

**Regulamin rozliczania kosztów  
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi  
i ustalania opłat za użytkowanie lokali  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Krzemionki”  
w Ostrowcu Świętokrzyskim**

## 1. Postanowienia ogólne

### 1.1. Podstawa prawna

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- \* Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn.zm.) /usm/
- \* Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.) /uopl/

oraz:

- \* Statut Spółdzielni

### 1.2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

1. Zasobami mieszkaniowymi są:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz pomieszczeniami pomocniczymi, którymi w szczególności są:
  - dźwigi osobowe,
  - klatki schodowe
  - strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.;
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem właściwego funkcjonowania budynków mieszkalnych, jak:
  - budynki (pomieszczenia) administracji,
  - wymiennikownie i hydroformie wolnostojące,
  - warsztaty konserwacyjno-remontowe;
- c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:
  - rurociągi przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej,
  - sieci elektroenergetyczne,
  - budowle inżynieryjne,
  - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, parkingi, chodniki,

- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia,
- tereny zielone,
- obiekty małej architektury, jak np. śmietniki, place zabaw;

d) garaże.

2. W skład zasobów mieszkaniowych wchodzi:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- b) nieruchomości zabudowane budynkami garaży,
- c) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych nieruchomościach,
- d) nieruchomości pozostające mieniem Spółdzielni.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe ma na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- c) zapewnienie właściwej gospodarki mediami;
- d) bieżące administrowanie nieruchomością;
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

4. Kosztami GZM związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są:

- a) koszty eksploatacji podstawowej,
- b) koszty remontów budynków, urządzeń technicznych oraz infrastruktury towarzyszącej (odpis na fundusz remontowy),
- c) podatek od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- d) koszty wywozu nieczystości stałych,
- e) koszty energii i mediów dostarczanych do nieruchomości, w tym: energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzania ścieków,
- f) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji domofonowych.

5. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

## 2. Koszty GZM

### 2.1. Koszty eksploatacji podstawowej

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- a) koszty bezpośrednie nieruchomości, w tym:
  - koszty bieżącej konserwacji i napraw
  - koszty usług porządkowych
  - koszty ubezpieczeń majątkowych części wspólnych nieruchomości
  - koszty odczytów urządzeń pomiarowych
  - koszty dostarczania korespondencji (naliczenia, rozliczenia, informacje)
  - koszty pozostałych usług związanych z nieruchomością (np. dezynsekcja, deratyzacja itd.)
  - inne koszty związane z nieruchomością, o ile nie są pokrywane w ramach innych naliczeń,
- b) koszty pośrednie (administracyjne) związane z utrzymaniem administracji osiedlowych i komórki ekonomicznej GZM, dzielone na nieruchomości obsługiwane przez te komórki w takiej proporcji, w jakiej pozostają przychody nieruchomości,
- c) koszty ogólne (zarządu) tj. koszty związane z utrzymaniem komórek organizacyjnych wykonujących czynności o charakterze ogólnym, koszty organów nadzoru oraz koszty obciążające Spółdzielnię jako całość, w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych, dzielone na wszystkie nieruchomości w takiej proporcji w jakiej pozostają ich przychody,
- d) koszty nieruchomości wspólnych (do wspólnego korzystania), dzielone na nieruchomości, którym służą, proporcjonalnie do powierzchni gruntu.

### 2.2. Odpis na fundusz remontowy

Użytkownicy lokali w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, uczestniczą w kosztach remontów przez wnoszenie odpisu na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Stawka opłat na ten cel ustalana jest jako określona kwota za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowe zasady gromadzenia środków na funduszu remontowym i ich wykorzystania określa „Regulamin gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim”.

### **2.3. Podatek od nieruchomości**

Miesięczna stawka opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustalana jest jako 1/12 średniorocznego kosztu podatku od nieruchomości obciążającego nieruchomość wyliczonego na podstawie stawek uchwalonych przez Radę Miasta obowiązujących w danym roku, przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem punktu 3.1 oraz 3.18.

### **2.4. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu**

Miesięczna stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalana jest jako 1/12 średniorocznego kosztu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu w nieruchomości przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem punktu 3.1.

### **2.5. Energia elektryczna**

1. Koszty zakupu energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych, hydroforni i dla oświetlenia osiedlowego są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.
2. Średni roczny koszt o którym mowa w punkcie 1 (po pomniejszeniu o tę część kosztu, która jest pokrywana opłatami o których mowa w punkcie 3.15 i 3.16.), przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości, ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów energii poniesionych w nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości.
3. Roczne okresy rozliczeniowe pokrywają się z latami kalendarzowymi.
4. Podstawą do wyliczenia opłaty na dany okres rozliczeniowy jest, z zastrzeżeniem pkt.5, roczny koszt dostawy energii na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości, z okresu poprzedzającego, skorygowany wysokością salda na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Ustalenie wysokości salda na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dokonuje się poprzez podzielenie salda przez powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości. Rozliczenie salda winno być dokonane do końca okresu rozliczeniowego następującego po okresie za który zostało ustalone saldo.

6. Opłaty wyliczone zgodnie z pkt. 4 ulegają przeliczeniu w razie zmiany cen jednostkowych energii elektrycznej według taryfy G-11.
7. Średni roczny koszt zakupu energii oraz wysokości opłat miesięcznych ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

## **2.6. Wywóz nieczystości stałych**

1. Koszty te ponoszone są na:
  - a) wywóz nieczystości stałych i odpadów wielkogabarytowych (opłata z tego tytułu obejmuje koszty ich składowania),
  - b) wyposażenie nieruchomości w pojemniki do ich gromadzenia poprzez ich zakup bądź wynajęcie.
2. Rozliczenie kosztów za wywóz nieczystości stałych i odpadów wielkogabarytowych dokonywane jest według zasad oraz na podstawie stawek ryczałtowych (zł/osobę miesięcznie) ustalanych przez Radę Miasta Ostrowca Św.
3. Rozliczenie kosztów wyposażenia nieruchomości w pojemniki do zbierania odpadów komunalnych (poprzez zakup lub najem) oraz kosztów pozostałych, a w szczególności utrzymania pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym odbywa się w oparciu o opłaty jednostkowe ustalone na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Opłaty jednostkowe ustala Zarząd.

## **2.7. Woda i odprowadzanie ścieków**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie układów pomiarowych (wodomierzy grupowych i budynkowych) zainstalowanych w punktach podziału sieci wodociągowej między Dostawcą a Spółdzielnią.

Ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków stanowiące podstawę rozliczenia, pomniejsza się o wodę dostarczoną do obiektów w budowie i obcych odbiorców.

Ewidencja kosztów dokonywana jest na poszczególne nieruchomości lub w przypadkach uzasadnionych technicznie na zespół nieruchomości.
2. Bieżącymi okresami rozliczeniowymi są okresy półroczne. Rozliczenie dokonywane jest w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Rozliczenie należności dokonywane jest:

a) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze – ryczałtowo, poprzez ustalenie wysokości opłat w sposób określony w ust.6a,

b) dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne – jako iloczyn ilości pobranej wody (zarejestrowanej przez wodomierze wody zimnej i ciepłej) i obowiązującej ceny zgodnie z taryfą na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, zatwierdzoną przez Radę Miasta.

4. Saldo z bieżących okresów rozliczeniowych odpowiednio zwiększa lub zmniejsza konto opłat za lokal.

5. Ujemna różnica pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, a ilością wody dostarczoną do zasobów Spółdzielni (uwzględniająca korekty poprzedniego okresu rozliczeniowego i zużycie wg ryczału), rozliczana jest wskaźnikiem, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.

Wskaźnik rozliczenia różnic w okresach półrocznych nie powinien przekraczać maksymalnego wskaźnika określonego przez Radę Nadzorczą.

6. Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych dokonywane jest:

a) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze – ryczałtem (w zł/miesięcznie), wyliczonym jako iloczyn normy zużycia w m<sup>3</sup>/osobę i ilości osób zamieszkałych oraz obowiązującej ceny zgodnie z taryfą na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, zatwierdzoną przez Radę Miasta. Norma zużycia wody na osobę w tych lokalach obowiązuje na jednakowym poziomie w całych zasobach Spółdzielni i jest zatwierdzana uchwałą Rady Nadzorczej.

b) dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu i obowiązującej ceny zgodnie z taryfą na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, zatwierdzoną przez Radę Miasta. Średnie miesięczne zużycie wody wyliczone jest na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego naliczenie.

7. Jako minimalną normę zużycia wody do wyliczenia opłat zaliczkowych przyjmuje się 2 m<sup>3</sup> na lokal miesięcznie.

8. Koszty opłat abonamentowych, koszty rozliczeń wodomierzy indywidualnych, saldo rozliczenia wody w okresach rocznych, rozliczane są w ramach eksploatacji podstawowej nieruchomości.

9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opłata zaliczkowa wyliczana jest jako iloczyn normy w m<sup>3</sup>/ osobę dla lokali wyposażonych w wodomierze i ilości zadeklarowanych osób do zamieszkania oraz obowiązującej ceny zgodnie z taryfą na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, zatwierdzoną przez Radę Miasta. Normę zużycia zatwierdza Rada Nadzorcza.

10. Zmiana opłat zaliczkowych i ryczałtowych dokonywana jest po uchwaleniu przez Radę Miasta nowych taryf na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, lecz nie rzadziej niż raz do roku.

11. W przypadku niesprawności wodomierza, z zastrzeżeniem ust. 13, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego stwierdzenie niesprawności urządzenia.

12. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, do rozliczenia półrocznego przyjęte zostanie średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego w lokalu.

13. W przypadku stwierdzenia:

- naruszenia plomb na wodomierzu,
  - nielegalnego poboru wody,
  - występowania nielegalizowanego wodomierza w związku z nieudostępnieniem mieszkania do wymiany wodomierzy,
  - innych przyczyn niesprawności wodomierza leżących po stronie użytkownika
- do rozliczenia zostaną przyjęte normy ryczałtowe, tak jak dla lokali nieopomiarowanych.

## **2.8. Energia cieplna dla celów c.c.w.**

1. Koszty dostawy ciepła do podgrzania wody rozliczane są na podstawie układów pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węzłach grupowych lub indywidualnych.

Ewidencja kosztów dokonywana jest na poszczególne nieruchomości, budynki lub w przypadkach uzasadnionych technicznie na zespół budynków lub nieruchomości zasilanych z danego węzła.

2. Okresami rozliczeniowymi są okresy półroczne. Rozliczenie dokonywane jest w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Rozliczenie należności dokonywane jest:

- a) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze – ryczałtowo, poprzez ustalenie wysokości opłat w sposób określony w ust.5 a,

- b) dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne – jako iloczyn ilości pobranej wody ciepłej i kosztu podgrzania  $m^3$  wody.
4. Koszt podgrzania  $m^3$  wody wyliczany jest jako iloraz kosztów dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem salda z poprzedniego okresu rozliczeniowego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody - oddzielnie dla każdej nieruchomości lub w przypadkach uzasadnionych technicznie na zespół budynków lub nieruchomości zasilanych z danego węzła. Saldo z rozliczenia odpowiednio zwiększa lub zmniejsza konto opłat za lokale.
5. Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych dokonywane jest:
- a) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, rozliczanych ryczałtowo: w zł/miesięcznie, wyliczone jako iloczyn normy zużycia w  $m^3$ /osobę, ilości osób zamieszkałych i kosztu podgrzania zł/ $m^3$  wody ciepłej. Norma zużycia wody w tych lokalach obowiązuje na jednakowym poziomie dla całych zasobów Spółdzielni i jest zatwierdzana Uchwałą Rady Nadzorczej. Koszt podgrzania w zł/  $m^3$  wody wyliczany jest w sposób określony w ust. 5 b.
- b) dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu i kosztów podgrzania w zł/ $m^3$  - wyliczonych oddzielnie dla każdej nieruchomości lub w przypadkach uzasadnionych technicznie na zespół budynków lub nieruchomości zasilanych z danego węzła.
6. Średnie miesięczne zużycie wody w danym lokalu i koszty podgrzania wyliczone są na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego naliczenie zaliczkowe. Jednakże jako minimalną normę zużycia wody ciepłej do wyliczenia opłat zaliczkowych przyjmuje się  $1 m^3$  na lokal miesięcznie.
7. Koszt podgrzania wody korygowany jest współczynnikiem uwzględniającym zmianę cen, wyliczonym w oparciu o zmianę kosztu 1 GJ energii.
8. Koszt podgrzania  $1m^3$  wody do wyliczenia opłat zaliczkowych i rozliczenia należności, ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opłata zaliczkowa wyliczana jest jako iloczyn normy w  $m^3$ /osobę dla lokali wyposażonych w wodomierze i ilości zadeklarowanych osób do zamieszkania oraz kosztu podgrzania  $m^3$  wody obowiązującego w danym okresie rozliczeniowym. Normę zużycia zatwierdza Rada Nadzorcza.
10. Zmiana opłat zaliczkowych i ryczałtowych dokonywana jest w przypadku zmiany cen energii cieplnej (taryf), lecz nie rzadziej niż raz do roku.

11. W przypadku niesprawności wodomierza, z zastrzeżeniem ust.13, ilość pobranej wody ciepłej ustala się na podstawie średniego zużycia wody ciepłej w danym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego stwierdzenie niesprawności urządzenia.

12. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, do rozliczenia półrocznego przyjęte zostanie średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego w lokalu.

13. W przypadku stwierdzenia:

- naruszenia plomb na wodomierzu,
  - nielegalnego poboru wody,
  - występowania nielegalizowanego wodomierza w związku z nieudostępnieniem mieszkania do wymiany wodomierzy,
  - innych przyczyn niesprawności wodomierza, leżących po stronie użytkownika
- do rozliczenia zostaną przyjęte normy ryczałtowe, tak jak dla lokali nieopomiarowanych.

## **2.9. Energia cieplna dla celów c.o.**

1. Globalna suma kosztów gospodarki cieplnej, pomniejszona o ustalone koszty ogrzewania obiektów w budowie oraz koszty energii dostarczonej obcym odbiorcom, podlega rozliczeniu na lokale korzystające z centralnego ogrzewania oraz dostaw ciepłej wody.

2. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe, z uwzględnieniem charakteru lokali użytkowych mającego wpływ na wielkość zużycia ciepła (wysokość lokalu, wielkość strat ciepła) oraz wysokość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię (stawki opłat pobierane przez dostawców ciepła).

3. Koszty dostawy ciepła do ogrzewania lokali są ewidencjonowane indywidualnie na budynek lub grupę budynków (grupa rozliczeniowa) na podstawie wskazań układów pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węzłach grupowych, indywidualnych oraz rozdzielaczach instalacji centralnego ogrzewania. Koszty te ponoszone są w okresach 12-miesięcznych od 1.06. danego roku do 31.05 roku następnego.

4. Rozliczenie indywidualne należności za centralne ogrzewanie na lokale mieszkalne dokonywane jest w oparciu o system rozliczeniowy firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na to rozliczenie.

5. Koszty te rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne według następujących zasad:

a) dla podzielników wyparkowych:

- 50% kosztów - rozliczane jest jako koszty stałe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań,
- 50% kosztów - rozliczane jest jako koszty zmienne wyliczone według wskazań zainstalowanych podzielników kosztów;

b) dla podzielników elektronicznych:

- 50% kosztów – rozliczane jest jako koszty stałe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań,
- 15% kosztów – rozliczane jako koszty zmienne I, wyliczane na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i różnicy średnich temperatur: wewnątrz lokalu i zewnętrznej w sezonie grzewczym,
- 35% kosztów – rozliczane jako koszty zmienne II, wyliczane na podstawie iloczynu wskazań przez podzielniki jednostek zużycia ciepła, współczynników oceny grzejników oraz współczynników korygujących położenie lokalu w bryle budynku.

6. Do kosztów stałych zalicza się:

- opłaty za moc zamówioną wnoszone według taryfy dwuczłonowej przez okres 12 miesięcy w roku,
- część stałą opłat za usługi przesyłowe oraz opłatę abonamentową,
- koszty przesyłu energii cieplnej od węzła grupowego do budynku,
- koszty energii cieplnej wydzielonej w budynku przez rurarz instalacji centralnego ogrzewania oraz grzejniki w łazienkach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

7. Do kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale dolicza się koszty obsługi systemu proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników w lokalu lub koszt rozliczenia lokalu nieopomiarowanego.

8.1. Rozliczenia lokali nieopomiarowanych w węzłach z zamontowanymi elektronicznymi podzielnikami kosztów ogrzewania z opcją rejestracji średniej temperatury pomieszczenia dokonuje się według ryczału dla podzielników elektronicznych, który ustala się w poniższy sposób, sumując wymienione składniki:

- koszty stałe jak dla lokalu opomiarowanego,
- koszty zmienne I – na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu nieopomiarowanego i różnicy temperatury obliczeniowej wewnętrznej lokalu wynoszącej 20°C i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym,
- koszty zmienne II – na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek rozliczeniowych II przypadających na 1 m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej w mieszkaniu opomiarowanym w danym węźle, w którym wystąpiła najwyższa liczba tych jednostek.

2. W przypadku zerwania plomb, uszkodzenia mechanicznego podzielnika lub nieudostępnienia mieszkania do przeprowadzenia kontroli podzielników lub instalacji centralnego ogrzewania w trakcie sezonu grzewczego użytkownik obciążany jest kosztami c.o. według stawki ryczałtowej dla podzielników elektronicznych w sposób określony w ust. 1.

9. W pomieszczeniach mieszkalnych (np. pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne) o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C. Jeśli średnia temperatura lokalu, obliczona na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki elektroniczne w poszczególnych pomieszczeniach będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I i wynikającymi z temperatury wewnętrznej 16°C.

10. W przypadku uszkodzenia mechanicznego podzielnika wyparkowego lub zerwania plomby, użytkownik lokalu obciążony będzie kosztami za c.o. według należności ryczałtowych. Należność ryczałtowa (przy tych podzielnikach) wyliczona zostanie jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnych kosztów dostawy ciepła na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w węźle. W ten sam sposób rozliczany będzie również użytkownik, który w określonym terminie nie udostępni mieszkania w celu dokonania odczytu lub nie wyrazi zgody na montaż podzielników.

11. W przypadku nieudostępnienia mieszkania do przeprowadzenia kontroli instalacji centralnego ogrzewania w trakcie sezonu grzewczego użytkownik lokalu mieszkalnego obciążony będzie kosztami za centralne ogrzewanie według należności ryczałtowych, o których mowa w ust. 10.

12. W przypadku stwierdzenia zdemontowania grzejnika w pomieszczeniu wydzielonym, należność z tytułu kosztów c.o. dotyczących tego pomieszczenia, zostanie wyliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej pomieszczenia i 30% średnich kosztów zmiennych przypadających na 1 m.kw. powierzchni użytkowej w węźle grupowym (grupie rozliczeniowej) lub indywidualnym.

13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów wzajemne zobowiązania z tytułu kosztów c.o. strony (poprzedni użytkownik – następny użytkownik) regulują między sobą, jednakże mają obowiązek poinformowania Spółdzielni o sposobie tego rozliczenia.

**14. W okresie rozliczeniowym wnoszone będą opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie na jednakowym poziomie dla całości zasobów. Jednakże na pisemny, indywidualny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może zmniejszyć lub zwiększyć obowiązującą zaliczkę do 20%**

**po każdym okresie rozliczeniowym. Zostanie ona rozliczona indywidualnie przez firmę rozliczeniową. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.**

15. Rozliczenie wyniku na centralnym ogrzewaniu dokonywane jest po zakończeniu sezonu grzewczego, tj. na 31 maja. Różnica wynikająca z tego tytułu jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali.

16. 1. Reklamacje użytkowników lokali dotyczące:

- ustalenia wartości wskazań podzielników wyparkowych i/lub rozliczenia kosztów c.o. powinny być zgłoszone w Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty wykonania odczytów i/lub dostarczenia rozliczeń indywidualnych użytkownikom,
- rozliczenia kosztów c.o. za pośrednictwem podzielników elektronicznych powinny być zgłoszone w Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika za pośrednictwem Spółdzielni lub poczty.

2. Zgłoszone reklamacje Spółdzielnia przekazuje firmie, z którą ma zawartą umowę. Firma rozpatruje reklamacje w sposób określony umową.

## **2.10. Gaz**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe (brak indywidualnych urządzeń pomiarowych w poszczególnych lokalach), koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali nieruchomości.

2. Koszty dostawy gazu rozliczane są w oparciu o :

- \* faktury dostawcy gazu,
- \* dane administracji o ilości zamieszkałych osób.

3. Średni roczny koszt dostawy gazu na 1 osobę w nieruchomości ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów dostawy gazu w nieruchomości przez roczną średnią ilość osób zamieszkałych w nieruchomości.

4. Podstawą do wyliczenia opłaty na dany okres rozliczeniowy jest, z zastrzeżeniem pkt. 7, roczny koszt dostawy gazu na 1 osobę w nieruchomości z okresu poprzedzającego, skorygowany wysokością salda okresu poprzedniego przypadającego na osobę.

Saldem jest różnica pomiędzy przychodami a kosztami. Ustalenie salda na osobę dokonuje się poprzez podzielenie salda przez ilość osób zamieszkałych w nieruchomości w miesiącu grudniu roku poprzedniego.

5. Roczny okres rozliczeniowy pokrywa się z latami kalendarzowymi.

6. Rozliczenie salda winno być dokonane do końca okresu rozliczeniowego następującego po okresie za który zostało ustalone saldo.
7. Opłaty wyliczone zgodnie z pkt. 4 ulegają przeliczeniu w razie zmiany cen jednostkowych gazu według taryfy W-3.
8. Średni roczny koszt dostawy gazu oraz wysokość opłat miesięcznych ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

## **2.11. Dźwigi osobowe**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów są ewidencjonowane w skali nieruchomości, a rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi w Spółdzielni.
2. Kosztami eksploatacji i utrzymania dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej parteru budynku, przy czym lokale położone na I piętrze obciąża się tylko w 50%.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów przypadające na lokale rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

## **2.12. Domofony**

W budynkach wyposażonych w urządzenia domofonowe, przypisane do obsługi przez Spółdzielnię, koszty ich eksploatacji i utrzymania rozlicza się w funduszu remontowym w danej nieruchomości.

## **3. Opłaty na pokrycie kosztów GZM**

1. Osoby posiadające i/lub użytkujące lokale w zasobach mieszkaniowych uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat, o ile koszty te nie są pokrywane przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Gminą w zakresie podatków i opłat lokalnych lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

6. Czynnosc najmu i inne opłaty wnoszone przez najemców oraz odszkodowanie wnoszone za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, powinny zapewnić pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

7. Koszty eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i energii elektrycznej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

8. 1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

3. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

9. 1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

3. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

10. Jako powierzchnię użytkową mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przyjmuje się powierzchnię wyliczoną do ustalenia wkładu budowlanego lub mieszkalnego w oparciu o dokumentację techniczną z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

11. Skreślony.

12. Następujące pozycje kosztów są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach:

- a) gaz w lokalach nieopomiarowanych indywidualnie,
- b) dźwigi,
- c) w lokalach nie wyposażonych w wodomierze – woda i odprowadzenie ścieków oraz centralna ciepła woda.

13. 1. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Nie nalicza się kosztów wymienionych w pkt. 12 na osoby czasowo przebywające poza miejscem zamieszkania, jeżeli spełnione są warunki określone w punkcie 5.28, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy do zamieszkania w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do naliczeń za gaz i dźwigi przyjmuje się jedną osobę.

14. 1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

2. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są z dokładnością do jednego miejsca po przecinku, które do rozliczenia zaokrągla się do wielkości całkowitych w ten sposób, że

części dziesiętne wynoszące mniej niż 0,5 m<sup>3</sup> pomija się, a części wynoszące 0,5 i więcej podwyższa się do pełnych m<sup>3</sup>, z zastrzeżeniem punktu 3.

3. Przy wymianie wodomierza lub zmianie użytkownika lokalu, odczytu i rozliczenia wodomierzy dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

15. Osoby posiadające oświetlenie w pomieszczeniu przynależnym (piwnicy) wnoszą opłatę, poza opłatą o której mowa w punkcie 2.5., w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

16. Osoby korzystające z dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych w części wspólnej nieruchomości uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez organ uchwalający plan rzeczowo-finansowy działalności Spółdzielni.

17. Użytkownicy garaży wnoszą jedną opłatę obejmującą wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, ustaloną w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.

18. Opłaty dotyczące lokali użytkowych mogą być zwiększone z tytułu większej intensywności użytkowania zwiększającej koszty oraz wyższych stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości lub za usługi komunalne (woda i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

#### **4. Inne opłaty wnoszone w ramach wpłat za lokale**

1. Użytkownicy lokali obciążonych spłatą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, uczestniczą w spłacie tych kredytów wraz z odsetkami przez wnoszenie opłat, których wysokość określają odrębne przepisy.

2. Lokale położone w nieruchomościach dla których Spółdzielnia dokonała nabycia i/lub wykupu gruntu (zmiany użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu) obciąża zwrot nakładów poczynionych na ten cel. Wielkość nakładów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się przez podzielenie kwoty środków wydatkowanych na nabycie i/lub wykup gruntu w danej nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali położonych w nieruchomości, a ich zwrot odbywa się ratalnie w ramach comiesięcznych opłat za mieszkanie, z zastrzeżeniem punktu 3. Opłatę z tego tytułu ustala się w takiej wysokości, aby okres zwrotu środków nie przekroczył 5 lat, a jednocześnie nie była ona niższa od równowartości dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zawartej w stawce eksploatacji podstawowej lub osobnej pozycji naliczeń opłat za mieszkanie.

3. Osoby, na wniosek których przenoszone jest prawo własności lokalu z udziałem w prawie własności gruntu, przed dokonaniem takiego przeniesienia uzupełniają jednorazowo różnicę między kwotą nakładów na nabycie i/lub wykup gruntu przypadających na ich lokal, a miesięcznymi opłatami z tytułu zwrotu tych nakładów ustalonymi zgodnie z punktem 2 i wniesionymi do dnia przeniesienia własności ich lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach prowadzonej przez nią działalności społeczno-wychowawczej przez wnoszenie opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Stawka opłat na ten cel ustalana jest jednolicie dla wszystkich wymienionych osób, jako określona kwota za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowe zasady gromadzenia i wykorzystania środków na ten cel określa „Regulamin prowadzenia i finansowania działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.”.
5. Użytkownicy lokali korzystający z Lokalnej Telewizji Kablowej „Krzemionki” wnoszą miesięczne opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Szczegółowe zasady określa „Regulamin Lokalnej Telewizji Kablowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim”.

## **5. Tryb ustalania, zmiany i wnoszenia opłat**

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, dźwigów, domofonów, pomieszczeń dodatkowych, światła w piwnicy i pomieszczeniu dodatkowym oraz garaży ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego na dany rok planu rzeczowo-finansowego.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego rozliczenia kosztów oraz ewentualnie wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni pokrywane są przychodami z tych nieruchomości. Obciążające członków koszty eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości mogą być pomniejszone o przysługujący im udział w dochodach z działalności Spółdzielni, w tym w szczególności w dochodach (nadwyżce przychodów nad kosztami) z nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni, zaś użytkowników lokali w danej nieruchomości, z wyłączeniem najemców i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, o udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

4 Rada Nadzorcza zatwierdza również normatywy: wody i odprowadzenia ścieków przypadających na osobę w lokalach nie wyposażonych w wodomierze oraz wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie na podstawie kalkulacji uwzględniającej koszty przewidywane do poniesienia w całym okresie rozliczeniowym .

5. Dla przypadków innych, niż określone w punktach 1 i 4, organem właściwym dla ustalenia wysokości opłat jest Zarząd Spółdzielni.

6. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami oraz osobami korzystającymi z lokalu bez tytułu prawnego, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

8. W przypadku indywidualnej zmiany dotyczącej ilości osób, statusu lokalu lub członkostwa, korekty wysokości opłat dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu w którym zaistniał fakt uzasadniający taką korektę.

9. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni określić termin przejęcia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny, niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.

10. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, nie później niż na 30 dni, przed tą datą.

11. Opłaty za używanie lokali wnoszą użytkownicy co miesiąc z góry do 17-go każdego miesiąca, a jeżeli dzień ten jest wolny od pracy - do pierwszego następnego dnia roboczego.

12. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki nalicza się od dnia następnego po upływie terminu płatności do dnia wpłaty włącznie,

z zastrzeżeniem pkt. 13, 14, 15, 16, 17, 18. Odsetki za zwłokę winny być uregulowane równocześnie z zaległą opłatą, bądź w inny uzgodniony ze Spółdzielnią sposób.

13. Odsetek za zwłokę nie nalicza się jeżeli ich wysokość za miesiąc nie przekraczałaby wartości opłaty dodatkowej pobieranej przez Poczta Polska za polecenie przesyłki listowej.

14. W uzasadnionych przypadkach na prośbę członka Spółdzielnia może częściowo lub całkowicie odstąpić od dochodzenia odsetek. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd. Uzasadnieniem odstąpienia mogą być w szczególności: trudna sytuacja materialna, choroba, niepełnosprawność lub inne zdarzenia losowe.

15. Odstępuje się od dochodzenia niespłaconych odsetek za zwłokę, których wysokość na ostatni dzień listopada w poszczególnych latach nie przekracza trzykrotności wartości opłaty dodatkowej pobieranej przez Poczta Polska za polecenie przesyłki listowej.

16. Do odsetek od zaległości zasądzonych wyrokiem sądowym stosuje się zasady określone w poprzednich punktach.

17. W przypadku zawarcia pisemnej ugody pomiędzy Zarządem Spółdzielni a członkiem o rozłożenie zaległości w opłatach na raty, można nie naliczać odsetek zwłoki od dnia zawarcia ugody, chyba że członek z ugody się nie wywiązał.

18. W przypadku osób, które zostały pozbawione członkostwa na skutek zalegania z opłatami, lub osób bliskich (§5 ust. 9 Statutu Spółdzielni), które uregulowały zaległości i ubiegają się o członkostwo i ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zapisy poprzednich punktów można stosować odpowiednio.

18<sup>1</sup>. Przepisy 14, 16 i 17 mogą mieć zastosowanie do osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz będących właścicielami lokali.

19. Podstawę do stwierdzenia nadpłaty wnoszonych opłat zaliczkowych (c.o., c.c.w., woda i kanalizacja) stanowi rozliczenie otrzymane po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Członkowie i inni użytkownicy lokali nie mogą powstrzymywać się od dokonywania bieżących wpłat w statutowym terminie przed otrzymaniem tego rozliczenia, nawet jeżeli przewidują, że indywidualne rozliczenie wykaże saldo dodatnie.

20. Wpłaty dokonane przez dłużnika bez wskazania należności jakiej dotyczą, zalicza się w pierwszej kolejności na należność główną z tytułu opłat za lokal, a następnie na należności uboczne związane z opłatami w następującej kolejności: koszty windykacji, koszty sądowe, odsetki. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który dług chce zaspokoić, o sposobie zaliczenia wpłaty decyduje Spółdzielnia.

21. Wpłatę dotyczącą danego okresu rozliczeniowego zalicza się na poszczególne składniki opłaty za lokal w następującej kolejności:

- a) eksploatacja podstawowa,
- b) odpis na fundusz remontowy,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) wieczyste użytkowanie gruntu / zwrot nakładów na nabycie gruntu,
- e) energia elektryczna,
- f) gaz,
- g) centralne ogrzewanie,
- h) centralna ciepła woda,
- i) woda i odprowadzanie ścieków,
- j) wywóz nieczystości,
- k) dźwig osobowy,
- l) domofon,
- m) światło w piwnicy,
- n) pomieszczenie dodatkowe,
- o) światło w pomieszczeniu dodatkowym,
- p) kredyt i odsetki,
- r) działalność społeczno-wychowawcza,
- s) telewizja kablowa.

22. W przypadku regulowania opłat za lokal w niepełnej wysokości, uznaje się, że występuje brak wpłat z tytułu składnika w kolejności od ostatniego wymienionego w punkcie 21 do pierwszego

23. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,

zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

24. W przypadku, gdy okres niedogrzewania lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:

- a)  $+15\text{ }^{\circ}\text{C}$  lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o  $1/5$  części opłaty miesięcznej,
- b) poniżej  $+18\text{ }^{\circ}\text{C}$ , ale wyżej niż określona w pkt.a, - opłatę za ogrzewanie obniża się o  $1/30$  części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania.

25. W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórce wody, temperatura wody jest niższa od  $+40\text{ }^{\circ}\text{C}$  w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się o  $1/30$  części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od  $+40\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

26. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji z winy Spółdzielni jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach,

27. Obniżek, o których mowa w pkt. 24 i 25 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników.

28. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych można na wniosek głównego użytkownika nie naliczać od osób czasowo przebywających poza miejscem zamieszkania, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności.

Dotyczy to w szczególności:

- \* osób niepełnoletnich przebywających poza miejscem zamieszkania w odległości co najmniej 100 km,
- \* studentów studiów dziennych - na okres 9-ciu miesięcy w roku, lub w przypadkach uzasadnionych również na pozostałe 3 miesiące roku,
- \* pracowników na kontraktach zagranicznych lub osób przebywających za granicą,
- \* osób przebywających w zakładach karnych i innych miejscach odosobnienia.

29. Zwolnienia od opłat następować będą na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu i na jego pisemny wniosek.
30. W przypadku stwierdzenia naruszenia regulaminu, a w szczególności złożenia oświadczenia o którym mowa w punkcie 29 niezgodnie z prawdą, pobierana będzie opłata w wysokości pięciokrotności kwoty zwolnienia od opłat, liczona od początku udzielonej bonifikaty.
31. Obowiązek zgłaszania, w formie pisemnego oświadczenia, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku. Spółdzielnia ma prawo weryfikowania danych o ilości zamieszkałych osób, poprzez ich porównanie z danymi statystycznymi uzyskanymi od organu prowadzącego ewidencję ludności
32. Zmiana naliczeń następować będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie zgłoszenia.
33. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

## 6. Postanowienia końcowe

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 01/12/48/2008** z dnia 18.12.2008 r. i obowiązuje od 01.01.2009 r. z późn. zm. zatwierdzonymi uchwałami Rady Nadzorczej :
  - **Nr 02/06/39/2009** z dnia 16.06.2009 r. obow. od dnia 01.07.2009 r.,
  - **Nr 07/11/57/2009** z dnia 26.11.2009 r. obow. od dnia 01.01.2010 r.,
  - **Nr 01/10/15/2010** z dnia 21.10.2010 r. obow. od dnia 21.10.2010 r.,
  - **Nr 3/08/4/2013** z dnia 22.08.2013 r. obow. od dnia podjęcia, z tym że w Dziale 2 Koszty GZM pkt 2.6 obowiązuje od 01.08.2013 r.;
  - **Nr 9/02/27/2015** z dnia 26.02.2015 r. obow. od dnia 01.07.2015 r.,
  - **Nr 4/12/79/2015** z dniem 17.12.2015 r. obow. od dnia podjęcia,
  - **Nr 7/03/25/2016** z dnia 17.03.2016 r. obow. od dnia podjęcia,
  - **Nr 9/08/58/2016** z dnia 25.08.2016 r. obow. od dnia podjęcia.

Ostatnia zmiana zatwierdzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08. 2016 r. (wraz z zatw. tekstem jednolitym Regulaminu).

Protokół RN Nr 10/2016 z dnia 25.08.2016 r.

