

REGULAMIN

rozliczeń przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, obejmuje :

1.1. Budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane itp.) oraz uzupełniające je budynki mieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak:

- garaże zajmowane na spółdzielczych własnościowych prawach,
- budynki handlowo-usługowe zajmowane na spółdzielczych własnościowych prawach,
- kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
- lokale wynajmowane z części wspólnych oraz inne pożytki z części wspólnych.

1.2. Urządzenie i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wymienione w pkt.1:

- zbiorniki wody,
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
- budowle komunikacyjne, jak: drogi, ulice, chodniki,
- ukształtowanie i zagospodarowanie terenu, jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
- budowle sportowe – boiska,
- inne budowle, jak latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

2. Fizyczne jednostki rozliczeniowe

2.1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m^2 powierzchni użytkowej – dla kosztów eksploatacji i remontów oraz korzystania z dźwigów osobowych
- m^2 powierzchni grzewczej – dla kosztów energii cieplnej,
- **GJ** – dla kosztów centralnego ogrzewania z ciepłomierzy,
- **GJ/m³** – dla kosztów podgrzania wody,
- **lm** dla kosztów gotowości dostawy cwu
- m^3 wody – dla kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków, pod-grzania wody,
- liczba osób zamieszkałych - dotyczy kosztów, gazu, wywozu nieczystości,
- wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych (po-dzielniki).
- lokal mieszkalny – dla kosztów sprzątania klatek schodowych i korytarzy

Użytkownik lokalu mieszkalnego, który nie dopełnił obowiązku powiadomienia administracji Spółdzielni o zmianie stanu osobowego nie może wnosić roszczeń za wynikające z tego tytułu, wyższe naliczenia opłat (dotyczy naliczeń rozliczanych z ilości osób).

- 3.2.** Pod pojęciem „*sezon grzewczy*” w niniejszym Regulaminie przyjmuje się okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów:
- rozpoczęcie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19:00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie niższa od:
 - a) $+10^{\circ}\text{C}$ – w sezonie grzewczym,
 - b) $+8^{\circ}\text{C}$ – poza sezonem grzewczym, a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia,
 - przerwanie ogrzewania może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19:00 w ciągu trzech kolejnych dni będzie wyższa od:
 - a) $+12^{\circ}\text{C}$ – w sezonie grzewczym,
 - b) $+10^{\circ}\text{C}$ – poza sezonem grzewczym.
- 3.3.** Pod pojęciem „*części wspólne nieruchomości*” – rozumie się grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności : fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, dźwigi, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownię, pomieszczenia techniczne /wymyennikownię itp./, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- 3.4.** Pod pojęciem „*mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania*” – rozumie się nieruchomości, budowle, małą architekturę będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego.
- 3.5.** Pod pojęciem „*mienie ogólne Spółdzielni*” - rozumieć należy nieruchomości, budowle, małą architekturę będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.

II. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła;

- eksploatacją własnych źródeł ciepła oraz związanych z nimi sieci przesyłowych i węzłów cieplnych.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Do tych kosztów nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach ani kosztów utrzymania węzłów cieplnych, sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie; koszty te stanowią koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zalicza się uzasadnione koszty wytworzenia ciepła, w tym koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci cieplnych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez Spółdzielnię. Do tych kosztów nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 1 i ust. 2 ustawy – Prawo energetyczne [1].]

1.2. Koszty ciepła ewidencjonuje się dla każdego źródła ciepła (kotłowni lub węzła cieplnego). Rozliczenie kosztów dostawy ciepła następuje odrębnie dla każdego budynku albo zespołu budynków.

Jeżeli dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub większej liczby budynków, opłatę tę dzieli się na poszczególne budynki proporcjonalnie do ich kubatury albo powierzchni grzewczej.

1.3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest okres od 1 lipca do 30 czerwca.

1.4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, oraz powierzchnię pomieszczeń niewyposażonych w grzejniki, lecz ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, stanowiących część lokalu mieszkalnego albo użytkowego.

Powierzchnię grzewczą ustala się na podstawie pomiaru z natury. Do powierzchni ogrzewanej centralnie nie zalicza się balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce ani piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli nie są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i nie mogą być ogrzewane bezpośrednio ciepłem pomieszczeń przyległych.

2. Zasady ustalania i rozliczania kosztów energii cieplnej

2.1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje z podziałem na koszty dotyczące ogrzewania, koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz koszty stałe dostawy ciepła, zgodnie z metodami przewidzianymi w ustawie – Prawo energetyczne i w regulaminie rozliczeń Spółdzielni. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 8–10 ustawy – Prawo energetyczne [1].]

2.2. Ustalone w źródle ciepła koszty na cele centralnego ogrzewania dzieli się na budynki albo zespoły budynków proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego przyjmuje się wielkość z porównywalnego poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2.3. W budynkach, w których zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, koszty ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni albo kubatury lokali. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a tiret trzecie ustawy – Prawo energetyczne [1]; § 3–5 rozporządzenia [2].]

2.4. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się z wykorzystaniem wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach, a w razie braku takiej możliwości – z wykorzystaniem liczby osób zamieszkałych w lokalu. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 8 pkt 2 ustawy – Prawo energetyczne [1]; § 6 rozporządzenia [2].]

Jeżeli użytkownik lokalu uniemożliwia montaż albo odczyt wodomierza ciepłej wody, lokal rozlicza się według zasad zamiennych określonych w regulaminie, z wykorzystaniem liczby osób zamieszkałych w lokalu. Jeżeli lokal nie jest zamieszkały, lokal może zostać obciążony opłatą za gotowość świadczenia dostawy ciepłej wody użytkowej na zasadach określonych w regulaminie rozliczeń.

2.5. W budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podział kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku na koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej następuje na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych.

Jeżeli w węźle cieplnym zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy na instalacji centralnego ogrzewania, koszt centralnego ogrzewania oblicza się według wzoru:

$$K_{co} = (Q_{co} / Q) \times K$$

- K_{co} – koszt centralnego ogrzewania;
- Q_{co} – ilość ciepła zużytego na centralne ogrzewanie według podlicznika;
- Q – łączna ilość ciepła dla budynku wykazana na fakturze dostawcy albo ustalona dla własnego źródła;
- K – całkowity koszt ciepła dla budynku w danym okresie rozliczeniowym.

Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej oblicza się według wzoru:

$$K_{cwu} = ((Q - Q_{co}) / Q) \times K$$

- K_{cwu} – koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej.

2.6. Jeżeli budynek jest zasilany z lokalnej kotłowni lub innego własnego źródła ciepła, koszt ciepła ustala się na podstawie kosztu zakupu paliwa lub innego nośnika energii oraz kosztów eksploatacji źródła. Jeżeli brak jest podlicznika centralnego ogrzewania, podział kosztów na centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej następuje według metody przyjętej dla danego źródła ciepła w regulaminie rozliczeń, opartej na danych pomiarowych i historycznych oraz zapewniającej możliwie wierne przypisanie kosztów do celu ich zużycia. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 9 i ust. 10 ustawy – Prawo energetyczne [1].]

2.7. W budynkach wyposażonych wyłącznie w instalację centralnego ogrzewania całość kosztów dostawy ciepła stanowi koszt centralnego ogrzewania.

3. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na poszczególne lokale

3.1. W budynkach bez podzielników kosztów ogrzewania koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni grzewczej albo kubatury lokali, zgodnie z przyjętą metodą rozliczeń. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a tiret trzecie ustawy – Prawo energetyczne [1].]

3.2. W budynkach z podzielnikami kosztów ogrzewania koszty centralnego ogrzewania rozlicza się według metody wykorzystującej wskazania tych urządzeń, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 9–12 ustawy – Prawo energetyczne [1]; § 7–8 rozporządzenia [2].]

W ramach tej metody koszty ogrzewania dzieli się na:

- koszty stałe – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej albo kubatury lokali;
- koszty zmienne – rozliczane według wskazań podzielników, po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych i zasad określonych w regulaminie rozliczeń.

3.3. Spółdzielnia może przyjąć podział kosztów zmiennych na część odpowiadającą komfortowi cieplnemu i część odpowiadającą indywidualnemu zużyciu, jeżeli metoda ta stymuluje energooszczędne zachowania oraz zapewnia ustalanie kosztów w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Szczegółowy algorytm rozliczeń określa załącznik do regulaminu.

[Podstawa prawna: § 7 ust. 1 rozporządzenia [2].]

3.4. Dla lokali rozliczanych z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia, zgodnie z zasadami określonymi w § 7 ust. 2 oraz § 8 rozporządzenia. [Podstawa prawna: § 7 ust. 2 oraz § 8 rozporządzenia [2].]

Jeżeli koszt zmienny wyliczony dla lokalu jest niższy od kosztu minimalnego albo wyższy od kosztu maksymalnego, do rozliczenia Spółdzielnia ma prawo przyjąć odpowiednio koszt minimalny albo maksymalny. Koszty stałe pozostają bez zmian.

3.5. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu urządzeń, uniemożliwienia montażu lub wymiany urządzeń pomiarowych albo ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania pomiaru lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika odszkodowania albo obciążyć go kosztami zmiennymi ogrzewania w wysokości równej maksymalnemu kosztowi zmiennemu [2]. Koszty stałe bez zmian.

3.6. W przypadku awarii podzielnika, braku możliwości jego montażu z przyczyn technicznych albo zastosowania nietypowego grzejnika, dla którego nie można zastosować standardowego sposobu odczytu, stosuje się zamiennie rozliczenie przewidziane w regulaminie rozliczeń, oparte na powierzchni grzewczej albo kubaturze lokalu. [Podstawa prawna: art. 45a ust. 12 ustawy – Prawo energetyczne [1].]

3.7. Użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu, awarii lub naruszeniu plomb urządzenia pomiarowego albo podzielnika kosztów ogrzewania.

3.8. Odczytów urządzeń dokonuje Spółdzielnia albo podmiot działający na jej zlecenie, w terminach podanych do wiadomości użytkowników z odpowiednim wyprzedzeniem. Na wniosek użytkownika może zostać wyznaczony dodatkowy termin odczytu, przy czym koszt dodatkowego odczytu może obciążać użytkownika zgodnie z umową z firmą rozliczeniową.

3.9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, na pisemny wniosek zainteresowanych stron, może zostać dokonany odczyt pośredni. W razie braku odczytu pośredniego podział kosztów następuje proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu.

3.10. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów ciepła składa się na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia indywidualnego. Reklamacja powinna zostać rozpatrzona w terminie 6 tygodni od dnia jej wniesienia.

3.11. Użytkownikom lokali przekazuje się informacje o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła w zakresie wynikającym z art. 45c ustawy – Prawo energetyczne oraz § 9 rozporządzenia, nie rzadziej niż raz w roku, a w przypadku rozliczeń prowadzonych na podstawie urządzeń zdalnego odczytu – również informacje okresowe o zużyciu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. [Podstawa prawna: art. 45c ustawy – Prawo energetyczne [1]; § 9 rozporządzenia [2].]

3.12. Opłata za energię cieplną na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku składa się z:

- 1) Kosztów stałych c.w.u. – stanowi 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody – rozliczanych proporcjonalnie na lokal lub udział w powierzchni
- 2) Kosztów zmiennych c.w.u. – stanowi 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody. Jednostkowy koszt zmienny podgrzania 1m³ c.w.u. w budynku ustala się dzieląc koszty zmienne c.w.u. przez ilość wody ustaloną na podstawie sumy odczytów wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach.

4. Ustalanie zaliczek i opłat

4.1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej ustala się dla lokali mieszkalnych zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy, a dla lokali użytkowych zgodnie z zasadami obowiązującymi dla danego rodzaju lokalu.

Przy ustalaniu wysokości opłat uwzględnia się w szczególności:

- aktualne ceny zakupionego ciepła albo koszty jego wytworzenia;
- ilość ciepła zużyta w poprzednim okresie rozliczeniowym albo średnią z kilku poprzednich okresów;
- przewidywane zmiany taryf, cen ciepła oraz kosztów wytworzenia w trakcie okresu rozliczeniowego.

4.2. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana warunków dostawy ciepła lub zmiana cen wpływająca na wysokość kosztów, Spółdzielnia może skorygować wysokość ustalonych zaliczek.

4.3. Opłaty stałe i opłaty za centralne ogrzewanie ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i stawki wyrażonej w zł/m², chyba że dla danego budynku stosowana jest metoda oparta na odczytach urządzeń pomiarowych.

4.4. Opłata za przygotowanie ciepłej wody użytkowej obejmuje część zmienną zależną od zużycia wody oraz – jeżeli przewiduje to regulamin rozliczeń – część stałą albo opłatę za gotowość dostawy.

4.5. W przypadku uszkodzenia urządzenia, którego wskazania stanowią podstawę ustalenia wysokości opłat, do obliczenia opłaty przyjmuje się wskazania z porównywalnego wcześniejszego okresu rozliczeniowego.

4.6. Jeżeli użytkownik lokalu korzysta z urządzenia niesprawnego, z naruszoną plombą albo bez wymaganej legalizacji i nie zgłosi tego faktu Spółdzielni, lokal rozlicza się według zasad przewidzianych dla rozliczenia zamiennego albo według zasad określonych w pkt 3.5 – zależnie od przyczyny i zakresu naruszenia.

5. Rozliczenie wyniku rozliczenia ciepła

5.1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a wynik rozliczenia przekazuje się użytkownikowi na piśmie albo w innej przyjętej formie.

5.2. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do lokalu są niższe od wpłaconych zaliczek, powstałą nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat za lokal, chyba że użytkownik złoży wniosek o jej zwrot.

5.3. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do lokalu są wyższe od wpłaconych zaliczek, użytkownik lokalu jest obowiązany uiścić niedopłatę w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

Podstawa prawna

[1] ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 43; wcześniej tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

[2] rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).

III KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA ICH POKRYCIE

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu :

- energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji,
- wywóz nieczystości stałych z nieruchomości,
- gazu - dotyczy lokali korzystających ze zbiorczego licznika gazu na budynku lub dla grupy budynków,
- koszty legalizacji i wymiany wodomierzy w lokalu.

1. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odpłatności za montaż, wymianę wodomierza.

1.1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenia ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.

1.2. Podstawą rozliczenia kosztów z tytułu dostawy wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków jest:

a) w przypadku posiadania przez użytkownika lokalu wodomierza/y zainstalowanego/ych na odgałęzieniu instalacji lub w punktach poboru wody wodociągowej – rozliczenie dokonywane jest przez dostawcę.

W przypadku rozwiązania umowy przez dostawcę na rozliczanie kosztów, o których mowa w pkt.7.2. – rozliczanie tych kosztów następować będzie zgodnie z zapisem ujętym w *lit.b)*

b) w przypadku braku w lokalu wodomierza/y - opłata ryczałtowa pobierana przez 12 miesięcy w roku, podstawą jej ustalenia jest ilość osób aktualnie zamieszkałych i stawka na osobę. Opłata ryczałtowa jest wyliczana (co najmniej raz w roku) i rozliczana jako różnica między wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą zużyć wskazanych przez wodomierze zamontowane w lokalach opomiarowanych dzielona przez sumę ilości osób aktualnie zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.

c) w przypadku pełnego wyposażenia wszystkich lokali w wodomierze w danym budynku lub grupy budynków, powstała różnica z rozliczenia wody, tj. między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczana jest na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy.

Przypadające na grupę lokali użytkowych w/w koszty rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy, natomiast na grupę lokali mieszkalnych proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.

d) opłatę uzupełniającą za dostawę wody do poszczególnych lokali mieszkalnych ustala się zaliczkowo według rzeczywistych kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie dokonywane jest co najmniej raz w roku,

e) w przypadku wycieku wody w wyniku awarii na własnej sieci wodnej, koszty z tego tytułu obciążają koszty eksploatacji zasobów.

1.3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem

i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, do kontrolowania jego pracy poprzez dokonywanie co miesiąc odczytu wskazań.

1.4. W przypadku uszkodzenia wodomierza, którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat pobieranych od użytkownika lokalu- do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego wodomierza z porównywalnego okresu

poprzedzającego to uszkodzenie. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza, użytkownik zostanie rozliczony wg zużycia ryczałtowego za cały okres rozliczeniowy.

- 1.5. W przypadku stwierdzenia u użytkownika lokalu niesprawnego/ych wodomierza/y, braku aktualnej/ych legalizacji bądź zerwanych plomb i nie zgłoszenia powyższego w Spółdzielni przez co naraził on pozostałych użytkowników lokali na dodatkowe koszty – będzie obciążony za zużycie wody wg stawek ryczałtowych na osobę zamieszkałą za okres stwierdzonej niesprawności, braku legalizacji bądź zerwanych plomb.
- 1.6. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego niezależnie od obowiązku zapłaty ryczałtowej za cały okres rozliczeniowy.
- 1.7. W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nieopomiarowanego nie dopełnił obowiązku meldunkowego osoby bądź osób zamieszkałych w lokalu, a także nie powiadomił Spółdzielni o tym fakcie przez co naraził pozostałych użytkowników lokali na dodatkowe koszty – będzie obciążony za zużycie wody wg stawek ryczałtowych za okres zamieszkiwania tych osób.
- 1.8. W przypadku zastrzeżeń lokatora odnośnie wskazań wodomierza Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora dokona jego demontażu i przekaże do urzędowego sprawdzenia. W przypadku, gdy badania nie potwierdzą niesprawności wodomierza, koszty związane z jego sprawdzeniem pokrywa lokator.
- 1.9. W przypadku zastrzeżeń Spółdzielni odnośnie wskazań wodomierza Spółdzielnia dokona jego wymiany.
- 1.10. Koszty opomiarowania pomieszczenia wspólnego użytku ponoszą lokatorzy nieruchomości, natomiast koszty wody i odprowadzenia ścieków ponosi osoba odpowiedzialna za korzystanie z tego pomieszczenia.
- 1.11. Odpłatność za wodomierze:
 - a) za planowaną wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych wnoszona jest opłata miesięczna w wysokości kalkulowanych przewidywanych kosztów ich wymiany zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
 - b) skalkulowana wielkość kosztów jak w pkt.a) stanowi odrębny składnik naliczenia,
 - c) wielkość odpłatności z tego tytułu kalkulowana jest dla wszystkich lokali Spółdzielni i rozliczana w systemie rozliczeń międzyokresowych kosztów bądź przychodów.
- 1.12. Zasady montażu i wymiany wodomierzy:
 - a) wodomierz stanowi własność użytkownika lokalu,
 - b) użytkownik lokalu ponosi pełne koszty montażu wodomierzy, wymiany wraz z kosztami materiałów pomocniczych koniecznych do wykonania w/w prac,
 - c) montaż wodomierzy w lokalach, wymianę dokonuje się zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcją i zaleceniami dostawcy wodomierzy,
 - d) Spółdzielnia określa dobór wodomierzy, ich wielkość, klasy dokładności, sposób montażu, dostawcę wodomierzy. Wodomierze montowane powinny być jednakowej klasy dokładności, jednego producenta aby zagwarantować prawidłowe odczyty w zasobach Spółdzielni,
 - e) dostawcę wodomierzy lub wybór firmy do wymiany wodomierzy, Spółdzielnia wybiera w drodze przetargu. W celu ujednolicenia warunków i wskazań poszczególnych wodomierzy, Spółdzielnia przyjmuje zasadę nabywania wodomierzy tej samej klasy i u tego samego producenta,

- f) wodomierz jest montowany w takim miejscu, żeby był możliwy stały i pełny dostęp do wodomierza w celu dokonywania odczytów, wymiany i kontroli jego działania,
- g) nie udostępnienie wymiany wodomierza przez lokatora spowoduje rozliczenie zużycia wody ryczałtem tak, jak lokale nieopomiarowane.

1.13. Jeśli w danym lokalu nieopomiarowanym nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości $6\text{m}^3/\text{m-c} \times \text{cena } 1\text{m}^3$ (obejmująca dostawę wody i odprowadzenia ścieków) na lokal mieszkalny nie posiadający wodomierza.

2. Rozliczenie kosztów dostawy gazu

2.1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

2.2. Podstawą rozliczenia dostaw gazu ziemnego w przypadku lokali nieopomiarowanych są opłaty zaliczkowe. Podstawą ich ustalenia jest ilość osób aktualnie zamieszkających, a opłata wyrażana jest iloczynem ilości osób oraz stawką na osobę.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości dostawy gazu w wysokości stanowiącej $\frac{1}{2}$ opłaty przypadającej na 1 osobę.

Opłata zaliczkowa jest ustalana (co najmniej raz w roku) na podstawie kosztów zużytego gazu poniesionego na budynek podzielonych przez ilość osób zamieszkających w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazowe w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2.3. Różnica między poniesionymi kosztami i naliczonymi opłatami stanowi niedopłatę na koniec okresu rozliczeniowego bądź nadpłatę zaliczaną na poczet bieżących płatności.

2.4. W przypadku stwierdzenia, iż użytkownik lokalu nie dopełnił obowiązku meldunkowego osób zamieszkających w lokalu i nie powiadomił o tym fakcie administrację Spółdzielni, przez co naraził na koszty pozostałych użytkowników lokali- będzie obciążony za gaz według stawek na osobę za okres nie ujawnienia zmian ilości osób.

3. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych.

Koszty wywozu nieczystości z nieruchomości obciążają użytkowników lokali wg ceny na jedną osobę zamieszkałą w lokalu.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszone są ze względu na specyfikę spółdzielni, tj. współwłasność części wspólnych Spółdzielni i właścicieli dysponujących tytułem własności do lokali na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali - proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

1.3. 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.

1.4. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.

1.5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:

- koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku, itp.) obciążają nieruchomość według zużycia

odczytanego

z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na budynku zgodnie z fakturami zakładu energetycznego, lub zespole budynków – w oparciu o powierzchnię użytkową danego budynku,

- koszty ubezpieczenia nieruchomości w oparciu o zawarte polisy i naliczone składki ubezpieczeniowe,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
- koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
- koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości,
- koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość,
- koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządu spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów /zakładowy plan kont/ i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art.6, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej (po za kosztami eksploatacji dźwigów) i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnie ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów/zakładowy plan kont/

2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych :

- koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane na poszczególne nieruchomości odrębnie,
- jednostką rozliczeniową kosztów dźwigów jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

V. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali, lokali wynajmowanych lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
- koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

2. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:

- podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
- ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu,
- koszty ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (ZPK) i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni.

Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.

3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.
4. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określonego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
7. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale w najmie obowiązani są do wnoszenia opłat w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu. Składnikiem kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu jest odpis na fundusz remontowy nieruchomości.
8. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesione na dane mienie wspólne,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczące mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami. W przypadku braku liczników koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych, ilości czasu ich korzystania lub według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (ZPK),
 - koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
9. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, czyli mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, a w szczególności:
 - nieruchomości niezabudowane,
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,

- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone.

10. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.
11. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - koszty podatku od nieruchomości,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
 - drobnych napraw, remontów,
 - koszty energii elektrycznej,
 - koszty ogólne, zarządu spółdzielni.

VI. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM.

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości; przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie spółdzielczych praw do lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub na inne cele statutowe lub działalność gospodarczą spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

VII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE.

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są na podstawie planu finansowo-gospodarczego spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokali, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.
3. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:
 - na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej z tytułu z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, mienia ogólnego spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych obowiązani są do uczestnictwa w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat:

- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
5. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat :
- zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy – odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
6. Właściciele własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie miesięcznych opłat :
- na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu ,
 - opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,
 - opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy - odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.
7. Spółdzielnia może ustalić opłaty (z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości), za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej. Przychody z tego tytułu są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.
8. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu .Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści.
9. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
10. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych oraz koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.
11. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

12. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu w całości lub w części.
13. Podstawą do sporządzenia planu finansowo-gospodarczego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DLA ZASOBÓW ZLECONYCH W ADMINISTRACJĘ

1. Koszty eksploatacji zasobów obcych są odrębnie ewidencjonowane z rozbiciem wg jednostek zlecających.
2. Narzut kosztów ogólnych i zarządu oraz prowizje ustalone są wg współczynników określonych w planie finansowo- gospodarczym na dany okres i umownie.
3. Szczegółowy tryb rozliczania określa umowa z właścicielem zasobów.

IX. ODPLATNOŚCI ZA UŻYTKOWANIE LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I DZIERŻAWY TERENÓW

1. Lokale użytkowe, garaże stanowiące zasoby spółdzielni mogą być zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub warunkach najmu.
2. W przypadku używania lokalu użytkowego i garażu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpłatność kalkulowana jest na podstawie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
3. Odpłatność za użytkowanie lokali, garaży na warunkach najmu oraz dzierżawa terenów ma charakter umowny i ustalana jest z uwzględnieniem popytu i podaży na rynku lokalnym oraz kosztów własnych.

X. ODPLATNOŚCI ZA WYKONANIE PRAC PORZĄDKOWYCH NA KLATKACH SCHODOWYCH

1. W przypadku uchylania się użytkowników lokali od obowiązku utrzymania czystości zgodnie z § 2 Rozdziału II pkt.7 *Regulaminu porządku domowego* kosztami wykonanych prac zostaną obciążeni użytkownicy lokali danej nieruchomości, poprzez obciążenie kosztów danej nieruchomości.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez użytkowników lokali na sprzątanie korytarzy i klatek schodowych przez firmę zewnętrzną, obciążenie poszczególnych lokali nastąpi faktycznym kosztem przypadającym na lokal mieszkalny zgodnie z I 2.1.
3. Podjęcie decyzji przez użytkowników lokali o sprzątaniu korytarzy i klatek schodowych przez firmę zewnętrzną skutkować będzie zawarciem umowy z firmą sprzątającą z terminem rozpoczęcia wykonywania usługi.

XI. OPŁATY ZA ZAŁOŻENIE NA BUDYNKACH I TERENACH REKLAM USTALA SIĘ UCHWAŁAMI RADY NADZORCZEJ

XII. ODPLATNOŚĆ ZA MONITOROWANIE BUDYNKU

1. Na wniosek co najmniej 50% liczby lokatorów danego budynku, Zarząd Spółdzielni zawiera umowy z firmą ochrony mienia i porządku na monitorowanie budynku.
2. Monitorowaniu podlegać mogą budynki, w których występuje zagrożenie bezpieczeństwa zamieszkujących oraz niszczenie mienia.
3. Odpłatność za monitorowanie ustalane jest na poziomie kosztów ustalonych w umowie z firmą ochrony mienia i porządku.

XIII. ODPLATNOŚĆ ZA PRACE WYKONANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W RAMACH WYKONYWANEJ PRZEZ LOKATORA MODERNIZACJI LOKALU

1. Lokator wykonujący we własnym zakresie modernizację lokalu dotyczącą:
 - a) instalacji wodnej
 - b) instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników zobowiązany jest do pokrycia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z wykonywaną modernizacją lokalu, a mianowicie :
 - koszt sprawdzenia prawidłowego montażu wodomierzy i ich ponownego opłombowania przy pracach związanych z instalacją wodną,
 - koszt określenia warunków technicznych planowanej modernizacji c.o. (ustalenie mocy grzewczych grzejników, sposobu ich zamontowania łącznie z zaworami grzejnikowymi).
2. Wysokość kosztów za prace wskazane w pkt.1 ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

XIV. ROZLICZENIE KOSZTÓW NIERUCHOMOŚCI W PRZYPADKACH OKREŚLONYCH W ART.24¹ I ART. 26 UST.1 USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 ROKU O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. W przypadkach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. :
 - a) art. 24¹ – podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w nieruchomości, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) art. 26 ust.1 – wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w nieruchomości
 rozliczenie kosztów nieruchomości w księgach rachunkowych Spółdzielni nastąpi według stanu na ostatni dzień miesiąca, w którym podjęta została uchwała, o której mowa w lit.a lub została wyodrębniona własność ostatniego lokalu w nieruchomości – lit.b, przy czym rozliczenia według zasad wynikających z ustawy o własności lokali w danej nieruchomości dokonywane będą od pierwszego dnia miesiąca następnego.
2. Rozliczenie, o którym mowa w pkt.1 obejmuje koszty wskazane w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z funduszem remontowym oraz kredyty zaciągnięte na remonty i docieplenia nieruchomości. Zobowiązania lub należności z tytułu w/w rozliczenia określone zostaną w stosownych dokumentach, głównie w zestawieniu sald i przekazane zostaną przedstawicielom istniejącej w danej nieruchomości bądź nowo-powstałej wspólnoty mieszkaniowej.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w pkt.1, w nieruchomościach na które Spółdzielnia zaciągnęła kredyt bankowy na remonty i docieplenia budynków – należności z tytułu kredytu oraz odsetek i prowizji stają się natychmiast wymagalne od właścicieli lokali na rzecz Spółdzielni.

Tekst jednolity regulaminu obowiązuje od dnia 18 czerwca 2026 roku

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SKARBK” w WAŁBRZYCHU
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Edyta Rakowska**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SKARBK” w WAŁBRZYCHU
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Adam Kotas**