finansowo-rzeczowego funduszu na remonty zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok.

4. Finansowanie nakładów na remonty budynków (części wspólnej nieruchomości) pokrywane jest z funduszu remontowego tych budynków.
5. Dopuszcza się wzajemne kredytowanie remontów z niewykorzystanego w danym roku odpisu na fundusz remontowy zgodnie z § 120 ust. 3 Statutu. Zasady kredytowania oraz spłaty kredytu ustala Rada Nadzorcza.
6. Nakłady na remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania finansowane są z funduszu remontowego budynków lub określonej grupy budynków, proporcjonalnie do udziału w ogólnej powierzchni użytkowej wymienionej grupy budynków.
Rada Nadzorcza dokona podziału nieruchomości budynkowych na grupy budynków w drodze uchwały.
Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na sfinansowanie określonych remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
7. Nakłady na remonty mienia ogólnego Spółdzielni finansowane są z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten cel przez Walne Zgromadzenie lub obciążają koszty utrzymania mienia ogólnego w danym roku obrachunkowym.

KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 5

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawcy (przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego). Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie kosztów zakupu wody między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zgodnie z otrzymanywanymi rachunkami za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
3. Rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków między Spółdzielnią a użytkownikami lokali następuje na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych oraz obowiązującej w danym okresie ceny 1m³ obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków a w przypadku lokali „nieopomiarowanych” – na podstawie przeciętnych norm zużycia wody, określonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70), podanych odpowiednio w załączniku Nr 1 i 2 do niniejszego Regulaminu oraz pisemnego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu, złożonego przez osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem uregulowań ust.5 i ust.13. Zapisy §6 ust.5, stosuje się odpowiednio. Opłaty abonamentowe ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy oraz koszt odczytu wodomierzy rozlicza się z opłaty za legalizację (wymianę) wodomierzy.
4. Za lokal „nieopomiarowany” uznaje się lokal w przypadku gdy:
 - nie jest on wyposażony w wodomierze indywidualne na wszystkich ujęciach wody,
 - stwierdzono pobór wody z pominięciem wodomierza,
 - stwierdzono uszkodzenie wodomierza, które nie zostało zgłoszone do administracji,
 - stwierdzono zamierzone działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,

-stwierdzono brak lub uszkodzenie plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
-stwierdzono utratę ważności cechy legalizacyjnej wodomierza (w wyniku uszkodzenia cechy lub nie udostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym terminie) zawinionej przez użytkownika,
-nie udostępniono lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

5. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych oraz norm ustalonych dla lokali nie udostępnionych do odczytu (z uwzględnieniem zużycia wody na cele ogólne budynku tj. mycie klatek schodowych, napełnianie instalacji centralnego ogrzewania itp. obciążającego część wspólną nieruchomości) wynikającą z rozliczenia po upływie każdego okresu rozliczeniowego ustalonego przez Radę Nadzorczą rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez wodomierze indywidualne lub określonego jako zużycie normatywne w przypadku braku możliwości dokonania odczytu rzeczywistego zużycia.
6. Należności z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków, użytkownik obowiązany jest uiszczać w formie miesięcznych zaliczek wnoszonych wraz z opłatami czynszowymi, ustalanych przez Spółdzielnię na roczne okresy rozliczeniowe, na podstawie rzeczywistego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnie obowiązującej ceny 1m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków).
Dopuszcza się możliwość podwyższenia wysokości zaliczki na wniosek użytkownika lokalu, a także, w uzasadnionych przypadkach, możliwość obniżenia zaliczki.
7. W przypadku nowo opomiarowanych lokali lub objęcia lokalu przez nowego użytkownika, zaliczkę ustala się w oparciu o zadeklarowaną przez użytkownika normę zużycia wody, jednak nie mniej niż 2 m³ zimnej wody i 1,5 m³ ciepłej wody na osobę miesięcznie.
8. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego, dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, a kosztami faktycznie przypadającymi na dany lokal. Wyliczona różnica regulowana jest w następujący sposób:
-niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia (w uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach),
-nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych (w indywidualnych przypadkach, na wniosek użytkownika, Spółdzielnia może wypłacić nadpłatę), przy czym, w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty zadłużenia.
9. Odczyty wodomierzy indywidualnych dla potrzeb rozliczeń będą dokonywane bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni (lub osoby uprawnione) albo zdalnie (drogą radiową) przez uprawnione podmioty (firmy), co najmniej dwa razy w ciągu roku (po pierwszym półroczu i na koniec roku kalendarzowego), w terminie odczytu wodomierza głównego.
O terminie odczytu w danym budynku (nieruchomości) mieszkańcy winni być powiadomieni co najmniej na 7 dni przed ustalonym terminem odczytu.
10. Użytkownik, który z ważnych przyczyn nie może udostępnić mieszkania w celu dokonania odczytu w terminie ustalonym przez Spółdzielnię, winien o powyższym fakcie powiadomić Spółdzielnię i ustalić inny termin odczytu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przyjęcie odczytu wodomierza podanego przez użytkownika lokalu w terminie do 7 dni po dacie odczytu. Odczyt należy dostarczyć do Spółdzielni w formie pisemnej.

W w/w przypadkach wartość odczytu przelicza się proporcjonalnie na datę odczytu wyznaczoną przez Spółdzielnię. Odczyt wodomierzy dokonany po tym terminie nie zostanie uwzględniony w rozliczeniach.

11. Nieudostępnienie lokalu dla odczytu lub niedostarczenie odczytu wodomierzy w wyznaczonym terminie, spowoduje zastosowanie rozliczenia na podstawie normy zużycia wody, zgodnie z postępowaniem opisanym w ust.13 e.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może uwzględnić odczyt wodomierzy podany przez użytkownika lokalu po wykonanym przez Spółdzielnię rozliczeniu i dokonać korekty obciążenia danego lokalu. Powstała z korekty różnica między rzeczywistym zużyciem, a zużyciem przyjętym pierwotnie do rozliczenia, przechodzi na kolejny okres rozliczeniowy i uwzględniona będzie w rozliczeniu danego budynku (nieruchomości), tzn. odpowiednio zwiększy/zmniejszy wskaźnik wody nierozliczonej za kolejny okres rozliczeniowy.

12. W przypadku wprowadzenia zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego, odczyt wodomierzy indywidualnych w dacie zmiany ceny, dokonywany będzie przez użytkowników lokali i dostarczony do Spółdzielni w formie pisemnej w ciągu 7 dni od daty zmiany ceny. W przypadku niedostarczenia informacji o stanach wodomierzy na dzień zmiany ceny, do rozliczeń przyjmuje się cenę uśrednioną, wyliczoną proporcjonalnie do czasu obowiązywania poszczególnych cen w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym (metoda średniej ważonej ceny).

13. W przypadku uznania lokalu z zainstalowanymi wodomierzami indywidualnymi za „nieopomiarowany”, rozliczenie opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków za okres od ostatniego rozliczeniowego odczytu wodomierzy do dnia, w którym lokal zostanie uznany za „opomiarowany”, nastąpi w/g następujących zasad:

- a) W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody związanego ze zdemontowaniem wodomierza albo z przeróbką instalacji wodociągowej mającej na celu ominięcie wodomierza lub zafałszowanie jego wskazań, użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków od ostatniego rozliczeniowego odczytu do dnia doprowadzenia instalacji wodnej i wodomierza do właściwego stanu, według norm zużycia podanych odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu, powiększonych dwukrotnie (koszty doprowadzenia instalacji wodnej do właściwego stanu poniesie użytkownik lokalu).

Przywrócenie naliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierza nastąpi z dniem spisania protokołu potwierdzającego prawidłowy stan instalacji wodnej i wodomierza w lokalu.

- b) W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą licznika na nowy, stanowić będzie średnie zużycie z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, z pominięciem okresu kończącego się stanem wskazywanym przez uszkodzony wodomierz, a gdy takiego zużycia nie można ustalić, w/g norm zużycia podanych odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu;

- c) W przypadku samowolnej wymiany wodomierza przez użytkownika, bez uzgodnienia ze Spółdzielnią oraz bez spisania odpowiedniego protokołu wymiany z udziałem upoważnionego pracownika Spółdzielni, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków od ostatniego rozliczeniowego odczytu zdemontowanego wodomierza, w/g norm zużycia podanych odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu.

Jeżeli zamontowany przez użytkownika wodomierz spełnia odpowiednie wymagania techniczne, odczyt stanu wodomierza dokonany przez pracownika Spółdzielni lub

uprawnione osoby będzie przyjęty jako stan początkowy do rozliczeń za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

Jeżeli wodomierz nie spełnia takich wymagań, Spółdzielnia ma prawo ustalić typ wodomierza, który użytkownik może zastosować do pomiaru ilości zużywanej wody i zażądać jego wymiany. W takim przypadku, do czasu wymiany wodomierza na właściwy i spisania protokołu wymiany, będą stosowane normy zużycia podane odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu.

- d) W przypadku stwierdzenia usunięcia lub uszkodzenia plomb wodomierza, które nie zostało wcześniej zgłoszone przez lokatora, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres od ostatniego rozliczeniowego odczytu tego wodomierza do dnia ponownego plombowania, w/g norm zużycia podanych odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu. Odczyt stanu wodomierza dokonany przy sporządzaniu protokołu ponownego plombowania będzie przyjęty jako stan początkowy do rozliczeń za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.
 - e) W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, stosowane będą do rozliczeń za ostatni okres rozliczeniowy, normy zużycie wody podane odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu. Normy te stosowane będą również do następnych okresów rozliczeniowych, do czasu udostępnienia lokalu do odczytu przez pracownika Spółdzielni lub osoby uprawnione. Odczyt wodomierza po udostępnieniu lokalu staje się odczytem początkowym, przyjętym do rozliczeń na następny okres rozliczeniowy.
 - f) Rozliczenie należności za wodę i odprowadzenie ścieków dla lokali, w których stwierdzono utratę ważności cechy legalizacyjnej wodomierza (w wyniku uszkodzenia cechy lub nie udostępnienia lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym terminie) zawinionej przez użytkownika, następuje na podstawie norm zużycia ujętych odpowiednio w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu. Normy te stosuje się do czasu zabudowy wodomierza z ważną cechą legalizacyjną.
14. Upoważniony pracownik Spółdzielni może dokonywać wyrywkowych kontroli wskazań stanu wodomierzy oraz stanu instalacji.
 15. Koszty wymiany lub naprawy wodomierza uszkodzonego z winy użytkownika, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób korzystających z nim wspólnie z lokalu, ponosi użytkownik. W pozostałych przypadkach, koszty te ponosi Spółdzielnia.
 16. W przypadku stwierdzenia samowolnego zerwania plomb, użytkownik obciążony zostanie kosztami ponownego plombowania, wg. cennika stosowanego przez wykonawcę powyższej usługi.
 17. Koszty sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza, w przypadku nieuzasadnionego wniosku o jego sprawdzenie, ponosi użytkownik lokalu, który złożył wniosek.
 18. W przypadku zbycia lub zamiany lokalu, dotychczasowy i przyszły użytkownik lokalu uzgadniają między sobą sposób rozliczenia należności za wodę i odprowadzanie ścieków za aktualny okres rozliczeniowy, składając w tej sprawie stosowne oświadczenie do Spółdzielni. W przypadku nie złożenia powyższego oświadczenia, należność za wodę i odprowadzanie ścieków za cały okres rozliczeniowy obciążą aktualnego na koniec okresu rozliczeniowego, użytkownika lokalu. Koszty tzw. „wody nierozliczonej”, naliczane na koniec każdego okresu rozliczeniowego ponosi zawsze aktualny użytkownik lokalu.”

KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 6

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z :
 - 1) opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi z gospodarstw domowych wnoszonymi do Urzędu Miasta/ Gminy
 - 2) opłatami za odbiór odpadów z lokali użytkowych pobieranymi przez przedsiębiorstwo komunalne
 - 3) opłatami za wywóz do punktu odbioru przedmiotów wielkogabarytowych i innych odpadów nie objętych systemem odbioru z posesji
 - 4) opłatami związanymi z utrzymaniem pojemników do składowania nieczystości.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane w rozbiciu na grupy nieruchomości i rozliczane na poszczególne nieruchomości z danej grupy, przy czym koszty wymienione w ust.1.3-4 zwiększają odpowiednio koszty danej nieruchomości lub koszty utrzymania mienia Spółdzielni.
3. Wysokość opłat za wywóz nieczystości stałych ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
4. Opłaty za wywóz nieczystości stałych naliczane są:
 - 1/ dla lokali mieszkalnych, na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miasta/Gminy, proporcjonalnie do ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, zgłoszonych w oświadczeniu składanym przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują prawa do lokali.
 - 2/ dla lokali użytkowych, na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem komunalnym, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.
5. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali w części dotyczącej kosztów wymienionych w ust. 4.1. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca licząc od daty zgłoszenia. Nie uwzględnia się wniosków o dokonanie korekty rozliczenia za okres wsteczny.

KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA DLA CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Decyzję o terminie rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego dla zasobów Spółdzielni każdorazowo podejmuje Zarząd, przy czym dopuszcza się indywidualne ustalenie w/w terminu dla danego budynku, na pisemny wniosek większości właścicieli lokali.
3. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej dla danego budynku.

4. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok obrachunkowy obejmujący okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia.
5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m²powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się z załączników do uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu na podstawie oświadczeń składanych przez członków Spółdzielni lub osoby nie będące członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające określenie ilości pobranego ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
2. W budynkach niespełniających warunków określonych w ust. 1 rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony.
3. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup.
Przypadające na każdą grupę lokali koszty stałe i zmienne ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
 - 1) koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali położonych w danym budynku,
 - 2) koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań przyrządów pomiarowych.
5. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
 - 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp. obliczone przy zastosowaniu zasad określonych w ust. 8 i 9,
 - 3) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalach (przedpokój, korytarz, łazienka, WC),

- 4) różnicę kosztów zmiennych rzeczywistych i skorygowanych, obliczoną według zasad określonych w ust. 10,
- 5) bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 11, jeśli te bonifikaty nie zostały zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła.
6. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
Przypadające na każdą grupę lokali koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
7. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali zgodnie z ust. 5 pkt.2.
8. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy (ilość GJ x cena 1 GJ).
9. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w urządzenia podzielnikowe, podziału kosztów zmiennych ogrzewania na część przypadającą na pomieszczenia ogólnego użytku oraz część przypadającą na lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej pomieszczeń ogólnego użytku oraz powierzchni użytkowej lokali skorygowanej współczynnikiem kubaturowym.
Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali.
W ramach każdej z grup lokali rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań urządzeń podzielnikowych z zastrzeżeniem ust. 10, 11, 12, 13, 14, 15.
10. Jeśli określone w dokumentacji technicznej budynku straty ciepła dla danego lokalu są w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej większe od wskaźnika średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania tego mieszkania jest korygowany przy pomocy współczynników wyrównawczych.
Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych zaliczana jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danym budynku zgodnie z ust. 5 pkt 4.
11. Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:
 - 1/ rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku,
 - 2/ rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1m² niż 1,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 1,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tym budynku.

Jeśli wskutek zastosowania ww. zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania lokali w danym budynku będzie mniejsza lub większa od wartości tych kosztów określonej według ust. 9, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku .

12. Wyboru systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (zindywidualizowany lub uproszczony) w danym budynku dokonuje się w oparciu o pisemną deklarację większości użytkowników lokali przynależnych do danego budynku lub węzła cieplnego (w przypadku braku opomiarowania poszczególnych budynków).
13. Zmiana przyjętego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może nastąpić jeśli zażąda tego w formie pisemnej minimum 50% użytkowników + 1, lokali przynależnych do danego budynku lub węzła (w przypadku braku opomiarowania poszczególnych budynków).
14. Zmiana systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 7 ust.4.
15. Jeśli w budynku objętym zindywidualizowanym systemem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty ogrzewania tego lokalu ustala się przyjmując współczynnik 1,2 w stosunku do wysokości średniej ceny ogrzewania 1m² powierzchni użytkowej, ustalonej w budynku w wyniku rozliczenia rocznego i takim samym współczynnikiem zwiększa się wnoszone zaliczki w stosunku do wysokości ustalonej dla danego budynku na kolejny okres rozliczeniowy.
16. Jeżeli użytkownik lokalu:
 - uszkodził plombę w podzielniku (ciepłomierzu) i o fakcie tym nie powiadomił administracji Spółdzielni,
 - samowolnie bez porozumienia i zgody Administracji przerobił instalację grzewczą (np. zmienił ilość żeberk na grzejniku, zdemontował grzejnik itp.)

ustalenia zużycia ciepła dla danego lokalu w danym okresie rozliczeniowym, dokonuje się na podstawie średniego zużycia ciepła na m² w budynku powiększonego o 50%.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 9

1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się :
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzewania wody użytkowej,
 - 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczanego na cele podgrzewania wody użytkowej.
2. Ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej określa się na podstawie wskazań ciepłomierza, a jeżeli taki ciepłomierz w węźle nie jest zainstalowany, koszty podgrzania wody użytkowej w ramach węzła cieplnego wynikające z opłaty zmiennej naliczanej przez dostawcę ciepła, ustalane są poprzez wydzielenie 30% całkowitej energii cieplnej pobranej w danym węźle jako zużycie energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby podgrzania wody użytkowej.

3. Koszty podgrzania ciepłej wody rozlicza się następująco:

- 1) Jeśli lokale w budynku wyposażone są w wodomierze, to koszt podgrzania ciepłej wody na poszczególne lokale rozlicza się ustalając miesięczną opłatę stałą wynikającą z rozliczenia opłat stałych pobieranych przez dostawcę za dostawę do węzłów energii ciepłej do celów podgrzania wody użytkowej odniesionego do ilości lokali oraz opłatę zmienną stanowiącą iloczyn zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy i ceny jej podgrzania w zł/m³ obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
- 2) Jeśli lokale w budynku nie mają wodomierzy, to koszt podgrzania wody na poszczególne lokale rozlicza się ustalając:
 - miesięczną opłatę stałą w wysokości ustalonej tak jak w ust.3 pkt 1,
 - opłatę zmienną obliczoną jak w ust.3 pkt 1 przyjmując ilość zużytej ciepłej wody według normatywnego zużycia określonego w Załączniku nr 1 lub Załączniku nr 2 do Regulaminu.Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz poinformować o zmianach tej liczby niezależnie od formy rozliczenia .
- 3) W przypadku uznania lokalu za „nieopomiarowany” do rozliczeń przyjmuje się zasady określone w § 5 niniejszego regulaminu.
- 4) Wysokość miesięcznej opłaty stałej oraz cenę podgrzania 1m³ wody użytkowej obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym wylicza i określa Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

§ 10

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo za dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - a) aktualnych cen ciepła,
 - b) ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub obliczonej jako średnia dla dwóch bądź trzech ostatnich okresów rozliczeniowych). Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzje o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie wyliczeń Zarządu.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu zarówno w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jak i uproszczonych jest dokonywany w jednej pozycji – powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m².
4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn :
 - a) liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł/m³ - w przypadku stosowania systemu

rozliczeń zindywidualizowanych,

- b) liczby osób zamieszkałych w lokalu x koszt zł/osobę - w przypadku stosowania uproszczonego systemu rozliczeń.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
 6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe.
 7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia w myśl § 70 ust. 4 Statutu zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunki bankowe Spółdzielni.
 9. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są księgowane w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 11

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę :
 - 1/ temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
 - 2/ temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45 st. C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1:
 - 1/ w przypadku określonym w ust.1 pkt.1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość :
 - a/ jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b/ jednej piątej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt.2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość :
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40 st. C,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od 40 st. C.
3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone

użytkownikom lokali bonifikaty niezrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 12

1. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 7 ust. 4, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Reklamację w sprawie rozliczenia określonego w ust. 1 można składać w terminie 1 miesiąca od daty jego otrzymania.
3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od naliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zwraca na wskazane przez niego konto bankowe w terminie 14 dni od złożenia wniosku.
4. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od naliczonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.

KOSZTY EKSPLOATACJI DŹWIGÓW / WIND/

§ 13

1. Koszty eksploatacji dźwigów /wind/ obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej.
2. Koszty remontów dźwigów /wind/ są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy.
3. Koszty eksploatacji dźwigów /wind/ są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów /wind / w danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
5. W stosunku do lokali użytkowych, obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów /wind/ może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów /wind/. Wielkość tego zwiększenia wylicza i określa Zarząd a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Kosztami eksploatacji dźwigów /wind/ obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi /windy/ położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu /windy/. Nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów / wind/ lokali, które nie mają do nich bezpośredniego dostępu poprzez klatkę schodową.

7. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów /wind/ dotyczących lokali, o których mowa w ust.6, na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW

§ 14

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 15

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i obejmuje:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od części wspólnej nieruchomości,
 - 3) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 4) podatek od lokali użytkowych
 - 5) podatek od mienia Spółdzielni:
 - a/ mienie przeznaczone do wspólnego użytkowania,
 - b/ mienie ogólne,
2. Opłaty miesięczne ustala się na poziomie faktycznie poniesionych kosztów w danym roku.
3. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1 dokonuje się:
 - a/ poz. 1, 2 - proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości,
 - b/ poz.3 i 4 - rozlicza się odrębnie dla każdego rodzaju lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.
 - c/ poz.5 - proporcjonalnie do m2 pow. użytkowej lokalu.
4. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Koszty podatku od nieruchomości ewidencjonuje się i rozlicza:
 - a/ odrębnie dla każdej nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
 - b/ dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniony został chociażby jeden lokal proporcjonalnie do udziału Spółdzielni w części wspólnej nieruchomości /budynku, gruntu
6. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność opłaca podatek od nieruchomości indywidualnie w gminie.

OPLATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 16

1. Wysokość kosztów z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla danej nieruchomości uzależniona jest od jej położenia na terenie miasta, przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, powierzchni gruntu oraz stawki procentowej opłaty rocznej wynikającej z decyzji wydanej przez Burmistrza Miasta.
2. Ewidencji i rozliczenia kosztów z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się odrębnie dla każdej działki gruntu wchodzącej w skład nieruchomości objętej daną księgą wieczystą.
3. Wysokość miesięcznej stawki opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla poszczególnych lokali nalicza się proporcjonalnie do udziału tych lokali w części wspólnej danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 7.
4. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wchodzącego w skład mienia przeznaczonego do wspólnego użytkowania oraz mienia ogólnego Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
6. Jeśli charakter użytkowania lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
7. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE PRZEZNACZONE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA ORAZ MIENIE OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, to koszty związane z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości, budowli, małej architektury, terenów rekreacyjnych i zieleni, dróg, chodników, oświetlenia terenu, ogólnodostępnych miejsc parkingowych, placów zabaw, boisk, infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem art. 49 k.c.), służących użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
2. Do kosztów utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności następujące koszty:

- 1/ podatek od nieruchomości,
 - 2/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 3/ koszty utrzymania czystości i zieleni,
 - 4/ koszty konserwacji, drobnych napraw i remontów,
 - 5/ koszty energii elektrycznej,
 - 6/ koszty ogólne Zarządu.
3. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ewidencjonowane są na podstawie faktur wykonawców i dostawców oraz ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółdzielnię i obciążają użytkowników budynku lub określonej grupy budynków, którym to mienie zostało przypisane uchwałą Rady Nadzorczej, proporcjonalnie do udziału w ogólnej powierzchni użytkowej wymienionej grupy budynków.
 4. Nakłady na remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, finansowane są z funduszu remontowego budynków lub określonej grupy budynków, na zasadach określonych w ust.3 lub ze środków przeznaczonych na ten cel przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
 5. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni, to koszty związane z utrzymaniem spółdzielczego zasobu mieszkaniowego, służącego prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowanej budynkami oraz innymi urządzeniami, wraz z gruntami przynależnymi.
 6. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni ewidencjonowane są ogólnie dla całego zespołu lokalowego Spółdzielni i obciążają wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych przez nich lokali..
 7. Nakłady na remonty mienia ogólnego Spółdzielni finansowane są z nadwyżki bilansowej, przeznaczonej na ten cel przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

ZASADY USTALANIA OPŁAT I WNOSZENIA ZALICZEK PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 18

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny Plan finansowo gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Korekta Planu finansowo – gospodarczego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali dokonywana jest w przypadku wystąpienia istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
3. Zmiana ceny dostawy mediów niezależnych od Spółdzielni /np. wody i ścieków, energii cieplnej, wywozu nieczystości/, powodująca konieczność podwyższenia opłat wnoszonych przez użytkowników lokali, wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Korekty zaliczkowo ustalonych opłat dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat na ich pokrycie może być:
 - 1/ m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2/ m² użytkowanego gruntu,
 - 3/ lokal,
 - 4/ osoba,
 - 5/ udział w nieruchomości wspólnej.

5. Wysokość opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości, obciążających poszczególne lokale, ustala się w przeliczeniu na udział tych lokali w części wspólnej nieruchomości.
6. Opłaty za lokale mieszkalne, których budowa realizowana była z udziałem kredytów, obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali:
 - 1/ w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty/,
 - 2/ w wysokości określonej przez Zarząd dla lokali wyłączonych z pomocy budżetowej w zakresie spłat kredytów,
7. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - 1/ utrzymania lokali,
 - 2/ utrzymania części wspólnej nieruchomości,
 - 3/ utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 4/ utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni
 - 5/ działalności społecznej, oraz kulturalno - oświatowej, prowadzonej przez Spółdzielnię.Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej lub działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - 1/ utrzymania lokali,
 - 2/ utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - 3/ utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 4/ utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.
9. Najemcy lokali w najmie obowiązani są uiszczać czynsz ustalony w umowie najmu, pokrywający co najmniej pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z odpisem na fundusz remontowy i opłatami za media, przypadające na ten lokal.
10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe jednak od pełnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z odpisem na fundusz remontowy i opłatami za media przypadające na ten lokal.
11. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekująca na wskazanie lokalu zamiennego albo socjalnego, do którego posiada uprawnienie, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu oraz innych opłat, jakie byłaby zobowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł,
12. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są traktowane jako pożytek z nieruchomości wspólnej.
13. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i

przekazania kluczy do Spółdzielni.

14. Za opłaty związane z użytkowaniem lokalu, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
15. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe.
16. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (woda i ścieki, energia cieplna, odbiór odpadów), Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
17. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
18. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
19. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
20. Opłaty za używanie lokali są wnoszone przelewami bankowymi na rachunki bankowe Spółdzielni.

PPRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 19

1. Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:
 - 1/ przychody Spółdzielni zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 2/ pożytki z części wspólnej nieruchomości,
 - 3/ przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ pozostałe przychody.
2. Pożytki z nieruchomości budynkowych służą pokrywaniu kosztów utrzymania części wspólnych poszczególnych nieruchomości i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Przychody Spółdzielni z działalności w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pomniejszone o koszty własne uzyskania tych przychodów przeznacza się na:
 - 1/ pokrycie kosztów działalności oświatowo – kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności w wysokości określonej w Planie finansowo – gospodarczym,
 - 2/ obniżenie opłat ustalonych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni

oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, wnoszonych przez członków Spółdzielni, jednolicie w przeliczeniu na m2 pow. użytkowej lokalu.
3/ inne cele statutowe Spółdzielni.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 20

1. W ramach opłat za eksploatację i użytkowanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić ich użytkownikom:
 - 1/ sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
 - 2/ sprawność działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania instalacji wewnętrznych lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizację lub wymianę urządzeń pomiarowych znajdujących się w budynku /w zakresie obciążającym administratora/,
 - 3/ dostarczanie do budynku i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych /woda i odbiór ścieków, energia cieplna, energia elektryczna itp./.
 - 4/ sprawność działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - 5/ utrzymanie budynku i terenu nieruchomości w należytym stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - 6/ naprawę i wymianę urządzeń i instalacji oraz stolarki budowlanej w części wspólnej nieruchomości,
 - 7/ właściwe oświetlenie części wspólnej nieruchomości /klatek schodowych, korytarzy oraz wejść do budynku/.
 - 8/ dogodne i bezpieczne przejścia do budynków i mieszkań, szczególnie w porze zimowej,
 - 9/ oznaczenie budynków i lokali zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.
 - 10/ rozmieszczenie w łatwo dostępnych miejscach na terenie nieruchomości tablic informacyjnych zawierających: adres administracji wraz z telefonami kontaktowymi i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z regulaminu porządku domowego, kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów /pogotowie, policja, straż/, itp.
 - 11/ natychmiastowe likwidowanie zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA

§ 21

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku nie zapewnienia właściwego poziomu świadczonych usług lub nie wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych remontów, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznawaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznane już bonifikaty wynikające z postanowień §11 oraz ust. 1. niniejszego paragrafu. Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu przywrócenia właściwych warunków użytkowania lokalu. O podjętych decyzjach w tym zakresie Zarząd informuje Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu.
3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Tracą moc regulaminy:

- 1/ Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni oraz zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Maz. uchwalony przez RN uchwałą nr 13/2012 z dnia 16.03.2012r., wraz z późniejszymi zmianami.
- 2/ Regulamin ustalania zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków w SML-W „Nasz Dom” w Ostrowi Maz. uchwalony przez RN uchwałą nr 89/2005 z dnia 12.09.2005r.

§ 23

Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą od dnia 1 stycznia 2016 r.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Nasz Dom” w Ostrowi Mazowieckiej w dniu 09.12.2015r., uchwałą nr 72/2015.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zuzanna Kędzierska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Jadwiga Jachacy

**TABELA NORMATYWNEGO MIESIĘCZNEGO ZUŻYCIA WODY
DLA LOKALI MIESZKALNYCH**

Grupa	Wyposażenie mieszkania w instalację	Miesięczna norma zużycia wody na mieszkańca
A	Mieszkanie bez ciepłej wody	2,5m³
B	Mieszkanie z ciepłą wodą wytwarzaną lokalnie	3,0m³
C	Mieszkanie z dostawą ciepłej wody z węzłów ciepłych	3,0m³ + 2,5m³ cwu

Źródło: ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz. 70 z 2002r.)

**TABELA RYCZAŁTÓW MIESIĘCZNYCH ZUŻYCIA WODY
DLA LOKALI UŻYTKOWYCH**

Grupa		Powierzchnia lokalu			
		do 20m ²	od 20m ² do 50m ²	od 50m ² do 150m ²	Powyżej 150m ²
A	Lokale, w których woda używana jest przez osoby tam zatrudnione w celach higienicznych np. biuro	5m ³ /lok	10m ³ /lok	15m ³ /lok	20m ³ /lok
B	Lokale, w których woda używana jest jak w grupie A, a ponadto w związku z rodzajem prowadzonej działalności np. fryzjer, kosmetyczka, gastronomia itp.	10m ³ /lok	20m ³ /lok	30m ³ /lok	40m ³ /lok
C	Lokale, w których woda używana jest do celów produkcyjnych np. pralnia, myjnia, rozlewnia wód, wytwórnia lodów itp.	20m ³ /lok	40m ³ /lok	60m ³ /lok	80m ³ /lok

* Uwaga: Dla lokali z dostawą ciepłej wody z węzłów cieplnych ryczałt obejmuje łączną ilość wody zimnej (zw) i wody ciepłej (cw) w proporcji: zw 55%, cw 45%