

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za
użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa” w Rzeszowie.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa” w Rzeszowie opracowany został na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 845/,
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami/,
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami/,
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r. poz. 716,
5. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
6. Innych ustaw oraz postanowień statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa”.

§ 2

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4, 5, 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami § 135-141 Statutu Spółdzielni.

2. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o "użytkowniku lokalu" należy przez to rozumieć:

- członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu
- najemcę lokalu mieszkalnego
- niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu, osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:

- 1) koszty eksploatacji,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 5) utrzymanie dźwigów osobowych,
 - 6) podatek od nieruchomości,
 - 7) opłaty za dzierżawę pojemników na nieczystości stałe,
 - 8) opłaty za energię elektryczną,
 - 9) legalizacja wodomierzy i liczników ciepła,
 - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.
2. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy opracowany przez Zarząd i

Q R

zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 4

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2 i ust. 4 jest m kw. powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty:

a) utrzymania dźwigów osobowych,

b) wywozu nieczystości stałych rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali. W przypadku, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

3. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 7 dni od dnia powstania zmian. W przypadku dokonania zgłoszenia do 15 dnia miesiąca korekta następuje od pierwszego dnia tego miesiąca, a w przypadku dokonania zgłoszenia po 15 dniu miesiąca korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię niezgodności ilości zamieszkałych osób, Spółdzielnia będzie naliczać pięciokrotną stawkę aktualnie obowiązujących opłat eksploatacyjnych liczonych na osobę.

4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń. Zasady rozliczania tych kosztów uregulowane są w rozdziale IV niniejszego regulaminu.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem Polskiej Normy 70/B-02365) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 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 lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%).

3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy i piwnic. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

Q M

4. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne), dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego regulaminu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury (z uwzględnieniem warunków Polskiej Normy PN -70/B -2365 z późn. zmianami).

2. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

3. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza) powierzchni lokalu – następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

II. Rozliczanie kosztów eksploatacji

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują:

a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, które są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości.

b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomość zabudowaną urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynku. W szczególności są to: budynek administracji, magazyny, warsztaty, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali, budynku m.in. hydroformie, wymiennikownie, chodniki, ciągi pieszo jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, oświetlenie terenów i ulic, tereny zielone i mała architektura, pozostałe.

c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Na koszty te składają się:

a) koszty utrzymania czystości - sprzątanie i odśnieżanie terenów należących do danej nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni,

b) koszty utrzymania czystości i porządku w otoczeniu jak również w budynku.

c) koszty napraw bieżących i przeglądów technicznych,

d) koszty konserwacji,

e) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),

f) koszty ogólnie - administracyjne,

g) ubezpieczenie majątku, koszty ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związane z prowadzoną działalnością,

h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości, np. dorabianie kluczy, pilotów.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się:

a) koszty utrzymania czystości - sprzątanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, konserwacja i odnawianie zieleni,

b) koszty napraw bieżących i przeglądów technicznych,

c) koszty konserwacji,

Q n

- d) podatek od nieruchomości,
 - e) koszty ogólno-administracyjne i administracji osiedlowych,
 - f) ubezpieczenie majątku,
 - g) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, np. deratyzacja i dezynfekcja, usuwanie awarii kanalizacyjnych, wykonanie książeczek mieszkaniowych, itp.
5. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się:
- a) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - b) koszty dostawy gazu sieciowego,
 - c) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
 - d) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - e) koszty dzierżawy pojemników na nieczystości stałe,
 - f) koszty energii elektrycznej.

III. Rozliczanie odpisów na fundusz remontowy

§8

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 2 odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawek w zł/m² miesięcznie określanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest ewidencjonowana.
5. Spółdzielnia tworzy:
- a) odpis na fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
- w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
6. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie remontów.
7. Środki kumulowane na funduszu remontowym nie podlegają rozliczeniu na zasadzie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Spółdzielnia może w ramach funduszu remontowego tworzyć fundusz remontowy celowy dla nieruchomości.

IV. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków

§9

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków jest 12 miesięcy.

1a. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63 poz. 636 z późn.zm.), to znaczy posiadające:

1) nienaruszoną plombę SM „Szansa” na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,

2) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni. Urządzenia te powinny mieć ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 (pięć) lat.

2. Podstawą do ustalania opłat za zużycie wody są odczyty wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych, pomnożone przez obowiązujący w danym półroczu koszt jednostkowy 1 m³ wody i odprowadzania ścieków.

3. W poszczególnych miesiącach półrocza, użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, liczonymi w zł/osobę miesięcznie, ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni. Wysokość zaliczkowych opłat powinna być kalkulowana na dany rok w wysokości kosztów przeciętnego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu za okres poprzedniego roku z uwzględnieniem wzrostu ceny wody i odprowadzania ścieków na dany rok.

W przypadku zmiany cen wody i odprowadzania ścieków w ciągu roku kalendarzowego lub zwiększenia się bądź zmniejszenia się przeciętnego zużycia wody w danym lokalu w okresie poprzedniego półrocza Zarząd może dokonać stosownej korekty wysokości zaliczkowych opłat na następne miesiące powiadamiając o tym użytkownika lokalu na piśmie, co najmniej na 14 dni przed rozpoczęciem miesiąca, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, w którym obowiązywać będzie nowa zaliczka.

4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może dokonać korekty wysokości zaliczek za zużycie wody i odprowadzanie ścieków do wysokości przewidywanych kosztów w następnych miesiącach.

5. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody wg wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą z wskazań wodomierzy indywidualnych i opłat ryczałtowych jest rozliczana, proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§10

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych raz na rok oraz każdorazowo przy zmianie.

Odczyty będą dokonywane przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa” a także przez upoważnionych pracowników firmy świadczącej serwis rozliczeniowy na podstawie umowy zawartej z SM „Szansa”.

2. W przypadku braku odczytu wodomierzy, podstawą ustalenia opłat jest symulacja średniego zużycia wody na zainstalowanych licznikach za okres co najmniej 12 miesięcy. Powyższa zasada dotyczy tylko dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych.

3. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się tak jak dla lokalu nieopomiarowanego i będzie obciążane ryczałtem, który wynosi 10 m³/osobę/m-c.

3a. Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane we wskazanym terminie z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, po ich udokumentowaniu, opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczona według symulacji z co najmniej 12 miesięcy w tym lokalu. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.

4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do administracji osiedlowej pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy

Q M

i plomb. Koszty naprawy lub wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Po naprawie lub wymianie należy niezwłocznie zgłosić urządzenie do ponownego zaplombowania. Niedopełnienie powyższych obowiązków spowoduje rozliczenie lokalu wg stawek ryczałtowych określonych w ust. 3 za okres rozliczeniowy w którym stwierdzono uszkodzenia.

5. Rozliczenie faktycznych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest przez Spółdzielnię, którego rozliczenie dotyczy do ostatniego dnia m-ca lutego po zakończeniu roku obrachunkowego. Różnica powstała w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w §8 ust. 3, w stosunku do faktycznie należnych opłat jest rozliczana następująco: nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności z tytułu opłat za używanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami na poczet zadłużenia; niedopłata zostaje zaksięgowana na obciążenie konta z tytułu opłat za używanie lokalu i winna być uregulowana w terminie 21 dni od daty trzymania rozliczenia.

6. Użytkownik lokalu może reklamować wynik rozliczenia kosztów zużycia wody z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 i 9 w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona na piśmie i zawierać uzasadnienie.

7. Rozliczenie zużycia wody w przypadku:

- a) stwierdzenia braku wodomierza w lokalu, który wcześniej był opomiarowany,
- b) stwierdzenia ingerencji powodującej uszkodzenie plomby, uszkodzenie bądź zniszczenie wodomierza, a także powodującej zniekształcenie wskazań wodomierza,
- c) nie udostępnienie wodomierzy do odczytu kontrolnego przez upoważnione przez Spółdzielnię osoby za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia, w którym ustaną przyczyny wymienione w punktach a i b, lecz nie dłuższy niż 12 miesięcy, nastąpi wg ust.3.

8. W przypadku udokumentowanego niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierzy lub plomb podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierzy lub plomb na nowe, stanowić będzie symulacja średniego zużycia wody na uszkodzonych lub rozplombowanych wodomierzach za okres co najmniej 12 miesięcy. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż pół roku. W następnym okresie rozliczeniowym rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonane zostanie wg zasad i ryczałtu, o którym mowa w ust.3.

9. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają wodomierzy w swoich lokalach, obciążani są opłatami ryczałtowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków. Norma zużycia na 1 osobę wynosi 10 m³/osobę/m-c. Jeżeli w danym lokalu nie jest zameldowana żadna osoba ryczałt nalicza się na jedną osobę. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom ani korektom.

V. Rozliczenie kosztów dostawy centralnego ogrzewania

§11

Każdy odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji ogrzewania w budynku jest użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców ciepła.

§12

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania, a w szczególności:

- rury przyłączone (gałązki),
- grzejniki,
- zawory termostatyczne,

stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji co. w budynku.

§13

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.

GA

2. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania wchodzących w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, łazienka, wc itp.) i użytkowych (zaplecze techniczne, łazienka, w.c. itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie, balkonów, loggii, tarasów, piwnic.
4. Emisja ciepła z elementów grzejnych na klatkach schodowych, korytarzach, pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz pionów i poziomów stanowi koszt stały, który ujęty jest w bilansie jednostki rozliczeniowej (budynku).

§14

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji grzewczej mogące mieć wpływ na podział kosztów ogrzewania, a nie zaewidencjonowane protokołarnie odczytami pośrednimi powodują wyłączenie lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

§15

W okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych dokonują przedpłat w formie zaliczek ustalonych za m²p.u. miesięcznie przez SM Szansa na podstawie przewidywanego zużycia energii cieplnej oraz jej kosztów. Zaliczki w ciągu okresu rozliczeniowego mogą ulec zmianie w uzasadnionych przypadkach (np. zmiany cen u dostawcy ciepła lub warunków klimatycznych).

Zasady wyliczenia kosztów centralnego ogrzewania odczytów podzielników i rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali

§16

Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu z indywidualnymi użytkownikami lokali obejmują całkowite koszty zakupu ciepła u dostawcy.

§17

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w okresie rocznym.
2. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 01.01 i trwa do 31.12 roku bieżącego.

§18

1. Koszty centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej rozlicza się z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych według:

- a) kosztów stałych (wg m²p.u.)
- b) kosztów zmiennych (wg m²p.u.)
- c) w okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych dokonują przedpłat w formie zaliczek ustalonych za m²p.u. miesięcznie przez SM Szansa na podstawie przewidywanego zużycia energii cieplnej oraz jej kosztów. Zaliczki w ciągu okresu rozliczeniowego mogą ulec zmianie w uzasadnionych przypadkach (np. zmiany cen u dostawcy ciepła lub warunków klimatycznych).

§19

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych nie wyposażonych w grzejniki będą obciążani kosztami stałymi w budynku.
2. W przypadku braku możliwości rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z przyczyn technicznie uzasadnionych sposób rozliczenia określi powołana komisja.

§20

gm

1. Zwrot użytkownikom nadpłaconych kwot, będzie realizowany w formie gotówkowej (tylko w przypadku zbycia lokalu w którym wystąpiła nadpłata) lub bezgotówkowej - poprzez zaliczenie nadpłaconych kwot na poczet opłat za centralne ogrzewanie w następnym okresie obliczeniowym. Jeżeli użytkownik ma zaległości w opłatach za lokal nadpłatę zalicza się na poczet zaległości.

2. Stwierdzenie niedopłaty, powoduje wezwanie użytkownika lokalu do wpłacenia przedmiotowej kwoty w ciągu 14 dni od daty przekazania rozliczenia.

3. Reklamacje w sprawie dostarczonych rozliczeń mieszkańcy mogą wносить do SM „Szansa” w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Nielegalny pobór energii cieplnej

§21

Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów niż potrzeby ogrzewania lokalu jest nielegalny.

§22

1. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania bez zgody SM „Szansa”, a w szczególności:

- zamontowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących,
- samowolne spuszczenie wody z instalacji,
- samowolna wymiana grzejników.

§23

Użytkownicy lokali, którzy dopuszczają się czynności, o których mowa w §22 pkt. 1 zostaną obciążeni za ciepło w wysokości 200% maksymalnego zużycia wynikającego z kosztów budynku.

VI. Zasady rozliczenia kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej

§24

1. Postanowienie niniejszego regulaminu w zakresie zasad rozliczenia kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynku mieszkalnym i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Szansa wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej.

2. Każdy użytkownik jako indywidualny odbiorca centralnej ciepłej wody użytkowej z wewnętrznej instalacji budynku jest użytkownikiem systemu, w którym każdy lokal w budynku wyposażony jest w wodomierz centralnie ciepłej wody użytkowej.

3. Opłaty zaliczkowe podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych określa Zarząd i zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie kalkulacji kosztów podgrzania wody dla poszczególnych budynków sporządzonej przez Zarząd.

4. Rozliczenia kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej dokonywane są przez Zarząd Spółdzielni w okresie rocznym oraz przy każdorazowej zmianie ceny.

5. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie opłaty za dostarczoną ilość ciepła dla potrzeb podgrzania wody według ceny dostawcy.

6. Cenę podgrzania 1m³ wody oblicza się dzieląc koszty energii cieplnej zużytej na ten cel przez ilość podgrzanej wody. Ilość podgrzanej wody określa wodomierz zbiorczy na podgrzanie wody, a w przypadku jego braku jako suma wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody w lokalach.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych, którzy nie posiadają wodomierzy centralnej ciepłej wody użytkowej w swoich lokalach obciążani są opłatami ryczałtowymi za

PK

podgrzanie wody w wysokości 5 m³ osobę miesięcznie w lokalach mieszkalnych oraz 10. m³ w lokalach użytkowych.

2. Użytkownik lokalu korzystający z centralnej ciepłej wody użytkowej zobowiązany jest wносить opłaty w postaci zaliczek miesięcznych na poczet należności z tytułu dostawy ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody użytkowej przez okres rozliczeniowy.

3. W pierwszym okresie rozliczeniowym podstawą odpłatności za zużytą ciepłą wodę jest zaliczka, ustalona przez Spółdzielnię w oparciu o średnie zużycie centralnej ciepłej wody użytkowej na jedną osobę oraz średni koszt 1 m³ centralnej ciepłej wody użytkowej (prognozowana).

4. Zaliczkę na każdy następny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla budynku w oparciu o faktyczne zużycie centralnej ciepłej wody użytkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wzrostu cen.

5. Przewidywany wskaźnik wzrostu cen o którym mowa w ust. 10 ustalany jest każdorazowo przez Zarząd.

6. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka ceny ciepła) to dopuszczalna jest korekta ustalonych opłat zaliczkowych podgrzania wody, określona przez Zarząd i uchwalona przez Radę Nadzorczą.

7. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat za korzystanie z lokalu.

8. Obowiązek wniesienia opłat o których mowa w ust. 8 powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji Użytkownika, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

9. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządu od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.

10. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

11. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów podgrzania wody nastąpi nadpłata, jej wysokość zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.

12. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

13. Uchylenie się przez użytkownika od uiszczania opłat za centralnie ciepłą wodę użytkową przez okres 3 kolejnych miesięcy może spowodować odłączenie dostawy ciepłej wody do danego lokalu.

Zasady dokonywania odczytów wodomierzy centralnej ciepłej wody użytkowej.

§25

1. Podstawą rozliczenia centralnej ciepłej wody użytkowej są wskazania wodomierzy indywidualnych przynależnych do poszczególnych lokali zlokalizowanych na przyłączach centralnej ciepłej wody użytkowej w lokalach.

2. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody dokonywane są przez Odczyty będą dokonywane przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa” a także przez upoważnionych pracowników firmy świadczącej serwis rozliczeniowy na podstawie umowy zawartej z SM „Szansa” po uprzednim wywieszeniu zawiadomienia na klatkach schodowych.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Szansa” a także upoważnionym pracownikom firmy świadczącej serwis rozliczeniowy na podstawie umowy zawartej z SM „Szansa” dostęp do wodomierza ciepłej wody.

5. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy ciepłej wody dokonuje się w wysokości średniej najwyższego kosztu ustalonego w

92

danym okresie rozliczeniowym według podanych zasad dla 3 lokali o zbliżonej wielkości w budynku.

6. Jeżeli wskazania wodomierzy nie zostały odczytane we wskazanym terminie z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, po ich udokumentowaniu, opłata za zużycie ciepłej wody zostanie wyliczona według symulacji z co najmniej 12 miesięcy w tym lokalu. Różnica podlega rozliczeniu po odczytaniu faktycznych wskazań wodomierza stwierdzonych przy kolejnym odczycie.

7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb. Koszty naprawy lub wymiany wodomierzy obciążają użytkownika lokalu. Po naprawie lub wymianie należy niezwłocznie zgłosić wodomierz do ponownego zaplombowania. Niedopełnienie powyższych obowiązków spowoduje rozliczenie lokalu według stawek ryczałtowych określonych w ust. 6 za okres rozliczeniowy w którym stwierdzono uszkodzenia.

8. Użytkownik zobowiązany jest do bieżącej kontroli poprawnego działania wodomierza, a w przypadku zatrzymania się, bądź jego uszkodzenia, niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika ponosi on koszty jego naprawy lub wymiany.

9. Użytkownik zobowiązany jest do nie dokonywania zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółdzielni.

10. W przypadku zbycia lokalu lub zmiany Użytkownika, Użytkownik zobowiązany jest do przekazania Spółdzielni oświadczenia o stanie wodomierzy na dzień przekazania lokalu potwierdzonego przez nowego użytkownika tego lokalu.

11. Zużycie ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach, które nie są wyposażone w liczniki ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody użytkowej przyjmuje się jako średnie zużycie ciepła według faktur dostawcy za miesiące poza sezonem grzewczym.

VIII. Rozliczanie kosztów utrzymania dźwigów

§26

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń, dozór techniczny oraz energię elektryczną.

2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane.

3. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.

4. Koszty remontów dźwigów są rozliczane z eksploatacji podstawowej, koszty wymiany dźwigów obciążają fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§27

Użytkowników lokali, korzystających z dźwigu osobowego zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym w godz. 6⁰⁰-22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest kontrolka pracy dźwigu, potwierdzona przez upoważnionego pracownika administracji Spółdzielni lub inną upoważnioną osobę.

§28

1. W sprawach spornych Zarząd Spółdzielni powołuje komisję celem wyjaśnienia powstania sporu.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie normy prawne określone w obowiązujących ustawach oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Szansa.

9 H

3. Z dniem 01.10.2022 traci moc Regulamin „Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

4. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2022 i wchodzi w życie z dniem 01.10.2022r

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Elżbieta Chud

Secretar Rady Nadzorczej
Małgorzata Męć