

**Spółdzielnia  
Mieszkaniowa Lokator**

98-220 Zduńska Wola  
ul. Łaska 46  
NIP 829-000-75-74

**kontakt:**

tel /43/ 823 26 17

[www.smlokator.pl](http://www.smlokator.pl)

**Dom Kultury Lokator**

98-220 Zduńska Wola  
ul. Łaska 46  
[www.dklokator.pl](http://www.dklokator.pl)

**Telewizja ZW MEDIA**

98-220 Zduńska Wola  
ul. Osmolińska 6  
[www.zwmedia.pl](http://www.zwmedia.pl)

Zduńska Wola, dnia 08 stycznia 2024 roku



Prezydent Miasta Zduńska Wola

ul. Złotnickiego 12

98-220 Zduńska Wola

OPS/.....<sup>100</sup>...../2024.

W odpowiedzi na pismo z dnia 27 grudnia 2023 roku znak RM.0003.65.2023 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli przekazuje aktualny tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony uchwałą nr 33/RN/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 roku z późniejszymi zmianami oraz kopię uchwały nr 27/RN/2006.

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

*Roman Krzyżański*

Do wiadomości:  
Biuro Rady Miasta Zduńska Wola

**Uchwała nr 27 /RN/ 2006**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli**  
**z dnia 28 września 2006 roku w sprawie ustalenia norm zużycia wody w lokalach**  
**mieszkalnych bez liczników poboru wody**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 95 ust.1 pkt 18 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej w związku z przepisami Rozdziału III Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale i tereny w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli, postanawia:

**§ 1**

Ustala następujące normy zużycia wody w lokalach mieszkalnych, które nie posiadają liczników poboru wody:

1. 3 m<sup>3</sup> wody miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu bez centralnej dostawy ciepłej wody;
2. 5,4 m<sup>3</sup> wody miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu z centralną dostawą ciepłej wody.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie od 1 października 2006 roku.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

*Grzegorz Stasiak*

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej*

*Jolanta Barańska*

Otrzymują:

FK-4

EZ-5

OT

OW

OE

a/a

**Uchwała nr 37/RN/2023**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli  
z dnia 31 października 2023 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych**

---

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 109 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni postanawia:

**§ 1**

Uchwała Aneks nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli o następującej treści:

**ANEKS nr 1/2023**

W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli:

1. Dodaje się w Dziale I ustęp 3 tiret numer 5 o treści:  
„różnicę kosztów pomiędzy odczytami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.”
2. W Dziale III ustęp 1 punkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„odczyty wodomierzy przeprowadzane są co najmniej raz w roku. W poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego nalicza się zaliczki w oparciu o średnie zużycie z poprzedniego okresu. Naliczenia zaliczkowe rozlicza się wraz z naliczeniem opłat w oparciu o odczyty urządzeń pomiarowych.”
3. W Dziale III ustęp 3 punkt 6 otrzymuje brzmienie:  
„sporządzenie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym odbiorca indywidualny otrzymuje protokół na swoje żądanie”

**§ 2**

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aniła Białecka  
*Aniła Białecka*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sławomir Glazar  
*Sławomir Glazar*

Otrzymują:

EZ – 2 egz

FK

OW

OT

OC

a/a

**Uchwała nr 33/RN/2023**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli**  
**z dnia 29 sierpnia 2023 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych**

---

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 109 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni postanawia:

**§ 1**

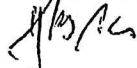
Uchwała tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli, który jest załącznikiem do uchwały i stanowi jej integralną część.

**§ 2**

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

*Anna Białecka*



*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

*Sławomir Glazar*



Otrzymują:

EZ – 2 egz

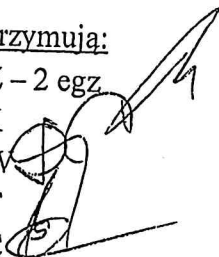
FK

OW

OT

OC

a/a





# REGULAMIN

## ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI I TERENÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” W ZDUŃSKIEJ WOLI

### Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .....	3
III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH. .	4
IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH.....	6
V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY.....	7
VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW INSTALACJI DODATKOWYCH. ....	12
VII. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTU I ODSETEK.....	12
VIII. ZRÓŻNICOWANIE OBCIĄŻEŃ LOKALI MIESZKALNYCH - skreślony.....	13
IX. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI. ....	13
X. USTALANIE OPŁAT ZA DZIERŻAWĘ TERENÓW .....	13
XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.....	14
XII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI.....	15
XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	16

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Regulamin opracowano na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a) koszty obsługi eksploatacyjnej,
  - b) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych - określa odrębny regulamin,
  - c) termomodernizację - określa Uchwała Rady Nadzorczej,
  - d) opłaty lokalne,
  - e) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
  - f) wywóz nieczystości stałych,
  - g) koszty dostawy ciepła na cele grzewcze i podgrzania wody użytkowej,
  - h) koszty dostawy sygnału radiowo-telewizyjnego i Internetu,
  - i) utrzymanie instalacji domofonowej,
  - j) opłatę za wodomierz,
  - k) inne opłaty np. podatki, utrzymanie w czystości klatek schodowych, opłata za doręczanie wszelkiej korespondencji na wskazany adres korespondencyjny.

2. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali uchwalona przez Radę Nadzorczą. Różnica między poniesionymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Jednostką rozliczeniową w lokalach mieszkalnych:
  - dla rozliczeń kosztów eksploatacji, remontów, opłat lokalnych jest  $m^2$  powierzchni użytkowej,
  - dla rozliczeń centralnego ogrzewania dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki jest  $m^2$  powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem zapisu działu V,
  - dla rozliczeń opłat wywozu nieczystości stałych, dostawy wody i odprowadzenia ścieków w mieszkaniach niewyposażonych w liczniki poboru jest ilość osób zamieszkałych w danym lokalu,
  - wyposażonych w liczniki poboru wody i podzielniki kosztów ciepła wskazania tych urządzeń.
4. Jednostką rozliczeniową w lokalach użytkowych:
  - dla rozliczeń kosztów eksploatacji, podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości stałych, ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych jest  $m^2$  powierzchni użytkowej,
  - dla rozliczeń centralnego ogrzewania lokali, które nie są wyposażone w podzielniki kosztów ciepła jest  $m^2$  powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem zapisu działu V,
  - normy zużycia wody uchwalone przez Radę Nadzorczą w lokalach nie posiadających liczników poboru wody,
  - wyposażonych w liczniki poboru wody i podzielniki kosztów ciepła wskazania tych urządzeń.
5. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do  $0,01 m^2$ . Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do  $0,01 m^2$ . Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkowania.
6. 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, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
7. 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. 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%.
8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, 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. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali / np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
9. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
  10. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
  11. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, i inne osoby zamieszkałe. W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w danym lokalu.
  12. Przez użytkownika lokalu rozumie się osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu.
  13. Przez lokale użytkowe rozumie się lokale niemieszkalne oraz lokale nie przeznaczone na potrzeby własne spółdzielni.

## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, dotyczy tych nieruchomości w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.  
Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów mieszkaniowych lub dla poszczególnych nieruchomości. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Stawki opłat z tytułu eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych ustalane są następująco:
  - 1) przez Radę Nadzorczą ustalana jest podstawowa stawka eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zajmowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali (lokatorskich, własnościowych) oraz dla lokali stanowiących odrębną własność;
  - 2) przez Zarząd Spółdzielni dla:
    - a) wynajmowanych lokali użytkowych przy stawce ustalonej w drodze aukcji, przetargu lub negocjacji
    - b) lokali wynajmowanych w pomieszczeniach piwnicznych (z wyłączeniem pomieszczeń pod schodami) na prowadzenie działalności gospodarczej przy zastosowaniu współczynnika „1” do podstawowej stawki eksploatacyjnej w lokalach mieszkalnych, bez doliczania stawki na fundusz remontowy,
    - c) pomieszczeń wynajmowanych jako dodatkowe komórki przez lokatorów przy współczynniku „0,635” do podstawowej stawki eksploatacyjnej w lokalach mieszkalnych.
3. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat lokali mieszkalnych i użytkowych stanowi plan gospodarczo-finansowy na dany rok. Koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wynikających z działu VIII niniejszego regulaminu. Wysokość podstawowej stawki opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.



4. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń zajętych na cele działalności społeczno – wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię i na potrzeby własne Spółdzielni.
5. Ustalone koszty z tytułu opłat lokalnych (podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie) dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych rozlicza się na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości i według zasad ustalonych w odrębnych przepisach.
6. Podatek od towarów i usług naliczany jest od opłat eksploatacyjnych w wysokościach wynikających z ustawy.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zasady rozliczenia kosztów za używanie lokalu (mediów) strony winny określić w umowie. Spółdzielnia na żądanie użytkownika lokalu winna dokonać międzyodczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych. W przypadku braku takiej umowy opłaty za media ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu na dzień sporządzenia rozliczenia przez spółdzielnię.
8. Osoby posiadające prawa do lokali, które wystąpiły do Spółdzielni o dostarczanie im wszelkiej korespondencji przesyłką pocztową na wskazany adres korespondencyjny ponoszą koszty doręczenia.

Zasady i wysokość dodatkowej opłaty uchwała Rada Nadzorcza.

9. W budynkach, w których członkowie większością głosów w pisemnym imiennym głosowaniu podjęli decyzję o pokryciu kosztów utrzymania klatki schodowej w czystości, naliczana jest opłata za sprzątanie klatek schodowych. Jednostką rozliczeniową jest mieszkanie/lokal. Wysokość opłaty uchwała Rada Nadzorcza.
10. Właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub najemca lub osoba, której przysługuje ekspektatywa ww. praw, pokrywa koszty sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu poniesione przez Spółdzielnię. Osoby wyżej wymienione mogą zlecić wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu innym podmiotom.

### III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH.

Dostawa zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczana jest następująco:

1. Dla lokali wyposażonych w liczniki poboru wody według wskazań tych urządzeń.
  - 1) odczyty wodomierzy przeprowadzane są raz na 6 miesięcy. W poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego dokonuje się naliczeń zaliczkowych w oparciu o średnie zużycie z poprzedniego okresu. Naliczenia zaliczkowe rozlicza się wraz z naliczeniem opłat w oparciu o odczyty urządzeń pomiarowych.
  - 2) termin odczytu podaje się do wiadomości poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych. W przypadku nieobecności osób zamieszkałych w lokalu w terminach wyznaczonych do odczytu wodomierzy, użytkownik mieszkania zobowiązany jest uzgodnić z osobą odczytującą lub ze Spółdzielnią inny termin odczytu.
  - 3) w przypadku stwierdzenia niesprawności urządzeń poboru wody obciążenie za okres rozliczeniowy nastąpi w oparciu o średnie zużycie z poprzedzającego okresu rozliczeniowego,
  - 4) w przypadku stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzeń urządzeń pomiarowych z przyczyn leżących po stronie użytkownika obciążenie za wodę i kanalizację nastąpi w oparciu o normy zużycia liczone na osobę uchwalone przez Radę Nadzorczą,



- 5) w przypadku zmiany cen wody w okresie rozliczeniowym dokonuje się dodatkowego odczytu,
  - 6) *skreślony*
  - 7) w przypadku odmowy przez użytkownika mieszkania legalizacji któregośkolwiek z wodomierzy, lub odmowy udostępnienia lokalu w celu zamontowania przez Spółdzielnię wodomierza, obciążenie za zużycie wody od następnego okresu rozliczeniowego będzie obliczone na podstawie ilości osób zamieszkałych w lokalu i normy zużycia wody uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
  - 8) nie odczytanie stanów wodomierzy z powodu nie udostępnienia ich do odczytu powoduje dokonanie obciążenia za okres nieodczytany wg zużycia wyliczonego na podstawie ilości osób zamieszkałych w lokalu i normy zużycia wody ustalonej przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia może żądać udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy, gdy odczyt wodomierza głównego jest wyższy niż suma odczytów wodomierzy w lokalach za dany okres.
  - 9) naliczanie za zużycie wody dokonane w oparciu o ilość osób i normę ustaloną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni następuje poprzez:
    - obciążenie lokalu iloczynem ilości mieszkańców i ilości m<sup>3</sup> wody określonych w/w normie,
    - obciążenia dokonuje się za okres poprzedni ( trzy miesiące kalendarzowe od wyznaczonej daty odczytu),
    - odczytanie urządzeń w następnym wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie traktuje się jako wartość początkową dla następnego okresu rozliczeniowego począwszy od dnia odczytu,
    - w w/w dwóch okresach rozliczeniowych nastąpi obciążenie wg normy i ilości zamieszkałych osób bez uwzględnienia faktycznego zużycia wykazanego w tym okresie przez wodomierze.
  - 10) naliczenie miesięcznych zaliczek dla okresu rozliczeniowego następującego po faktycznym dokonaniu odczytu następuje w oparciu o średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego dokonanego wg wodomierzy.
  - 11) w budynkach Spółdzielni stosuje się jednolity system techniczny wodomierzy i ich odczytu. Od 1 stycznia 2018 roku wodomierze podlegające legalizacji będą wymieniane na wodomierze z modułem radiowym.
2. Dla lokali nieposiadających urządzeń pomiarowych w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego podstawą obciążenia za wodę i kanalizację jest ilość osób zamieszkałych w lokalu w liczbie nie mniejszej niż 1 osoba oraz norma zużycia wody ustalona przez Radę Nadzorczą:
- 1) do wyliczenia zużycia wody przyjmuje się ilość osób zamieszkałych na stałe i czasowo w danym lokalu na koniec każdego miesiąca. Liczbę tę ustala się w oparciu o zapisy meldunkowe w ewidencji Spółdzielni, lub przeprowadzony wywiad środowiskowy. Dla lokali, w których następuje zmiana użytkownika przyjmuje się ilość osób zgodnie oświadczeniem złożonym przez osobę posiadającą prawo do lokalu.
  - 2) warunkiem wyłączenia osoby z naliczania opłaty ryczałtowej jest zgłoszenie pisemne osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu z podaniem okresu czasowej nieobecności lub okresu czasowego wymeldowania. Zmiany następują zawsze od pierwszego dnia następnego miesiąca.
  - 3) w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych w danym lokalu zmiana zasad rozliczania nastąpi od pierwszego dnia po dokonaniu odbioru przez służby Spółdzielni lub wykonawcę z ramienia Spółdzielni.

### 3. Obowiązki Spółdzielni:

Do obowiązków Spółdzielni należy :

- 1) przeprowadzanie wymiany wodomierzy i poddawanie ich legalizacji w okresach ustalonych przez Prezesa Głównego Urzędu Miar, na koszt użytkownika lokalu,
- 2) opomiarowanie bądź zaślepienie punktów czerpalnych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 3) obsługa zainstalowanych wodomierzy lokalowych w okresie między montażem, a wymianą przeprowadzaną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji odbiorcy, indywidualnego zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań,
- 4) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów legalizacji,
- 5) obsługa reklamacyjna wodomierzy poprzez doprowadzenie do badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- 6) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię otrzymuje odbiorca indywidualny,
- 7) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomby,
- 8) powiadamianie odbiorcy indywidualnego o zmianach cen i sposobie rozliczania różnic w trybie określonym w umowie i regulaminie,
- 9) przeprowadzanie pośrednich odczytów i rozliczeń zaliczki w sytuacjach szczególnych, np. przekazanie lokalu do Spółdzielni,
- 10) kontrolowanie stanu technicznego urządzeń pomiarowych oraz instalacji wodnej.

### 4. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji. Za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- 2) umożliwić swobodny dostęp do wodomierza,
- 3) niezwłocznie zgłaszać na piśmie zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza,
- 4) umożliwić Spółdzielni dokonywanie kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych oraz instalacji wodnej,
- 5) zabrania się:
  - a) dokonywania montażu bądź wymiany wodomierzy we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
  - b) dokonywania zmiany usytuowania wodomierza bez pisemnego powiadomienia Spółdzielni i uzyskania pisemnej zgody.

## IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

1. Podstawą do obciążania lokali mieszkalnych za wywóz nieczystości stałych jest ilość osób zamieszkałych w danym lokalu przemnożona przez cenę za usługę wywozu odpadów ustaloną z usługodawcą.
2. Podstawą do obciążenia lokali użytkowych za wywóz nieczystości stałych jest ww. cena oraz norma m<sup>3</sup> odpadów ustalana przez Zarząd Spółdzielni i naliczana w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.
3. Przepisów ustępu 1 i 2 działu IV, nie stosuje się w zakresie uregulowanym przez przepisy powszechnie obowiązujące oraz wydane na ich podstawie akty prawa miejscowego i decyzje administracyjne.



## V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY.

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez Spółdzielnię.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - nieruchomość – budynek lub grupa budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego, wyposażonych w odrębny układ pomiarowo rozliczeniowy,
  - współczynnik wyrównawczy – współczynnik stosowany do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych (za wyjątkiem lokali użytkowych zlokalizowanych w piwnicach budynków mieszkalnych, wolnostojących pawilonach handlowo-usługowych oraz lokali użytkowych stanowiących część lokalu mieszkalnego), uwzględniający ich położenie w bryle budynku,
  - jednostki szacowane – jednostki stosowane do rozliczenia kosztów ogrzewania, ustalone dla lokali, w których brak jest możliwości ustalenia odczytu z podzielników,
  - maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – maksymalny koszt ogrzewania lokalu wyliczony jako wartość 2,5 krotności średniej wartości wskazań/kosztu/m<sup>2</sup> dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię danego lokalu,
  - minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – minimalny koszt ogrzewania lokalu wyliczony jako wartość 0,5 wartości średniej wskazań/kosztu/m<sup>2</sup> dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię danego lokalu,
  - układ regulacyjno-pomiarowy – zespół urządzeń w budynku służący utrzymaniu odpowiedniej temperatury (zawory termostatyczne) w lokalu, nie niższej niż 16°C (celem zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali oraz uniknięcia przenikania ciepła między lokalami) i rozliczaniu ciepła w systemie indywidualnym (podzielniki).
3. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.  
Na koszty te składają się:
  - a) opłaty stałe obejmujące:
    - opłatę za moc zamówioną na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową,
    - opłatę przesyłową i opłatę abonamentową,
  - b) opłaty zmienne obejmujące:
    - opłatę za dostarczoną energię cieplną na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
    - opłatę przesyłową,
  - c) inne koszty obejmujące m.in. opłaty za nośnik ciepła.
4. Koszty gospodarki cieplnej podlegają podziałowi na koszty:
  - podgrzania ciepłej wody użytkowej,
  - centralnego ogrzewania.
5. Zużycie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określone jest na podstawie wskazań liczników energii cieplnej w danej nieruchomości, o ile istnieje techniczna możliwość podziału energii na część dotyczącą centralnego ogrzewania i podgrzania wody.  
Wyliczenie zaliczki w celu pokrycia kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania c.w.u. obejmuje:
  - a) Ustalenie kosztów stałych związanych z mocą zamówioną (MW) dla c.w.u. proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości,



- b) Ustalenie zaliczkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła na potrzeby podgrzania c.w.u. danego lokalu wyliczonych według iloczynu wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w oparciu o odczyt wodomierzy mieszkaniowych za pierwsze półrocze danego roku oraz zużytą energią cieplną (GJ) dla podgrzania 1m<sup>3</sup> wody,
  - c) Rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje w skali danego okresu rozliczeniowego, poprzez ich porównanie z kosztami,
  - d) Zaliczki pobierane są w cyklu miesięcznym i mogą być korygowane w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany składnika kalkulacji, wysokość zaliczek podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
6. Ustalony zgodnie z punktem 5 koszt podgrzania wody rozlicza się następująco:
- a) koszty zmienne podgrzania ciepłej wody są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody. Koszty stałe podgrzania ciepłej wody są rozliczane według ilości lokali w nieruchomości,
  - b) jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub odczytu wskazań tych urządzeń, to dla tego lokalu ustala się decyzją Zarządu odszkodowanie - ryczałtowy koszt podgrzania wody przypadający na zamieszkałą osobę. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest, na żądanie Spółdzielni, podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach osób zamieszkałych.
7. Lokal mieszkalny i użytkowy posiadający jedno ujęcie ciepłej wody (punkt czerpalny) uważa się za lokal z dostawą ciepłej wody.
8. Obciążenia lokali za centralne ogrzewanie dokonuje się dwuetapowo:
- a) zaliczka na centralne ogrzewanie ustalana jest na podstawie ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu i stawki skalkulowanej na podstawie opłat stałych i przewidywanego zużycia GJ (opłaty zmiennej) oraz cen stosowanych przez dostawców. Ustalone zaliczki każdorazowo podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni,
  - b) zaliczki pobierane są w cyklu miesięcznym i mogą być korygowane w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany składnika kalkulacji,
  - c) rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje w skali danego okresu rozliczeniowego, poprzez ich porównanie z kosztami.
9. Indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania nieruchomości sporządzane jest:
- 1) przez Spółdzielnię:
    - a) w przypadku, gdy z uwagi na wady techniczne lub formalno-prawne np. podzielników, ciepłomierzy, brak jest możliwości dokonania rozliczenia na podstawie ich wskazań w całej nieruchomości. W tej sytuacji koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustalone zostaną w wyniku wyznaczenia kosztu ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości (powstałego poprzez podzielenie kosztów ogrzewania nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali w niej usytuowanych) – jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wyznaczonej w w/w sposób ceny ogrzania 1 m<sup>2</sup> p.u.,
    - b) w przypadku gdy instalacja ciepła jednopunktowo doprowadza ciepło do lokalu koszty ogrzewania ustala się z zastosowaniem ciepłomierzy. W takim przypadku koszty podstawowe obejmujące opłaty za moc zamówioną oraz koszty niepokryte zakupu energii rozliczane zostaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, koszty zmienne obejmujące wartość zakupu energii cieplnej rozliczane zostaną według wskazań ciepłomierzy.
  - 2) przez firmy rozliczeniowe, związane ze Spółdzielnią stosowną umową – w przypadku stosowania systemu rozliczeń na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła. Koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustalone zostaną:



- a) na podstawie wskazań podzielników – dla lokali wyposażonych w te urządzenia,
  - b) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła - dla lokali niewyposażonych w podzielniki,
  - c) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – dla lokali, w których stwierdzono zerwanie plomby, manipulację podzielnikiem lub jego uszkodzenie,
  - d) z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – dla lokali, do których uniemożliwiono wejście w celu dokonania odczytów,
  - e) z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, wyznaczonych celem zrekompensowania zwiększonych strat ciepła, występujących w związku z niekorzystnym położeniem lokali w bryle budynku. Współczynników wyrównawczych nie stosuje się dla lokali nieodczytanych, niewyposażonych w podzielniki lub innych rozliczanych szacunkowo,
  - f) z uwzględnieniem maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokali, dla których koszt zmienny wyliczony na podstawie podzielników kosztów jest wyższy niż koszt maksymalny,
  - g) z uwzględnieniem minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokali, dla których koszt zmienny wyliczony na podstawie podzielników kosztów jest niższy niż koszt minimalny.
10. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. oraz centralnego ogrzewania nastąpi co najmniej raz w roku, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
11. Koszty ogrzewania lokali, znajdujących się w nieruchomościach rozliczanych na podstawie podzielników kosztów dzieli się na:
- koszty podstawowe (stałe),
  - koszty zużycia (zmienne).
- a) koszt podstawowy, obejmujący wartość zamówionej mocy cieplnej, przesyłu oraz opłaty za nośnik ciepła dla nieruchomości – rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
  - b) koszt zmienny obejmujący wartość zakupu energii cieplnej, przesyłu oraz opłaty za nośnik dla nieruchomości – rozliczany jest na poszczególne lokale w proporcji:
    - 50% - koszty obejmujące ogrzewanie części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp. oraz dostarczanie ciepła z nieopomiarowanych pionów grzewczych, przyłączy grzejnikowych, przewodów odpowietrzających i grzejników w łazienkach) – rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
    - 50% - koszty ogrzewania lokali, które rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ustalonych jednostek zużycia.
12. Przyjmuje się, że:
- 1) w celu zapewnienia możliwości skutecznego oddziaływania na energooszczędne, racjonalne zachowania odbiorców indywidualnych, ponoszenia przez nich opłat w wysokości odpowiadającej zużyciu ciepła przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w obowiązujących przepisach, poszczególne lokale powinny być wyposażone w układy regulacyjno - pomiarowe. Niedopuszczalne jest stosowanie w rozliczeniach różnych typów układów regulacyjno - pomiarowych w obrębie jednej nieruchomości,
  - 2) ustala się następujące zasady powiadamiania lokatorów o np.: odczycie kontrolnym podzielników, ich montażu, odczycie, wymiany, wymagających udostępnienia lokalu:



- a) powiadomienie o pierwszym terminie kontroli, montażu, odczytu lub wymiany podzielników w całym budynku wywiesza się w gablotach informacyjnych lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych. W przypadku, gdy powiadomienie dotyczy pojedynczych lokali powiadomienie umieszcza się w skrzynce na listy danego lokalu,
  - b) w przypadku braku w pierwszym terminie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, domownika, bądź innej upoważnionej osoby – wyznacza się drugi termin wywieszając informację w gablotach informacyjnych lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych,
  - c) w przypadku nieobecności domowników w pierwszym i drugim terminie, w skrzynce na listy umieszcza się pisemną informację o braku udostępnienia lokalu, wraz z podaniem bezpośredniego kontaktu z odczytującym lub administracją osiedla, w celu ustalenia dodatkowego, odpłatnego terminu odczytu,
  - d) brak zgłoszenia uprawnia Spółdzielnię do traktowania takiego lokalu jako nieopomiarowanego i rozliczenia go zgodnie z zasadami obowiązującymi dla lokali nieopomiarowanych.
- 3) obliczeniowe jednostki zużycia stanowią sumę jednostek odczytanych z podzielników i skorygowanych o współczynniki korygujące oraz jednostek szacowanych,
  - 4) pomieszczenia łazienek, niezależnie od sposobu ich ogrzewania rozliczane są w kosztach podstawowych nieruchomości,
  - 5) współczynniki korygujące uwzględniają redukcję zużycia związaną z:
    - a) rodzajem i mocą grzejników w danym lokalu,
    - b) potrzebami cieplnymi danego lokalu, wynikającymi z jego usytuowania w budynku tzw. współczynniki wyrównawcze,
    - c) współczynników uwzględniających redukcję zużycia związaną z rodzajem i mocą grzejników nie stosuje się w przypadku podzielników elektronicznych posiadających tzw. „skalę produkt”, która odzwierciedla zużycie uwzględniające rodzaj i moc grzejników,
  - 6) w przypadku zrealizowania termomodernizacji danego budynku, zmianie ulegają współczynniki mieszkaniowe (wyrównawcze). Nowe wartości współczynnika dla danego lokalu, wyliczane są na podstawie jego aktualnego jednostkowego zapotrzebowania na ciepło,
  - 7) podzielniki elektroniczne mogą posiadać „skalę produkt”, która odzwierciedla zużycie uwzględniające rodzaj i moc grzejników,
  - 8) powierzchnię użytkową nieruchomości stanowi suma powierzchni użytkowych poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych,
  - 9) jeżeli przed uruchomieniem ogrzewania, użytkownik lokalu stwierdzi, że poziom cieczy w ampułce pomiarowej podzielnika wyparkowego przekroczył stan „0” (na skali podzielnika), ma prawo do złożenia reklamacji - pod warunkiem złożenia jej w formie pisemnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty uruchomienia ogrzewania,
  - 10) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia z tytułu pobranego ciepła strony dokonują we własnym zakresie. Zobowiązana do rozliczenia należności z całego okresu jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na sporządzenie rozliczenia dla kolejnych użytkowników pod warunkiem sporządzenia protokołu międzyodczytu lub pisemnego zgodnego oświadczenia stron, o przyjętym przez nie podziale kosztów. Koszty związane ze sporządzeniem międzyodczytu oraz dokonaniem rozliczenia na kolejnych użytkownikach poniesione zostaną przez tych użytkowników,



- 11) jeżeli nastąpiło uszkodzenie podzielnika, a użytkownik pisemnie powiadomił o tym fakcie Spółdzielnię lub jeśli uszkodzenie ujawniono podczas odczytu, urządzenie wymienia się na nowe w maksymalnym terminie 2 miesięcy od dnia zgłoszenia. Wymiana dokonywana jest odpłatnie, a zużycie ciepła ustala się szacunkowo:
    - a) przy pierwszym zgłoszeniu lub przy pierwszym ujawnieniu podczas odczytu – na podstawie średniego zużycia w mieszkaniu odniesionego do mocy grzejnika, na którym został uszkodzony podzielnik,
    - b) przy kolejnych zgłoszeniach lub ujawnieniach podczas odczytu uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika - zużycie w lokalu oszacowane zostanie na podstawie najwyższego jednostkowego zużycia (wyrażonego w jed./m<sup>2</sup>), występującego w danej nieruchomości,
  - 12) nieopomiarowanie lokalu lub niewyrażenie zgody na rozliczenie mieszkania wg wskazań podzielników, złożone przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w formie pisemnej, najpóźniej w ciągu 7 dni od dokonania odczytów w mieszkaniu - skutkuje rozliczeniem takiego lokalu z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt ~~zmienny~~ zakupu ciepła,
  - 13) zdemontowanie grzejnika, bez pisemnej zgody Spółdzielni przez użytkownika lokalu, skutkować będzie rozliczeniem takiego lokalu z uwzględnieniem odszkodowania wyliczonego jako maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła,
  - 14) wymiana grzejnika, na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, skutkować będzie poniesieniem przez użytkownika lokalu kosztów związanych z wymianą lub przemontowaniem podzielnika oraz kosztów związanych z koniecznością uzupełnienia wody w instalacji centralnego ogrzewania – wg stawek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni,
  - 15) zdemontowanie lub wymiana grzejnika, nie będzie miała wpływu na potrzeby cieplne danego mieszkania służące za podstawę do wyznaczenia mieszkaniowego współczynnika wyrównawczego,
  - 16) jeżeli sprawdzenie prawidłowości działania podzielnika, na wniosek użytkownika lokalu, wykaże sprawność urządzenia, to koszty z tym związane w całości ponosi wnioskodawca,
  - 17) maksymalny okres reklamacyjny wynosi 3 miesiące od daty otrzymania rozliczenia przez użytkownika lokalu lub osobę znajdującą się w tym lokalu.
13. Indywidualną kartę rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali przesyła się do ich użytkowników, z informacją określającą:
- 1) formę, termin, zwrot nadpłaty – zwrot nadpłaty realizowany jest przez użytkownika lokalu poprzez potrącenie z opłat za używanie lokalu począwszy od miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie,
  - 2) formę i termin wniesienia dopłaty - dopłaty wnoszone są przez użytkownika lokalu w całości w okresie 3 miesięcy począwszy od miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może kwotę dopłaty rozłożyć na raty. Użytkownik lokalu mający zaległe zobowiązania wynikające z niewnoszenia opłat za używanie lokalu, będzie miał je potrącone z nadpłaty wykazanej w przesłanej karcie rozliczeniowej, potrącenie nie wymaga złożenia oświadczenia przez Spółdzielnię,
  - 3) formę wniesienia i termin składania reklamacji - wniesienie reklamacji do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu nie zwalnia z obowiązku wniesienia dopłaty.
  - 4) rozliczenie winno zawierać informacje, o których mowa w § 9 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.

- 13<sup>1</sup>. Spółdzielnia, zgodnie z art. 45c ustawy prawo energetyczne, nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną, chłodziwczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła ciepła w budynku.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z montażem i eksploatacją podzielników, np. wymianą plomb i kapilar (dla podzielników wyparkowych), ich odczytem i rozliczeniem lokalu (dla podzielników wyparkowych i elektronicznych). Koszty te ujęte są w indywidualnej karcie rozliczeń, pod pozycją „koszty rozliczenia”.  
W przypadku nieobecności użytkownika lokalu podczas dwóch pierwszych terminów odczytów manualnych, o których powiadomiono w ogłoszeniach, koszt odczytu manualnego wykonanego w trzecim terminie użytkownik lokalu ponosi dodatkowo.
15. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, WC).
16. Podatek od towarów i usług od opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę naliczany jest dla wszystkich lokali w wysokości wynikającej z ustawy.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW INSTALACJI DODATKOWYCH.

1. Koszty związane z eksploatacją sieci telewizji kablowej i Internetem, instalacją domofonową oraz koszty związane z odczytami liczników wody i rozliczaniem zużycia wody rozliczane są zbiorczo dla wszystkich budynków Spółdzielni.
2. Opłaty za usługi w sieci telewizji kablowej i Internet, domofon, wodomierz, naliczane są według stawek ustalanych przez Radę Nadzorczą.
3. W opłatach z tytułu telewizji kablowej wyodrębnia się:
  - a) opłatę stałą – za utrzymanie sieci telewizji kablowej. Dotyczy ona lokali, które mają faktyczną możliwość korzystania z sieci telewizji kablowej, niezależnie od zakresu korzystania z niej przez użytkownika lokalu.
  - b) opłatę abonamentową – uzależnioną od ilości odbieranych programów,
  - c) opłaty inne.

## VII. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTU I ODSETEK.

1. Rozliczania spłaty kredytu i odsetek dokonuje się na podstawie przepisów według, których udzielone zostały kredyty bankowe na budowę tych lokali.
2. Obciążenie lokali spłatą kredytu i odsetek ustalone jest kwotowo na każdy lokal.
3. Spłatę kredytu i odsetek przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie dla mieszkań zrealizowanych w ramach tej samej umowy kredytowej. Jednak w przypadku realizacji zadań wieloobektowych, gdzie występuje różnica w koszcie jednostkowym 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomiędzy poszczególnymi obiektami w wysokości powyżej 10% - rozliczeń dokonywać należy indywidualnie dla każdego obiektu.
4. Wysokość opłat wnoszonych na spłatę kredytu dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia kredytu do spłaty przez powierzchnię



użytkową z uwzględnieniem długości spłaty kredytu z odliczeniem należnych bankowi odsetek.

5. Spłatę kredytu i odsetek przypadającą na lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodzącą od kosztów budowy ustalonych w wyniku rozliczania kosztów inwestycji.

## VIII. ZRÓŻNICOWANIE OBCIĄŻEŃ LOKALI MIESZKALNYCH - skreślony

## IX. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. Opłatę miesięczną za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek przez jednostki rozliczeniowe i współczynniki korekcyjne przez ich zsumowanie /dla opłaty eksploatacyjnej/.
2. Zasady ustalania podatku od nieruchomości i podatku od towarów i usług określają odrębne przepisy. Wyżej wymienione podatki podlegają wyodrębnieniu w naliczeniu opłat za używanie lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali ustala się za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Za datę uiszczania opłaty przyjmuje się datę wpływu opłat na rachunek Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia użytkownikowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
5. Użytkownik nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
6. Ustalenie opłat za używanie lokalu dla osób nie posiadających tytułu prawnego do zajmowania lokalu:
  - a) osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego zobowiązane są do wnoszenia odszkodowania w wysokości 200% podstawowej stawki eksploatacyjnej, chyba że co innego wynika z powszechnie obowiązujących przepisów,
  - b) osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu opłacają podwyższoną opłatę od dnia utraty tytułu do dnia opróżnienia lokalu chyba, że co innego wynika z powszechnie obowiązujących przepisów.
  - c) osoby, które zajęły lokal mieszkalny bez tytułu prawnego zobowiązane są do opłacania podwyższonych opłat miesięcznych od dnia jego zajęcia do dnia opróżnienia,
  - d) w razie opóźnienia w regulowaniu podwyższonych opłat osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane zapłacić odsetki ustawowe.
  - e) osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu użytkowego zobowiązane są do wnoszenia odszkodowania w wysokości 500% podstawowej stawki eksploatacyjnej,
  - f) przepisy pkt a-e nie naruszają prawa Spółdzielni do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

## X. USTALANIE OPŁAT ZA DZIERŻAWĘ TERENÓW

1. Wysokość opłaty za używanie terenu określa umowa pomiędzy Spółdzielnią, a dzierżawcą.

2. Wysokość stawek za dzierżawę terenu ustala Zarząd Spółdzielni:
  - w wyniku aukcji lub przetargu,
  - lub w drodze negocjacji.

## XI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach otrzymywanych opłat za używanie lokali spółdzielczych Spółdzielnia zapewnia utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz sprawną obsługę administracyjną.
2. W zakresie eksploatacji, remontów i konserwacji Spółdzielnia zobowiązana jest do:
  - 1) utrzymania w należytej czystości piwnic w budynkach mieszkalnych oraz terenów wokół budynków i budowli,
  - 2) wykonywania konserwacji i remontów budynków mieszkalnych, użytkowych od zewnątrz,
  - 3) zwrotu użytkownikom lokali kosztu zakupu farby zużytej do pomalowania stolarki okiennej zewnętrznej w formie upustu w opłatach za używanie lokalu. Ilość potrzebnej farby określają normy budowlane. Powyższe uprawnienia przysługują raz na 4 lata.
  - 4) konserwacji i remontów pomieszczeń ogólnie użytkowych w budynkach mieszkalnych tj. klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.
  - 5) naprawa chodników, parkingów, dróg wewnątrzosiedlowych i sprzętu rekreacyjnego,
  - 6) konserwacji terenów zielonych,
  - 7) konserwacji i naprawy instalacji telewizji kablowej, Internetu, domofonów oraz oddawczych skrzynek pocztowych
  - 8) usług kominiarskich, legalizacji wodomierzy.
3. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
  - a) w odniesieniu do członków – Statut Spółdzielni,
  - b) w odniesieniu do najemców – umowa najmu,
  - c) w odniesieniu do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu.
4. W zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury 18°C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 100 cm.
5. W zakresie wod-kan i ciepłej wody – dostawy całodobowe.
6. W zakresie wywozu nieczystości stałych – wg umowy z odbiorcą nieczystości,
7. W zakresie telewizji kablowej, Internetu – dostawy całodobowe.
8. Spółdzielnia ma prawo:
  - informować o wysokościach zadłużenia ogółem w budynku poprzez wywieszenie ogłoszeń w gablotach ogłoszeniowych,
  - odłączać programy radiowe i telewizyjne ze zmianą wysokości naliczeń, gdy zadłużenie z tytułu jakichkolwiek opłat wobec Spółdzielni trwa dłużej niż 2 miesiące, a jego wartość przekracza wymiar jednomiesięcznej opłaty za używanie lokalu.

Czynności te poprzedzone zostaną stosowną informacją do członka Spółdzielni, który w terminie 14 dni od chwili otrzymania wezwania powinien dokonać wpłaty zaległości wobec Spółdzielni, podpisać lub zrealizować wcześniej podpisane zobowiązanie dotyczące spłaty zadłużenia pod rygorem odłączenia programów telewizyjnych i Internetu.



W przypadku niezrealizowania w/w zobowiązania nastąpi odłączenie programów telewizyjnych i Internetu. Odłączenie zostanie dokonane bez poinformowania zainteresowanego.

Ponowne włączenie programów zostanie dokonane na podstawie Uchwały Zarządu.

9. Pod pojęciem „opłaty za używanie lokali” rozumie się opłaty wymienione w §134 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”.

## XII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

Użytkownikom lokali przysługują następujące bonifikaty:

1. Za ciepło dostarczone do ogrzewania mieszkań w przypadku gdy temperatura w lokalu jest niższa niż  $+18^{\circ}\text{C}$ , w wysokości  $1/365$  części kosztu ogrzewania mieszkania w danym okresie rozliczeniowym za każdy dzień. Bonifikata będzie udzielana po rozliczeniu kosztów danego okresu rozliczeniowego w formie upustu w opłacie eksploatacyjnej. Bonifikata może być udzielona w przypadku, gdy powyższe temperatury będą występowały przynajmniej przez dwa kolejne dni w miesiącu, przy zaworach termostatycznych odkręconych na maksimum.
2. Za brak ciepłej wody w mieszkaniu bądź w punkcie czerpalnym w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym rozbiórce wody temperatura wody u odbiorcy jest niższa od  $+45^{\circ}\text{C}$  w ciągu co najmniej dwóch kolejnych dni,
  - dla użytkowników rozliczanych według normy w wysokości  $1/30$  części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż  $+45^{\circ}\text{C}$ ,
  - dla użytkowników rozliczanych według wskazań wodomierzy bonifikatę wylicza się na podstawie średniego dobowego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ją o temperaturze niższej niż  $+45^{\circ}\text{C}$ .
3. W razie przerw w dostawie zimnej wody z powodu awarii lub zaniżonego ciśnienia powyżej 1 dnia użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata:
  - dla użytkowników rozliczanych według normy w wysokości  $1/30$  miesięcznej opłaty za każdy dzień, w którym wody nie było,
  - dla użytkowników rozliczanych według wskazań wodomierzy bonifikatę wylicza się na podstawie średniego dobowego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, licząc za każdy dzień, w którym wody nie było.
4. Bonifikaty, o których mowa w pkt. 2 i 3 udzielane są w odniesieniu do części opłat dotyczących ciepłej wody i zimnej wody.
5. Niedogrzenie lokalu, brak ciepłej lub zimnej wody użytkownik winien zgłosić w dniu zaistnienia braku dostawy.
6. Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawdzenie reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie dokonywane winno być przez osoby upoważnione w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczenia użytkownika lokalu do bonifikaty w opłatach.
7. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikiem w okresach miesięcznych, za wyjątkiem bonifikaty za niedogrzenie lokalu.
8. Wysokość bonifikat z tytułu centralnego ogrzewania i braku ciepłej wody zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Wysokość bonifikat udzielanych za dany okres podawana jest do wiadomości członków Spółdzielni w formie pisemnej poprzez wywieszenie ogłoszenia w

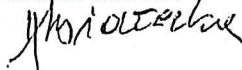
tablicy na klatce schodowej, lub powiadomienie osobiste, a najemcom lokali użytkowych oddzielnymi pismami.

### XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem i w przypadkach losowych decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio wobec osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli w dniu 18 grudnia 2015 roku z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2016 roku - uchwała nr 93/RN/ 2015.
4. Tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 29 sierpnia 2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Anna Białecka



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sławomir Glazar

