

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI**

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

- 1) Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i wysokości obciążeń poszczególnych lokali w zakresie:
 - a) eksploatacji podstawowej zasobów,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) wywozu nieczystości,
 - e) remontów i napraw bieżących,
 - f) podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
- 2) Regulamin ustala:
 - a) zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i naprawy bieżące zasobów Spółdzielni,
 - b) obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
 - c) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

Ileokroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku rozumie się przez to członka spółdzielni, osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, prawo odrębnej własności do lokalu oraz najemcę lokalu użytkowego.

§ 2

Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu, udział lokalu w gruncie, liczba lokali w nieruchomości, ilość osób w nim zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 3

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4

Podstawa do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych.

§ 6

Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są na poszczególne nieruchomości i prezentowane zbiorczo w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni i piwnic).
2. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się:
 - 1) Grunt na którym posadowiona jest nieruchomość.
 - 2) Drogi, chodniki.
 - 3) Trawniki, zieleń.
 - 4) Place zabaw wraz z ich wyposażeniem.
 - 5) Altany śmietnikowe oraz inne drobne formy architektoniczne.
 - 6) Bramy z automatyką (szlabany, zapory itp.).
 - 7) Fundamenty budynku.
 - 8) Ściany konstrukcyjne budynku.
 - 9) Elewacje budynku.
 - 10) Elementy konstrukcyjne balkonów, loggii, tarasów itp. (izolacje przeciwwodne, obróbki blacharskie oraz balustrady).
 - 11) Dach i wszystkie jego elementy.
 - 12) Rynny i rury spustowe odprowadzające wody opadowe.
 - 13) Anteny zbiorcze i przewody instalacji do zbiorczego przesyłania sygnału RTV z wyłączeniem gniazd wtykowych.
 - 14) Istniejące windy.
 - 15) Ciągi komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe.
 - 16) Pomieszczenia ogólnego użytku nie uwzględnione do wyliczenia udziału w części wspólnej nieruchomości (komórki, pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia gospodarcze itp.).
 - 17) Pomieszczenia i urządzenia węzłów cieplnych (z wyłączeniem urządzeń, których właścicielem jest dostawca ciepła).
 - 18) Pomieszczenia i urządzenia węzłów wodociągowych oraz urządzenia do podnoszenia ciśnienia wody (hydrofornie).
 - 19) Wolnostojące – na działce gruntu - obiekty hydroforni wraz z urządzeniami do podnoszenia ciśnienia wody.
 - 20) Instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody w zakresie pionów i poziomów do zaworu odcinającego dopływ wody w poszczególnych lokalach.
 - 21) Instalacja kanalizacyjna w zakresie pionowych odcinków przewodów oraz te odcinki kanalizacji, które przyłączają wpusty podłogowe w lokalu, przebiegające przez lokale innych użytkowników.
 - 22) Instalacja gazowa w zakresie pionowych i poziomych odcinków przewodów, do zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu za gazomierzem. W przypadku gdy gazomierz znajduje się poza lokalem, częścią wspólną nieruchomości jest również odcinek przewodu łączący instalację w lokalu z gazomierzem - przebiegający przez ciągi komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe - od wewnętrznej krawędzi ściany wydzielającej lokal z budynku, przez którą „przechodzi” instalacja.
 - 23) Instalacja elektryczna do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.
 - 24) Instalacja centralnego ogrzewania (pionowe i poziome odcinki rur, zawory podpionowe, zawory odpowietrzające, z wyłączeniem zamontowanych w poszczególnych lokalach grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ciepła). W przypadku wydania przez Spółdzielnię (na wniosek użytkownika lokalu) zgody na wymianę grzejników centralnego ogrzewania, ponosi on całość kosztów wykonania tych prac.

- 25) Instalacja elektryczna obwodów administracyjnych.
- 26) Instalacja odgromowa budynków.
- 27) Instalacja domofonowa z wyłączeniem zamontowanych w lokalach aparatów.
- 28) Przewody kominowe: dymowe, spalinowe i wentylacji grawitacyjnej.
- 29) Istniejące systemy oddymiania klatek schodowych.
- 30) Sieci zewnętrzne oraz przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, będące na stanie majątkowym Spółdzielni”

§ 8

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 190 cm.

§ 9

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 190 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, balkonów i logii. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 140 cm.
2. Do piwnic o wysokości do 220cm stosuje się opłaty eksploatacyjne obniżone o 50% obowiązującej stawki za lokal użytkowy.

§ 12

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię lub w przypadku braku dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 13

Rozliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest na poszczególne nieruchomości w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo- finansowych dla całej Spółdzielni.

§ 14

Koszty eksploatacji obciążają wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

§ 15

- 1) Stawkę opłat eksploatacyjnych ustala się na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych spółdzielni w przekroju na poszczególne nieruchomości skorygowane o wartości wyniku z roku poprzedniego dla danej nieruchomości. Przy czym niedobór roku ubiegłego zwiększa koszty nieruchomości w roku następnego, natomiast nadwyżka zwiększa przychody danej nieruchomości.
- 2) Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.

§ 16

Opłaty związane z eksploatacją lokali powiększone są dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz na remonty i naprawy bieżące, inne fundusze celowe uchwalone przez uprawniony organ spółdzielni oraz opłaty na podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów lub nabycie prawa ich własności. Wysokość podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów lub związanych z nabyciem praw ich własności ustalana jest na podstawie odrębnych przepisów.

§ 17

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się:

- 1) wg planowanych kosztów dla lokali mieszkalnych na zasadach lokatorskiego, własnościowego prawa lub prawa własności, lokali użytkowych własnościowych lub stanowiących odrębną własność,
- 2) wg stawek umownych dla lokali mieszkalnych i użytkowych eksploatowanych na zasadach najmu.

§ 18

Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami podatków lokalnych i innymi opłatami publicznoprawnymi, kosztami dostawy co, zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

§ 19

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 20

Koszty działalności społeczno-kulturalno-oświatowej ewidencjonuje się i rozlicza w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 21

Stawki opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych (prawo lokatorskie, własnościowe lub własność odrębna) obejmują następujące rodzaje kosztów:

- 1) koszty zużycia materiałów,
- 2) energia elektryczna zużywana na cele wspólne,
- 3) utrzymanie czystości i pielęgnacja terenów zielonych,
- 4) koszty usług zewnętrznych
- 5) koszty przeglądów
- 6) koszty napraw i remontów
- 7) konserwacje
- 8) opłaty podatku od nieruchomości, podatku gruntowego, opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,

- 9) ubezpieczenie obiektów
- 10) pozostałe koszty materialne i niematerialne /np. opłaty bankowe i pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych itp./,
- 11) płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej,
- 12) koszty ogólne eksploatacji (administracyjne)
- 13) koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
- 14) pozostałe koszty eksploatacji (nie wymienione wyżej)

§ 22

- 1) Zużycie materiałów i koszty zakupu materiałów do eksploatacji nieruchomości rozlicza się według rzeczywistych kosztów pobranych materiałów na każdą nieruchomość lokali mieszkalnych, użytkowych i tereny dzierżawione.
- 2) Koszty zużycia energii elektrycznej – wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na opłacenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w pomieszczeniach wspólnych budynku (do oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnic i domofonów) rozlicza się na poszczególne budynki według rzeczywistych kosztów , wynikających z faktur dostawcy energii.
 - a) jeżeli w budynku znajdują się tylko lokale mieszkalne – koszty zużycia energii elektrycznej przypadające na lokal ustala się przez podzielenie kosztów energii przez m2 powierzchni użytkowej.
 - b) jeżeli w budynku mieszkalnym znajdują się także lokale użytkowe korzystające z oświetlenia klatek schodowych, piwnic – to zużycie energii elektrycznej w danym budynku, przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe ustala się w stosunku do powierzchni użytkowej tych lokali, a następnie koszty energii elektrycznej przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się w sposób podany w pkt. 2a.
 - c) jeżeli w budynku mieszkalnym energia elektryczna jest używana do pracy urządzeń zainstalowanych przez usługodawcę zewnętrznego (np. do zasilania wzmacniaczy telewizji kablowej), koszty zużycia energii przez te urządzenia ustala dział GZM i koszty te obciążają tego usługodawcę. Obciążeń w/w usługodawcy dokonuje się w okresach określonych w zawartych umowach.
 - d) koszty zużycia energii elektrycznej przez lokale użytkowe (wewnątrz lokalu) – ponosi każdy użytkownik danego lokalu. Jeżeli do pomiaru zużycia energii elektrycznej w lokalu nie ma technicznej możliwości zainstalowania licznika i do pomiaru służy jeden licznik (dla kilku użytkowników) – zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej przypadających na poszczególnych użytkowników ustala dział GZM (biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności przez poszczególnych użytkowników).
- 3) Koszty utrzymania czystości i pielęgnacji terenów zielonych, usług zewnętrznych, przeglądów, napraw i remontów, konserwacji oraz pozostałych kosztów materialnych i niematerialnych rozlicza się na poszczególne nieruchomości według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
- 4) Koszty przeglądów instalacji gazowej i przeglądów kominiarskich, rozlicza się w skali roku w obrębie nieruchomości na ilość lokali.
- 5) Koszty okresowych kontroli - instalacji elektrycznej i odgromowej polegające na sprawdzeniu stanu technicznego, ich sprawności zgodnie z Prawem Budowlanymi i obowiązującymi przepisami, które należą do obowiązków Spółdzielni rozlicza się w okresie ich poniesienia.
- 6) Podatek od nieruchomości: rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię na opłacenie podatku od nieruchomości za poszczególne nieruchomości rozlicza się w ramach tych nieruchomości:

- na lokale użytkowe – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale),
- na lokale mieszkalne – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale),
- na tereny dzierżawione – proporcjonalnie do powierzchni terenów dzierżawionych (kwotę podatku zapłaconą za te tereny).

Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.

- 7) Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu obciążają nieruchomości i koszty ogólne na takich samych zasadach jak podatek od nieruchomości.
- 8) Koszty ubezpieczeń majątkowych: poniesione przez Spółdzielnię wydatki na ubezpieczenie danej nieruchomości rozlicza się w ramach tej nieruchomości na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni lokali.
- 9) Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia grupy administracyjno-konserwacyjnej rozlicza się na poszczególne nieruchomości, według kwot wynagrodzeń wypłaconych. Koszty wynagrodzeń przypadające na daną nieruchomość rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę terenów. Narzuty na wynagrodzenia rozlicza się proporcjonalnie do kwoty wynagrodzeń.
- 10) Koszty ogólne eksploatacji (administracji zasobami mieszkaniowymi). Koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami – zwane w regulaminie „koszty ogólne eksploatacji” rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i tereny dzierżawione wg struktury przychodów.
- 11) Narzut kosztów ogólnych (Zarządu) Spółdzielni: kwotę kosztów ogólnych Spółdzielni rozlicza się na eksploatację lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaże oraz dzierżawę terenów wg struktury przychodów.
- 12) Pozostałe koszty eksploatacji (nie wymienione wyżej): rozlicza się na poszczególne nieruchomości według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 23

Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 24

- 1) Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową zgodną z projektem technicznym lub przydziałem na lokal. W przypadku braku dokumentacji technicznej powierzchnie tą ustala się w oparciu o bezpośredni pomiar.
- 2) W przypadku zabudowy części korytarza, w której znajdują się grzejniki c.o., ogrzewanie tej powierzchni należy rozliczać zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczania lokali mieszkalnych.

§ 25

Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach użytkowych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio, ciepłem sąsiadujących pomieszczeń wchodzących w skład lokalu.

§ 26

- 1) Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka, ustalana przez Radę Nadzorczą. Podstawą ustalenia zaliczki za centralne ogrzewanie są planowane na dany rok koszty c.o., wyliczone na podstawie faktycznie zużytej energii c.o. w okresie jednego roku rozliczeniowego oraz prognozowanych cen energii cieplnej na dany rok.
- 2) Mogą one ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany cen energii, spadku lub wzrostu zużycia energii cieplnej oraz zmiany mocy zamówionej.
- 3) W przypadku dopłaty, wynikającej z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. danego lokalu mieszkalnego, upoważnia się Zarząd do podejmowania indywidualnych decyzji dotyczących ustalenia stawki zaliczki – wyższej od obowiązującej w okresie rozliczeniowym, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą tj. w wysokości gwarantującej pokrycie przewidywanych kosztów c.o. tego lokalu.
- 4) Upoważnia się Zarząd do obniżania, stawki zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla całego węzła cieplnego.

§ 27

- 1) Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zależności od warunków nieruchomości, rozlicza się na zespoły budynków (ich części) zasilanych przez wymiennikownię grupową lub indywidualne budynki posiadające węzły cieplne (tzw. nieruchomość rozliczeniowa).
- 2) Indywidualnym rozliczeniem kosztów ogrzewania zgodnie z zasadami systemu, obejmowane są lokale mieszkalne i użytkowe.
- 3) Lokale użytkowe wyposażone w podzielniki kosztów mogą być rozliczane tak jak mieszkalne lub też jako odrębna grupa użytkowników.
- 4) W przypadku występowania w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, podział kosztów zakupu ciepła do budynku na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach:
 - w pierwszym etapie następuje podział kosztów na dwie grupy użytkowników tj. odrębnie na lokale mieszkalne i odrębnie na lokale użytkowe,
 - w drugim etapie koszty przypadające na grupy użytkowników dzielone są na poszczególne lokale w tej grupie zgodnie z zasadami zawartymi w regulaminie.
- 5) Przy rozdziale kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe, dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik zwiększający ich udział w kosztach ogólnych, z uwagi na większe zużycie ciepła w tych lokalach, podyktowane m.in. wysokością pomieszczenia, częstotliwością otwierania drzwi wejściowych, dużą powierzchnią przeszklenia. Wysokość tego współczynnika kształtuje się w wysokości 1,3.
- 6) W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.
- 7) Powierzchnia pralni, suszarni, wózkowni oraz innych pomieszczeń, jeżeli przysługuje do tych pomieszczeń tytuł do korzystania z lokalu, stanowi powierzchnię grzewczą centralnie, jeżeli spełniają warunki określone w § 25.

§ 28

Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu, jeśli nieruchomość rozliczeniowa nie spełnia wymogów technicznych do indywidualnego rozliczenia się z faktycznych kosztów przypadających na dany lokal.

§ 29

- 1) Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje wtedy, gdy budynek spełnia wymogi techniczne tj. w węźle cieplnym następuje pomiar energii cieplnej

- z rozdziałem na potrzeby ogrzewania oraz wewnętrzna instalacja c.o. w lokalu wyposażona jest w zawory termostatyczne i na grzejnikach zainstalowane są tzw. podzielniki kosztów.
- 2) Koszt montażu, wymiany podzielników oraz odczytu i rozliczenia pokrywa użytkownik lokalu.
 - 3) Koszty legalizacyjnej wymiany podzielników ponosi użytkownik. Rada Nadzorcza Spółdzielni wyodrębnia na ten cel fundusz specjalnego przeznaczenia zgodnie z § 56 regulaminu.
 - 4) Odczyty radiowych podzielników kosztów ogrzewania.
 - 1/ Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
 - 2/ Odczyt podzielników dokonywany jest automatycznie drogą radiową i nie wymaga obecności użytkownika lokalu.
 - 5) Zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej

1/ Podział kosztów energii cieplnej w nieruchomości rozliczeniowej.

Ustala się podział energii c.o. wynikającej z faktur ECO na dwie grupy:

- a/ koszty stałe 70% ogólnych kosztów energii c.o. w danym okresie rozliczeniowym, odniesione do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości rozliczeniowej,
- b/ koszty zmienne 30% ogólnych kosztów energii c.o. w danym okresie rozliczeniowym, odniesione do sumy wskazań podzielników kosztów w danej nieruchomości rozliczeniowej.

Wielkość kosztów stałych i zmiennych, o których mowa w ppkt. 1 a, b, może ustalić Rada Nadzorcza, w odrębnej uchwale, przed ostatecznym rozliczeniem każdego sezonu grzewczego.

2/ W ogólnym rozliczeniu kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się:

- wartość zużytej energii c.o. w nieruchomości rozliczeniowej,
- sumę zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów c.o. przez użytkowników lokali w nieruchomości rozliczeniowej,
- sumę wskazań podzielników kosztów c.o. w nieruchomości rozliczeniowej,
- sumę powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości rozliczeniowej.

3/ Zasady rozliczania kosztów c.o. w nieruchomości rozliczeniowej z lokalami nieopomiarowanymi:

- lokale nieopomiarowane ponoszą koszty c.o. wg ustalonej stawki i są bezzwrotne.

4/ W rozliczenia kosztów c.o. lokali opomiarowanych uwzględnia się:

- koszty stałe, rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni nieruchomości rozliczeniowej,
- współczynniki korekcyjne lokalu,
- współczynniki grzejnikowe,
- koszty zmienne, rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów proporcjonalnie do sumy wskazań w całej nieruchomości rozliczeniowej.
- użycie z grzejnika, stanowiące iloczyn odczytu, współczynnika grzejnikowego i współczynnika korekcji położenia mieszkania.

- 1) Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie wskazań pomocniczych urządzeń pomiarowych podzielników kosztów, po okresie pełnego roku rozliczeniowego.
 - a) Serwis rozliczeniowy obejmuje w szczególności:
 - dokonanie odczytu wskazań podzielników kosztów,
 - weryfikacja danych zgromadzonych w koncentratorach,
 - sporządzenie przez specjalistyczną firmę rozliczeniową indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania, w imieniu Spółdzielni, dla lokatorów oraz zbiorczego rozliczenia kosztów ogrzewania.
- 2) W przypadku wyposażenia budynków lub ich części w liczniki zużycia ciepła - rozliczenie kosztów c.o. następuje na podstawie ich wskazań z zachowaniem pozostałych postanowień niniejszego rozdziału.
- 3) Roczny okres rozliczeniowy ustala się od 01.01. w każdym roku do 31.12. każdego roku.

§ 31

Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów jest regulowana przez użytkownika w terminie 30 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

§ 32

Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu, bądź na wniosek użytkownika (współmałżonka lub innej upoważnionej przez niego osoby) wypłacana jednorazowo w ciągu 30 dni. Nie dotyczy to osób zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

§ 33

Użytkownik objęty indywidualnym rozliczeniem kosztów c.o. zobowiązany jest do :

- 1) Udostępnienia mieszkania lub lokalu użytkowego w celu:
 - a) zamontowania urządzeń (przy grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania),
 - b) dokonywania odczytów bezpośrednich podzielników w sytuacji ustania przekazywania sygnału radiowego lub sygnalizacji uszkodzenia podzielnika,
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
- 2) Ochrony urządzeń przed zniszczeniem - w przypadku uszkodzenia urządzeń nie objętych gwarancją, koszty doprowadzenia urządzeń do stanu właściwego obciążają użytkownika.
- 3) Natychmiastowego zgłoszenia Spółdzielni o: uszkodzeniu urządzeń, stwierdzeniu niewłaściwego działania, naruszeniu plomb.

§ 34

1. Brak odczytu podzielników kosztów ciepła w lokalu z winy użytkownika (w przypadku, gdy w lokalu są zamontowane podzielniki), spowoduje naliczenie przez spółdzielnię odszkodowania wyliczonego jako rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu, według średniej stawki za 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o współczynnik 1,5.
2. W przypadku lokalu nieopomiarowanego, brak podzielników kosztów ciepła, spowoduje naliczenie przez spółdzielnię do odszkodowania wyliczonego jako rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu, według średniej stawki za 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o współczynnik 2,5.

3. Wykonanie jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania w lokalu (np. zmiana ilości lub rodzaju grzejników, ogrzewanie podłogowe), bez uzgodnień ze Spółdzielnią, spowoduje naliczenie przez spółdzielnię odszkodowania wyliczonego jako rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu, według średniej stawki za 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o współczynnik 2,5.

§ 35

Zerwanie plomby na urządzeniach pomiarowych, samowolne zdemontowanie urządzenia pomiarowego, świadome uszkodzenie jego lub nie umożliwienie odczytu, powoduje rozliczenie kosztów wg. § 34 ust.2.

Użytkownik będzie zobowiązany do pokrycia kosztów zarówno podzielnika kosztów, jak i jego montażu.

§ 36

Spółdzielnia zobowiązana jest:

- 1) przekazać użytkownikom rozliczenie kosztów zużycia ciepła wraz z rozliczeniem wnoszonych zaliczek w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
- 2) niewywiązywanie się użytkownika z obowiązków wynikających z § 33 skutkuje:
 - a) rozliczeniem stosownie do postanowień § 34 ust.2 ,
 - b) możliwością zastosowania sankcji statutowych za nie wywiązywanie się z obowiązków członka Spółdzielni.

§ 37

- 1) W przypadku zmiany użytkownika lokalu (sprzedaż, zamiany), rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania strony dokonują między sobą, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikiem, który posiadał tytuł prawny do lokalu na dzień dostarczenia rozliczenia.
- 2) W przypadku osób, które uzyskały tytuł do lokalu przejętego przez Spółdzielnię (eksmisja przekazanie lokalu Spółdzielni) rozliczenie do zakończenia bieżącego okresu rozliczeniowego następuje wg zasady zaliczka równa jest kosztom centralnego ogrzewania. W przypadku wniosku osoby uzyskującej tytuł do lokalu, montowane są podzielniki kosztów, na podstawie których następuje (po zakończeniu sezonu rozliczeniowego) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 38

W celu wyrównania poziomu technicznego dla mieszkań posiadających zwiększone zapotrzebowanie na energię ciepłą dla uzyskania normatywnej temperatury, stosuje się współczynniki korekcyjne/mieszkanie narożne, nad prześwitami, usytuowane nad piwnicami pod stropodachami/. Współczynniki te wynikają z zastosowanego w Spółdzielni systemu rozliczeniowego, który dopuszczony jest do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej.

§ 39

1. Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie. Podstawą naliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby c.w. /zaliczka/ jest cena m³ wody, ustalana na podstawie przewidywanych kosztów danej nieruchomości.
2. Zaliczki na poczet kosztów ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się uwzględniając:
 - A ilość wody podgrzanej w poprzednim okresie rozliczeniowym,

B zmiany opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych za usługi przesyłania w nowym okresie rozliczeniowym, zgodnie z taryfami dla ciepła,

C wynik rozliczenia kosztów podgrzania wody za poprzedni okres rozliczeniowy.

- 2) Zaliczki na następny okres rozliczeniowy, tryb i termin ich wprowadzenia, ustala Rada Nadzorcza.

§ 40

- 1) Koszty zużycia zimnej wody oraz energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody podlegają rozliczeniu w okresach półrocznych z równoczesnym rozliczeniem zużycia wody, do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
- 2) Dopuszcza się wprowadzenie rocznego okresu rozliczeniowego.

§ 41

- 1) Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest w ten sposób, że oblicza się rzeczywisty koszt podgrzania 1m^3 wody dzieląc globalny koszt (opłata stała za moc zamówioną + opłata zmienna za rzeczywiste zużycie energii przez ilość zużytej ciepłej wody danej nieruchomości rozliczeniowej wg § 27). Ustalona wartość przemnażana jest przez ilość ciepłej wody przypadającej na dane mieszkanie, rozliczonej wg zapisów rozdziału IV.
- 2) Wynik rozliczenia kosztów ciepłej wody użytkowej podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z rozliczeniem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W MIESZKANIACH ORAZ LOKALACH UŻYTKOWYCH WŁASNOŚCIOWYCH I NA ZASADACH NAJMU WYPOSAŻONYCH W URZĄDZENIA POMIAROWE.

§ 42

- 1) Na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków wnoszone są miesięczne zaliczki, ustalone na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym lub ryczałtu, określonego w § 43 ust.2 pkt.2.
Przyjmuje się jako podstawę ustalania zaliczek średnie zużycie wody na jednego mieszkańca 4 m^3 w przypadku zamontowania wodomierza w mieszkaniu po raz pierwszy.
- 2) Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
- 3) W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze z modułem radiowym obsługa systemu ustalania zużycia wody i indywidualnego rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody prowadzona jest przez specjalistyczną firmę rozliczeniową, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
- 4) Rozliczenia dokonywane są w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§ 43

- 1) Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

2) Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach, budynkach, zespołach budynków oraz aktualnej ceny:

1. w budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczanie następuje według faktycznego zużycia wody wskazanego przez te wodomierze. Różnica powstała między wskazaniem licznika głównego sumą liczników indywidualnych jest rozliczana w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości lub budynku.
2. w budynkach mieszkalnych, w których część mieszkań nie posiada wodomierzy indywidualnych, rozliczanie tych mieszkań następuje na podstawie zużycia zbiorczego pomniejszonego o sumaryczne zużycie wskazane przez wodomierze indywidualne tego samego przyłącza, w odniesieniu do ilości osób zamieszkających w tych lokalach, lecz nie więcej niż podane wielkości ryczałtowe:

a) w budynkach wyposażonych tylko w zimną wodę- $12,0\text{m}^3/\text{osobę/miesiąc}$,

b) w budynkach wyposażonych w ciepłą i zimną wodę:

-ciepła woda- $6\text{m}^3/\text{osobę/miesiąc}$,

-zimna woda- $6\text{m}^3/\text{osobę/miesiąc}$.

c) w lokalach nie posiadających wodomierzy , w których nie ma osób zameldowanych (zamieszkałych) przyjmuje się ryczałt jak dla 1 osoby.

Różnica powstała między wskazaniem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych i obciążeń wielkościami ryczałtowymi jest rozliczana w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości lub budynku.

3. W przypadku zamontowania liczników zimnej wody w bieżącym okresie rozliczeniowym, ustala się zaliczkę na zużycie wody w wysokości $4\text{m}^3/\text{osobę/m-c}$.

W przypadku dostawy ciepłej i zimnej wody zaliczkę, o której mowa powyżej, ustala się w wysokości:

- ciepła woda - $3\text{m}^3/\text{osobę/miesiąc}$,

- zimna woda – $1\text{m}^3/\text{osobę/miesiąc}$.

- 3) Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów zużycia wody jest regulowana przez użytkownika, członka Spółdzielni lub najemcę w terminie 30 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

- 4) Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet bieżących opłat zaliczkowych za wodę, bądź na wniosek użytkownika (współmałżonka lub innej upoważnionej przez niego osoby) wypłacana jednorazowo w ciągu 30 dni. Nie dotyczy to osób zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

§ 44

- 1) Koszty dostawy i montażu wodomierzy, z wyjątkiem legalizacyjnej wymiany, ponosi Spółdzielnia, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody .
- 2) Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe, posiadające :
 - legalizację,
 - opłombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni lub jednostkę upoważnioną do wymiany wodomierzy.

- 3) System rozliczeniowy nie dopuszcza wodomierzy nieprzystosowanych do odczytu radiowego.
- 4) Koszt odczytu oraz rozliczenia zużycia wody pokrywa użytkownik lokalu.
- 5) Koszty legalizacyjnej wymiany wodomierzy ponosi użytkownik. Rada Nadzorcza Spółdzielni wyodrębnia na ten cel fundusz specjalnego przeznaczenia zgodnie z § 56 regulaminu.

§ 45

- 1) Odczyty wodomierzy są dokonywane po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
- 2) Odczyt ciepłej i zimnej wody dokonywany jest drogą radiową przez specjalistyczną firmę rozliczeniową i nie wymaga obecności użytkownika lokalu.
- 3) Przedstawiciele firmy rozliczeniowej oraz pracownicy Spółdzielni upoważnieni są do przeprowadzenia oceny stanu plomb na instalacji i wodomierzach, sprawdzenia zmian na instalacjach ciepłej i zimnej wody, uszkodzeń wodomierzy lub innej ingerencji powodującej niewłaściwe ich wskazania.
- 4) Odczyty kontrolne spowodowane brakiem lub zawinionym uszkodzeniem modułu radiowego są odpłatne.

§ 46

- 1) W razie stwierdzenia niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, z powodu jego awarii, niezawinionej przez lokatora, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za okres 6 miesięcy poprzedzających uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności.
- 2) W razie nawet chwilowego braku wodomierza, zerwania plomby, samowolnej zmiany instalacji wodociągowej, uszkodzenia wodomierza czy też modułu radiowego, albo innej ingerencji mogącej powodować niewłaściwe jego wskazania oraz uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli wodomierza z wykonaniem ekspertyzy włącznie, udział w koszcie dostawy wody i odprowadzenia ścieków oblicza się ryczałtowo, tj. 12m³/osobę/miesiąc.
Mieszkanie to bierze również udział w rozliczeniu kosztów dodatkowych wynikających z różnicy odczytów pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach.

§ 47

- 1) Warunkiem przywrócenia rozliczenia wg wskazań wodomierzy jest udostępnienie lokalu do sprawdzenia wskazań wodomierzy i poprawności ich zamontowania.
Użytkownik ponosi koszty wymiany wodomierza, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
- 2) We wskazanym przez administrację Spółdzielni terminie użytkownik mieszkania umożliwi wymianę wodomierza (naprawę, legalizację, plombowanie).
Nie udostępnienie lokalu do tych czynności wywoła skutki wynikające z § 46 ust. 2 regulaminu.

§ 48

Podstawą do zmiany rozliczenia z ryczałtu na wodomierzowy jest protokół odbioru podpisany przez użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni lub specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

§ 49

- 1) Administracja Spółdzielni prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.
- 2) Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - przeprowadzanie okresowych legalizacji wodomierzy, w terminach wynikających z obowiązujących przepisów w tym zakresie,
 - dokonywania opłombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających ich demontażu.
- 3) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierza. Zmiana może być dokonana, na wniosek zainteresowanego, za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię.
 - nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej,
 - niezwłocznego informowania administracji Spółdzielni o fakcie zatrzymania pracy wodomierza,
 - udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń,
 - informowania na bieżąco, na piśmie, o zmianach ilości osób zamieszkujących w lokalu, w przypadku lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy.

§ 50

Okres reklamacji wynosi 14 dni od przekazania rozliczenia.

§ 51

Korekty dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego wywierają odpowiedni skutek dla danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

ROZDZIAŁ V

OPŁATY ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 52

- 1) Do rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych przyjmuje się ilość osób wykazanych w Oświadczeniach o postępowaniu z odpadami komunalnymi, składanymi przez mieszkańców, stanowiącymi załączniki do Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku nie złożenia w/w Oświadczenia ilość osób zamieszkałych w lokalu odpowiadać będzie dotychczasowej ewidencji osób prowadzonej przez Spółdzielnię.
- 2) Koszty opłat za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) dla lokali mieszkalnych ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości i rozlicza się na te lokale zgodnie z §52 pkt 1 i stawkami opłat określonymi uchwałami Rad Miejskich Kluczborka i Buczyny.
- 3) Koszty opłat za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) dla lokali usługowych (użytkowych) ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości. Wysokość opłat dla poszczególnych lokali usługowych (użytkowych) ustala się zgodnie z postanowieniami uchwał Rady Miejskiej Kluczborka oraz zawartymi umowami z usługobiorcami.
- 4) Pozostałe koszty usuwania nieczystości, w tym wykonywane przez służby Spółdzielni ewidencjonuje się w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości.

- 5) W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lokator jest obowiązany złożyć nowe oświadczenie w terminie 14 dni od dnia nastąpienia zmiany. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc w którym nastąpiła zmiana, pod warunkiem zgłoszenia jej nie później niż do 20 dnia miesiąca za miesiąc w którym ona nastąpiła.
- 6) Nie koryguje się obciążeń i rozliczeń za wywóz nieczystości za poprzednie okresy, jeżeli lokator nie złożył stosownych dokumentów, stanowiących podstawę do obniżenia opłat.

ROZDZIAŁ VI

GARAŻE

§ 53

W Spółdzielni mogą występować następujące formy użytkowania garaży:

- na zasadach własnościowego prawa do garażu zrealizowanego ze środków użytkownika,
- oraz garażu wybudowanego przez spółdzielnię i wynajętego użytkownikowi.

§ 54

Użytkownik garażu zobowiązany jest do ponoszenia opłat , które obejmują następujące rodzaje kosztów:

- 1) opłatę za wynajem garażu w razie umowy najmu.
- 2) opłatę za wieczyste użytkowanie terenu,
- 3) podatek od nieruchomości i gruntów,
- 4) energię elektryczną zużyta w garażach oraz oświetlenie zewnętrzne nieruchomości garażowej.
- 5) koszty ubezpieczenia majątkowego
- 6) koszty zarządzania (narzut kosztów Zarządu oraz administracji)

§ 55

1. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ujęte w § 54 ewidencjonowane i rozliczane są dla każdej nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej boksów garażowych w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem kosztów zużycia energii elektrycznej.
2. Koszty energii elektrycznej zużytej w garażach i do oświetlenia wyodrębnionej nieruchomości garażowej rozliczane są na poszczególne boksy garażowe wg zasad:
 - zużycie energii elektrycznej w garażu wg odczytów licznika energii elektrycznej zainstalowanego w garażu i średniej ceny za 1 kWh energii elektrycznej,
 - zużycie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia nieruchomości garażowej oraz koszty opłat stałych przesyłowych i abonamentowych proporcjonalnie do liczby boksów garażowych w nieruchomości.
3. Każdy użytkownik garażu ma obowiązek przekazać do działu GZM informację o stanie licznika energii elektrycznej na dzień 31 grudnia danego roku. Dane te należy przekazać w ciągu 14 dni po upływie ww. terminów. Na żądanie Spółdzielni użytkownik garażu ma obowiązek udostępnić odczyt licznika energii elektrycznej w terminie uzgodnionym z działem GZM, nie dłuższym niż 14 dni od żądania odczytu.
4. Spółdzielnia obciąża użytkownika garażu ryczałtem z tytułu zużycia energii elektrycznej w kwocie 50 zł, w przypadku:
 - nieprzekazania informacji o stanie licznika energii elektrycznej w terminie o którym mowa w pkt. 4,

- niedostępienie odczytu licznika pracownikowi Spółdzielni.
- 5. Opłatę za wieczyste użytkowanie terenu oraz podatek od nieruchomości i gruntów części wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do liczby boksów garażowych.
- 6. Narzut kosztów Zarządu i administracji opłacany jest w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie planowanych na dany rok kosztów w planie finansowo-gospodarczym.

§ 56

Do obowiązków użytkownika garażu należy:

- 1) użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) wykonywanie napraw wewnątrz garażu (instalacje techniczne, tynki, posadzki)
- 3) naprawa i remont bramy garażowej wraz z jej wymianą,
- 4) okresowe malowanie bramy garażowej,
- 5) utrzymanie czystości w obrębie garażu,
- 6) naprawy i wymiany zewnętrznej instalacji elektrycznej do punktu rozdzielczego,
- 7) remontu dróg dojazdowych wraz z placami przed garażowymi,
- 8) remontów i napraw bieżących dachów,
- 9) remontów i napraw bieżących elewacji budynków oraz ich malowania.
- 10) zimowe utrzymanie terenu.

ROZDZIAŁ VII

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 57

- 1) Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywane jest według zasad określonych w rozdziałach od II do VII. Jeżeli w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi występują pożytki z nieruchomości wspólnej (opłaty za dodatkowe piwnice, opłaty za umieszczone reklamy, nadwyżka opłat nad kosztami z wynajmowanych piwnic itp.), to kwota pożytków zmniejsza koszty poszczególnych członków i właścicieli lokali mieszkalnych tej nieruchomości. Rozliczenie pożytków z nieruchomości wspólnej, na poszczególne lokale mieszkalne, przeprowadza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości. Jeżeli w nieruchomości znajdują się również lokale użytkowe, do których ustanowione są spółdzielcze własnościowe prawa do lokali względnie odrębna własność lokalu oraz jeśli znajdują się lokale stanowiące mienie Spółdzielni – lokale te uczestniczą w podziale pożytków z nieruchomości wspólnej, w sposób podany wyżej.
- 2) Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Przeznaczenie pożytków, w oparciu o propozycję Rady Nadzorczej, określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków. Rozliczenie pożytków na poszczególne nieruchomości przeprowadza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
- 3) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na zasadach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu. Opłaty

należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.

4) Czynsze za lokale użytkowe wynajmowane ustala się w wysokości zapewniającej Spółdzielni nadwyżkę opłat nad ponoszonymi kosztami gzm.

a) sporządzona umowa najmu z użytkownikiem takiego lokalu powinna zapewnić terminowe wnoszenie czynszu przez najemcę, a także możliwość podwyższania czynszu (bez wypowiedzania umowy) w przypadkach ponoszenia przez Spółdzielnię wyższych kosztów eksploatacji zasobów np. podwyższenia cen za energię ciepłą, podwyższenie podatków lub innych opłat itp.

b) w ramach ustalanych czynszów, niektóre ich składniki mogą być ustalane w wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię i refakturowane, są to:

- woda i kanalizacja, jeśli lokal posiada indywidualny licznik (lub stosowane są, ustalone z najemcą inne zasady rozliczenia),
- koszty centralnego ogrzewania i cw
- energia elektryczna, jeśli lokal posiada licznik lub podlicznik,
- wywóz nieczystości.

Zasady rozliczania powinna określać umowa zawarta z najemcą.

c) lokale użytkowe powinny posiadać liczniki do energii elektrycznej i opłacać we własnym zakresie rachunki za zużytą energię wewnątrz lokalu użytkowanego.

d) najemcy zużywający dużą ilość wody (na co wskazuje rodzaj prowadzonej w lokalu działalności) powinni posiadać indywidualne opomiarowanie wody.

e) zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę użytkownikom lokali użytkowych na podnajem części lokalu.

5) Dodatkowe opłaty są pobierane za umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych na ścianach budynku lub w innych miejscach na terenie Spółdzielni.

Wysokość i zasady poboru opłat ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Pobrane opłaty stanowią pożytki tej nieruchomości, na której terenie zostały umieszczone reklamy lub tablice informacyjne.

6) Opłaty za dzierżawę terenów ustalane są w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów Spółdzielni oraz osiągnięcia nadwyżki opłat nad kosztami. Osiągnięty wynik na dzierżawie terenów stanowi pożytek Spółdzielni lub danej nieruchomości.

7) Mieszkańcy użytkujący dodatkowe piwnice lub boksy wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Opłaty, o których mowa wyżej, stanowią pożytki nieruchomości, w której położone są te lokale.

8) Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych oraz terminy wnoszenia opłat czynszowych:

- w odniesieniu do członków Spółdzielni – określa Statut Spółdzielni,
- w odniesieniu do najemców – określa umowa najmu.

9) Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

- b) osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 9a, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 - 10) Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc w terminie określonym w Statucie Spółdzielni. Termin wnoszenia opłat przez najemców ustalony jest w umowach najmu.
 - a) obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem podanym w umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu lub umowie najmu.
 - b) obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego ustaje z końcem miesiąca, w którym lokal został przyjęty przez Spółdzielnię, w przypadku lokalu użytkowego – termin ten określa umowa.
- Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
- 11) O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali w terminach przewidzianych w statucie.
 - 12) Członkowie Spółdzielni i właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat, w trybie przewidzianym przepisami prawa.

ROZDZIAŁ VIII

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 58

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (z wyłączeniem grzejników, zaworów termostatycznych i podzielników), instalacji gazowej do licznika głównego, wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody - pion główny do zaworu odcinającego w mieszkaniu,
- 2) naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych do podejść odpływowych,
- 3) naprawę instalacji elektrycznej znajdującej się na klatce schodowej i w pomieszczeniach piwnicznych wspólnego użytku,
- 4) tynki wewnętrzne ścian i sufitów oraz podłóża pod posadzki, na skutek stwierdzonych wad technologicznych i innych zdarzeń,
- 5) malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz loggii, w ramach remontu i odnawiania elewacji.

§ 59

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

- 1) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) malowaniu sufitów ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją- w okresach w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat
 - c) malowaniu loggii i balkonów wraz z balustradami i osłonami od strony wewnętrznej – co najmniej raz na trzy lata w obowiązującej kolorystyce, uzgodnionej ze Spółdzielnią.
- 2) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno- sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek / wraz z syfonami i wężykami/, baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 3) naprawa i wymiana podłóg zniszczonych z winy użytkowników (wyjątkiem wad technologicznych),
- 4) naprawa i wymiana wykładzin ściennych, podłogowych,
- 5) naprawa i wymiana kuchenek gazowych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.,
- 6) naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej,
- 7) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- 8) konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okienno- drzwiowej i świetlików,
- 9) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej z danym lokalem mieszkalnym.

§ 60

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni, właściciela lub najemcę lokalu.

§ 61

Użytkownik mieszkania może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard /np. domofon, telewizja kablowa, parkiety, okładziny, posadzki ceramiczne itp./.

§ 62

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Administracji Spółdzielni gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonalnego lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

ROZDZIAŁ IX

ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 63

Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest:

- 1) przekazać Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu,
- 2) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne jego wyposażenie,
- 3) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg zniszczonych z winy użytkownika,
- 4) pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika.

§ 64

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 63 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

Brak powyższego oświadczenia powoduje przyjęcie przez obejmującego lokal obowiązków wynikających z § 63.

§ 65

Koszty, które zgodnie z § 63 obciążają użytkownika lokalu, ustalone są przez Administrację Spółdzielni – wg aktualnie średnich cen rynkowych.

§ 66

- 1) Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania, o którym mowa w § 61 następuje bezpośrednio między zainteresowanymi członkami.
- 2) W wypadku nie dojścia do porozumienia odnośnie wartości wyposażenia, wartość tę określa ostatecznie Spółdzielnia.
- 3) Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
- 4) Jeżeli urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane zostaną przez Spółdzielnię za nieprzydatne lub całkowicie zużyte – członek zwalniający lokal obowiązany jest to urządzenie (wyposażenie) zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
- 5) Wartość nakładów, o których mowa w § 61 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

ROZDZIAŁ X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 67

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków,
- 2) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- 3) w okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury,
- 4) dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
- 5) sprawną obsługę administracyjną.

§ 68

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadkach:

- 1) niedogrzewanie mieszkań – bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1m^2 p.u. Za niedogrzewanie mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - a) $+15^{\circ}\text{C}$ lub mniej – w wysokości $1/15$ części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale jest wyższa niż $+15^{\circ}\text{C}$ w wysokości $1/30$ części opłaty miesięcznej.
- 2) brak ciepłej wody – bonifikata dotyczy lokali, dla których opłat za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości $1/30$ części

wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym.

Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.

Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.

Zwolnienie opłat może nastąpić za okres od zgłoszenia awarii (potwierdzonego notatką służbową przez Administrację Spółdzielni) do dnia jej usunięcia.

§ 69

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 70

1. Ustala się upusty cenowe w opłatach eksploatacyjnych:

- a) 10% w mieszkaniach ciemnymi kuchniami i pokojami przejściowymi za całą powierzchnię użytkową mieszkania,
- b) 10% w mieszkaniach, które zostały zaadaptowane z pomieszczeń gospodarczych (suszarnie, pralnie).

2. W Spółdzielni stosuje się następujące współczynniki atrakcyjności uwzględniane w opłatach eksploatacyjnych:

- a) budynki 5-cio kondygnacyjne:

-parter	95%
-I piętro	105%
-II piętro	105%
-III piętro	100%
-IV piętro	95%
- b) budynki 5-cio kondygnacyjne z usługami na parterze:

-I piętro	100%
-II piętro	105%
-III piętro	100%
-IV piętro	95%
- c) budynki 4-ro kondygnacyjne:

-parter	95%
-I piętro	105%
-II piętro	105%
-III piętro	95%
- d) budynki 3-y kondygnacyjne:

- parter	95%
- I piętro	105%
- II piętro	100%
- e) budynki 4-ro kondygnacyjne z usługami na parterze:

- I piętro	95%
- II piętro	105%
- III piętro	100%

3. Przez piętro rozumie się piętro mieszkalne z wyłączeniem piwnic.

§ 71

Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z użytkownikami lokali zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr **45/19** z dnia **29 października 2019 r.**