

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI I USTALANIA OPŁAT ZA ICH UŻYWANIE

z dnia 22 stycznia 2008 r.
(uwzględniono zm. z dnia 29.09.2015 r.)

Przepisy ogólne

§ 1

Celem niniejszego Regulaminu jest rozliczanie kosztów eksploatacji i dostawy mediów oraz ustalanie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1. eksploatacji budynków mieszkalnych i infrastruktury,
2. eksploatacji lokali użytkowych,
3. eksploatacji garaży,
4. centralnego ogrzewania,
5. podgrzania ciepłej wody użytkowej,
6. dostawy zimnej wody,
7. dostawy gazu,
8. wywozu odpadów,
9. działalności kulturalno-oświatowej,
10. konserwacji domofonów,
11. podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
12. zarządzania.

§ 2

Rozliczeń dokonuje się w okresach:

- 1) rocznych obejmujących lata kalendarzowe, dla kosztów wymienionych w § 1 pkt. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11,
- 2) rocznych, obejmujących sezon grzewczy, dla kosztów wymienionych w § 1 pkt 4,
- 3) półrocznych, dla kosztów wymienionych w § 1 pkt 5 i 6.

§ 3

Podstawą rozliczeń jest roczny plan finansowo-gospodarczy oraz zużycie energii cieplnej, wody, gazu a także podatki od nieruchomości i inne opłaty lokalne z tym, że:

- 1) w nieruchomościach mieszkaniowych i mieszkaniowo-garażowych oraz garażowych (o których mowa w § 1 pkt. 1 i 3), różnica pomiędzy kosztami i przychodami eksploatacji danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym,
- 2) w nieruchomościach garażowych (§ 1 pkt 3) – do czasu wyodrębnienia pierwszego garażu, wszystkie nieruchomości garażowe uznaje się za jedną nieruchomość.

§ 4

Podstawą ustalenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży jest powierzchnia przyjęta do pierwotnego rozliczenia wszystkich kosztów budowy oraz do dokonanego w oparciu o to rozliczenie, obciążenia kosztami eksploatacji.

§ 5

Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych oraz mieszkaniowo – garażowych.

§ 6

Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² p. u. mieszkalnej oraz garażowej w danej nieruchomości.

§ 7

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, których wysokość jest równa lub większa od 220 cm.
2. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części jest równa lub większa od 140 cm a niższa od 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

§ 8

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku lokalom (np. wspólny przedpokój, łazienka, wc) dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 9

Do powierzchni lokalu wielokondygnacyjnego zalicza się 100 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 10

Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².

Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 11

1. Nie obciąża się kosztami eksploatacji pomieszczeń ogólnego użytku oraz dodatkowych skrytek piwnicznych i lokali kulturalno-oświatowych.
2. Koszt eksploatacji danej nieruchomości ustala się w oparciu o planowany, średnioroczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości, uwzględniając przepis § 3 pkt 1 niniejszego Regulaminu.

§ 12

Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz najmu na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości określonej przez Zarząd.

Rozliczanie kosztów eksploatacji lokali użytkowych

§ 13

Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² p. u.

§ 14

Koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych pokrywane są z wpływów z lokali użytkowych własnościowych i wynajmowanych.

§ 15

Opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów lokali użytkowych własnościowych ustala się w wysokości jak dla lokali mieszkalnych.

Do opłaty tej wlicza się także koszty podatku od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie terenu rozliczane według „§§ 50-51” niniejszego Regulaminu.

§ 16

Przy ustalaniu opłaty za lokale użytkowe własnościowe uwzględnia się tylko te rodzaje kosztów, które dla danego typu lokali występują.

§ 17

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty umowne.

§ 18

1. Od najemcy lokalu użytkowego Spółdzielnia – oprócz stawek czynszu najmu – pobiera opłaty:
 - za wodę pobieraną z publicznych urządzeń wodociągowych,
 - z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody,
 - za założenie na budynkach reklamy.
2. Od członków i najemców wynajmujących lokale w Spółdzielni można pobierać inne opłaty aniżeli wymienione w paragrafach poprzedzających a dotyczące opłat za reklamę, montowanie anten itp. na zasadach i w wysokości ustalonej przez Zarząd Sp-ni.

Rozliczanie kosztów eksploatacji garaży

§ 19

1. Koszty eksploatacji garaży rozlicza się jednolicie na wszystkie nieruchomości garażowe z wyłączeniem garaży położonych na nieruchomościach mieszkaniowo – garażowych.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej garażu.
3. Koszty utrzymania garaży składają się z:
 - a) zarządzania nieruchomością (w wysokości 50-60 % stawki dla lokali mieszkalnych),
 - b) podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie (w wysokości faktycznego naliczenia),
 - c) eksploatacji, w tym :
 - utrzymania czystości,
 - usuwania skutków zimy,
 - ubezpieczenia budynków,
 - oświetlenia terenu.

§ 20

1. Rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach dokonuje się w okresach rocznych.
2. Odczytu podliczników dokonuje się w jednym z dwóch terminów wskazanych pisemnie w okresie 1-15 października każdego roku.
3. Pierwszorazowy montaż indywidualnego licznika z aktualną cechą legalizacyjną (wzorcownia) dokonuje użytkownik garażu własnym kosztem i staraniem.
4. Indywidualne rozliczanie rozpoczyna się po odbiorze technicznym i zaplombowaniu licznika oraz wszystkich puszek przedlicznikowych.
5. 1. Użytkownik posiadający podlicznik, rozliczany jest według:
 - a) jego wskazań oraz
 - b) różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań podliczników, w sposób określony w ust. 6 albo ust. 7.

2. Wszystkie opłaty stałe za licznik główny rozliczane są równo na wszystkich odbiorców energii z tego licznika.
6. W zespołach garaży, z których część posiada indywidualne liczniki lub część uznana została za nieolicznikowane, różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych rozlicza się równo na garaże nieolicznikowane.
7. W zespołach garaży, w których wszystkie posiadają liczniki indywidualne, różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych rozliczana jest równo na wszystkie garaże.
8. Garaż uznaje się za nieolicznikowany, jeżeli :
 - 1) nie posiada podlicznika i korzysta z energii,
 - 2) użytkownik nie umożliwi odczytu podlicznika w terminach określonych w ust. 2 lub 9,
 - 3) podlicznik lub puszki przedlicznikowe są pozbawione plomb zamontowanych przez RSM.
9. RSM – po uprzednim przypomnieniu wysłanym listem poleconym – dokona odpłatnie, na pisemne zlecenie użytkownika garażu, odczytu stanu podlicznika w trzecim terminie, nie później niż 10 listopada tegoż roku.
10. Koszt zlecenia, o którym mowa w ust. 9 wynosi 60 % kosztu roboczogodziny konserwatora wielobranżowego RSM.

Rozliczanie kosztów zarządzania

§ 20 a

1. Kosztami zarządzania obciąża się nieruchomości mieszkaniowe i mieszkaniowo – garażowe.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² p. u.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

§ 21

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
 - a) koszt zakupu energii cieplnej,
 - b) koszt produkcji energii cieplnej w kotłowniach własnych,
 - c) koszt eksploatacji sieci wysokich parametrów będącej własnością Spółdzielni,
 - d) koszt eksploatacji wymiennikowni będących własnością Spółdzielni.

2. Wymienione w pkt. 1 bieżące koszty c.o. przypisane zostają do okresu rozliczeniowego, w którym je poniesiono. Podobnie koszty inwestycji, modernizacji, remontów urządzeń i instalacji.
3. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ogrzewanych centralnie, niezależnie od źródła dostaw.
4. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowo-rozliczeniowego lub jego demontażu, zużycie energii cieplnej za czas braku właściwego pomiaru, oblicza się – dla potrzeb c.o. – według wskazań tego urządzenia z okresów porównywalnych pod względem temperatury zewnętrznej.

§ 22

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz wchodzących w ich skład pomieszczeń dodatkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) ogrzewanych pośrednio.
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp.
2. Jeżeli pomieszczenia takie jak: przedpokój, łazienka w.c., są używane wspólnie, przez kilka lokali, to koszty ich ogrzewania są dzielone równo na wszystkie lokale z nich korzystające.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
4. W przypadku braku grzejnika w kuchni, gdy pozostałe pomieszczenia rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników, w celu określenia liczby skorygowanych kresek dla kuchni przyjmuje się że:
a/ wskazanie podzielnika wynosi 5 kresek na skali podstawowej (skala 100),
b/ współczynnik korygujący grzejnika jest taki jak dla grzejnika żeliwnego typ T-1, 4 –członowego.
Przepis ten nie dotyczy pomieszczeń kuchennych, w których dokumentacja nie przewidywała grzejnika.
5. W przypadku połączenia kuchni z pokojem w sposób trwały przez usunięcie ścianki działowej, rozliczenie następuje w oparciu o wskazania podzielników zamontowanych wszystkich grzejnikach w tak powstałym pomieszczeniu, w którym musi znajdować się co najmniej jeden grzejnik.
6. W przypadku demontażu grzejnika w pomieszczeniach innych niż kuchnia, skutkującym tym iż pomieszczenie pozostaje bez bezpośredniego ogrzewania, pomieszczenie to uważa się za nieopomiarowane a moc grzejnika przyjmowana będzie wg dokumentacji technicznej.
7. W budynkach: Wały Powstańców Wlkp. 26, S. Bobrowskiego 13-15 i S. Bobrowskiego 14-16, ogrzewanych z węzła cieplnego W-16, łazienki zostały pierwotnie wyposażone

w ogrzewanie rurami o większych średnicach a mieszkania na trzecim piętrze w grzejniki standardowo dostępne na rynku, zapewniając ogrzewanie wszystkim łazienkom w tych budynkach i dotychczas nie zostały one opomiarowane.

Jeżeli jednak poza wyżej opisanymi grzejniki zostają zamontowane grzejniki dodatkowe to te dodatkowe zostaną opomiarowane.

Po modernizacji wszystkich pionów c.o. w łazienkach w tych budynkach nowe grzejniki opomiarowane zostaną na ogólnych zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.

§ 23

Rokiem rozliczeniowym jest okres od lipca do czerwca.

§ 24

1. Z podzielenia ogólnej kwoty kosztów c.o. (zmniejszonej o wpływy ze sprzedaży ciepła, ogrzewania lokali użytkowych oraz suszarni) przez powierzchnię mieszkań ogrzewanych centralnie lub przez ilość jednostek energii zużytych na ogrzewanie mieszkań, uzyskuje się koszt ogrzewania 1 m² p.u. lub koszt 1 GJ.
2. Wyliczona jak w ust. 1 cena GJ będzie podstawą ustalenia kosztu ogrzewania nieruchomości (grupy mieszkań podłączonych do jednego ciepłomierza).

§ 25

1. Mieszkania nieopomiarowane obciążane są ceną 1 m², wyliczoną następująco: średni koszt ogrzewania 1 m² p. u. mieszkania danej nieruchomości, powiększa się o wskaźnik 2,07.
2. Pomieszczenia nieopomiarowane obciążane są na podstawie średniego zużycia w danym mieszkaniu, powiększonego o wskaźnik 2,07.
Za pomieszczenia nieopomiarowane uważa się także pomieszczenie, w których został uszkodzony podzielnik na grzejniku, lub naruszono plombę podzielnika lub przemieszczono podzielnik.
3. Mieszkania opomiarowane w danej nieruchomości, obciążane są kosztami ogrzewania pomniejszonymi o obciążenie mieszkań i pomieszczeń nieopomiarowanych (w tym: suszarni).
4. Jeżeli wszystkie mieszkania danej nieruchomości przyłączone do jednego ciepłomierza są nieopomiarowane, to obciążane są wg ceny 1 m² p. u. mieszkań danej nieruchomości. Cena ta wynika z podzielenia kosztu wyliczonego zgodnie z § 24 przez łączną powierzchnię danej nieruchomości ogrzewaną centralnie.
5. Lokale użytkowe stanowiące odrębną nieruchomość obciąża się kosztami centralnego ogrzewania przypadającymi na tę nieruchomość. Rozliczenia w obrębie jednej nieruchomości dokonuje się w dwojaki sposób:
 1. jednostką rozliczeniową jest 1 m² p. u. lokali albo
 2. wg zasad przyjętych w niniejszym regulaminie dla lokali mieszkalnych.

6. Wyboru sposobu rozliczania dokonuje Zarząd, biorąc pod uwagę możliwości zamontowania podzielników kosztów.
7. Lokale użytkowe wchodzące w skład nieruchomości mieszkaniowych obciąża się kosztami centralnego ogrzewania na zasadach przyjętych w niniejszym regulaminie dla lokali mieszkalnych.
8. Na poczet centralnego ogrzewania lokali użytkowych wynajmowanych wprowadza się zaliczki wyliczone indywidualnie dla każdego lokalu, biorąc za podstawę koszt ogrzewania w sezonie poprzednim, powiększony maksymalnie o 50 %.

§ 26

We wszystkich budynkach RSM ogrzewanych centralnie, z wyjątkiem wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe, koszty ogrzewania zostaną rozliczone na poszczególne mieszkania wg systemu indywidualnego rozliczania kosztów „METRONA POLSKA” przez firmę „INWESTOR”, z tym że:

- a) dla budynków, w których system indywidualnego rozliczania kosztów będzie zastosowany pierwszy raz rozliczenia kosztów dokona się w następujący sposób:
 - 50 % kosztów rozlicza się wg jednostki 1 m² p. u. m.,
 - 50 % kosztów rozlicza się wg wskazań podzielników dyfuzyjnych.
- b/ dla budynków, w których system indywidualnego rozliczenia kosztów będzie zastosowany po raz kolejny, rozliczenia kosztów dokonuje się w następujący sposób:
 - 30% kosztów rozlicza się w/g. jednostki 1m² p. u. m.,
 - 70% kosztów rozlicza się w/g. wskazań podzielników dyfuzyjnych.

§ 27

1. Dla rozliczenia kosztów wg wskazań podzielników *wyparkowych*, stosuje się z *zastrzeżeniem* § 28, współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkań /LAF/ zalecane przez Centralny Ośrodek Techniki Instalacyjnej „INSTAL”, z uwzględnieniem indywidualnych właściwości budynków, ujęte w poniższych tabelach:

Tabela nr 1

dla budynków na osiedlu Sienkiewicza, wybudowanych po roku 1982

szczytowe	środkowe	szczytowe	
0,8	0,9	0,8	ostatnia kondygnacja
0,9	1,0	0,9	środkowa kondygnacja
0,8	0,9	0,8	parter

Tabela nr 2
dla pozostałych budynków, wybudowanych po roku 1982.

szczytowe	środkowe	szczytowe	
0,75	0,85	0,75	ostatnia kondygnacja
0,85	1,00	0,85	środkowa kondygnacja.
0,75	0,85	0,75	parter

2. Dodatkowe korekty współczynników LAF; określonych w tabeli nr 2:
 - a) obniża się o 0,1 dla mieszkań szczytowych budynków wybudowanych do końca 1982 r.,
 - b) stosuje się do budynków wybudowanych do końca 1982 r., w których wszystkie ściany zewnętrzne zostały docieplone z tym, że dla mieszkań położonych na ostatniej kondygnacji współczynniki obniża się o 0,05.
3. Dodatkowe korekty współczynników LAF, określonych w tabelach nr 1 i 2:
 - 1) dla mieszkań położonych nad przejściami podbudynekowymi współczynnik korygujący obniża się dodatkowo o 0,05,
 - 2) dla mieszkań usytuowanych na klatce schodowej przy ul. Konopnickiej 19 a, ze względu na to, że część mieszkania jest szczytowa, stosuje się współczynnik jak dla mieszkań środkowych obniżony o 0,05,
 - 3) dla ośmiu mieszkań usytuowanych na klatce schodowej przy ul. Konopnickiej 18 b oznaczonych nr 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, ze względu na fakt, że wejścia do nich prowadzą z niezabudowanych tarasów, stosuje się współczynniki pomniejszone dodatkowo o 0,05 w stosunku do przyjętych w tabeli dla danego położenia mieszkań,
 - 4) dla mieszkań usytuowanych w szczycie północnym klatki schodowej przy ul. Konopnickiej 18 b ze względu na to, że posiadają trzy ściany zewnętrzne w całości i jedną w ponad 50 % jej długości, współczynnik korygujący obniża się dodatkowo o 0,05.

§ 28

1. Począwszy od sezonu grzewczego 2006/2007 wprowadza się stosowanie redukcyjnych współczynników ze względu na położenie mieszkań w bryle budynku, ustalonych metodą obliczeniową w oparciu o dokumentację określającą zapotrzebowanie mocy cieplnej pomieszczeń, z tym że dla budynków posiadających stropodachy wentylowane – od sezonu grzewczego, w którym uzupełniono ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji.
2. Dla budynków, w których wprowadzono współczynniki redukcyjne zgodnie z § 28 ust. 1, traci moc § 27.

§ 29

1. W sposób określony w § 25 ust. 1, obciąża się stawką za centralne ogrzewanie, w przypadkach gdy:

- a) mieszkanie jest nieopomiarowane,
 - b) użytkownik nie udostępnił mieszkania do odczytu lub wymiany ampułek w podzielnikach,
 - c) użytkownik odmówił podpisu kwitu odczytowego.
2. W celu udostępnienia mieszkania powiadamia się mieszkańców o terminie odczytu poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych. Nieobecny w pierwszym terminie pozostawia się indywidualną informację o drugim terminie odczytu. Jeżeli do dnia 30 czerwca odczyt nie został dokonany użytkownik mieszkania ma obowiązek do dnia 3 lipca, powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię, w celu dokonania do tego dnia odczytu, za dodatkową opłatą, według cennika firmy rozliczającej zużycie ciepła.
 3. Koszty usług rozliczeniowych obciążają opomiarowanych użytkowników.
 4. W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym, wierzytelności i zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów c.o. przejmuje ostatni użytkownik. Jeżeli jeden z użytkowników zleci odpłatnie wykonanie tzw. międzyodczytu to rozliczani są stosownie do zużycia ciepła w okresie użytkowania mieszkania.
 5. Koszty usługi rozliczeniowej pokrywają użytkownicy mieszkań opomiarowanych. Jednostką rozliczeniową jest podzielnik.

§ 30

W budynkach wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe oraz ciepłomierze budynkowe zainstalowane w wymiennikowni ciepła, koszty c.o. rozlicza się w/g. wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych, powiększonych o różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza budynkowego a sumą wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych. Owa różnica rozliczana jest na powierzchnię mieszkalną danego budynku.

§ 31

Z zewnętrznymi odbiorcami energii cieplnej Spółdzielnia rozlicza się według faktycznie poniesionych kosztów wytworzenia i przesyłu energii.

§ 32

1. Na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania wprowadza się zaliczki wyliczone indywidualnie dla każdego mieszkania, biorąc za podstawę koszt ogrzewania w sezonie poprzednim powiększony o 15 do 50 %.
2. Corocznie do miesiąca października Rada Nadzorcza ustali wysokość zaliczek na następny sezon.
3. W przypadku nieprzewidzianego, dużego wzrostu kosztów (np. ostra zima) można dokonać korekty zaliczki od miesiąca lutego do marca.

Koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej

§ 33

Koszty podgrzania ciepłej wody obejmują:

- koszt zakupu energii cieplnej,
- koszt produkcji energii cieplnej w kotłowniach własnych.

§ 34

Koszty podgrzania ciepłej wody rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy.

§ 35

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów c.w. jest 1 m^3 .

§ 36

Koszty wytworzenia ciepłej wody rozlicza się w okresach półrocznych.

§ 37

1. Z podzielenia ogólnej kwoty kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni przez ilość zużytej ciepłej wody otrzymuje się koszt 1 m^3 .
2. Wyliczona jak w ust.1 cena 1 m^3 wody jest podstawą opłaty za zużycie za dane półrocze oraz stanowi zaliczkę na następne półrocze.
3. W przypadku wzrostu ceny zakupu lub produkcji energii cieplnej w ciągu półrocza, wysokość zaliczki ustala się na podstawie wzrostu (nowa cena $1 \text{ GJ} \times$ ilość GJ/m^3 c.w. za ubiegłe półrocze).

Rozliczenia zużycia zimnej wody

§ 38

1. Rozliczenie zużytej wody wg wskazań indywidualnych wodomierzy odbywa się w okresach półrocznych.
2. Zużycie w półroczu poprzedzającym stanowi zaliczkę na półrocze następne.

§ 39

Koszt zużycia wody stanowi suma z faktur od dostawcy wody, w wyłączeniu opłaty stałej (abonamentowej), która obciąża koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej.

§ 40

1. W budynkach, w których 100 % mieszkań jest opomiarowana indywidualnie, różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy, rozlicza się równo na osoby zamieszkujące w tych budynkach.
2. W budynkach, w których tylko część mieszkań jest opomiarowana, różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczana jest równo na osoby zamieszkujące w mieszkaniach nieopomiarowanych.

§ 41

Za mieszkania nieopomiarowane uważa się te, w których:

- 1) nie zamontowano wodomierza indywidualnego,
- 2) z winy użytkownika nie nastąpiła wymiana wodomierza na nowy lub legalizowany w ramach planowej wymiany w całym budynku.

§ 42

Zużycie wody w pralni jest wyłączone z rozliczenia lokali mieszkalnych i obciąża użytkowników pralni.

§ 43

W przypadku niesprawności wodomierza, za okres tej niesprawności nie dłuższej niż 6 miesięcy, ilość zużytej wody ustala się na podstawie średniego jej zużycia w danym lokalu, w poprzednim okresie.

§ 44

Zmiana ceny wody w ciągu półrocza powoduje zmianę obciążeń za wodę bez dodatkowego odczytu, na podstawie nowej ceny proporcjonalnej do wysokości zaliczki ustalonej na dane półrocze.

Rozliczanie kosztów dostawy gazu

§ 45

W budynkach w których zainstalowane są zbiorcze gazomierze, koszt zużytego gazu dzielony jest w danym budynku przez ilość osób w nim zamieszkałych.

§ 46

Wprowadza się miesięczne zaliczki ustalane na podstawie kosztu poniesionego w roku poprzednim. W końcu roku dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów.

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów

§ 47

1. Koszty wywozu odpadów obejmują:
 - a) gromadzenie w pojemnikach,
 - b) zbiórkę i wywóz,
 - c) odzysk i segregację.
2. Koszt wymienione w ust. 1, pomniejszone o wpłaty najemców lokali użytkowych i wpływy ze sprzedaży odpadów do recyklingu, stanowią podstawę do obciążenia nimi użytkowników lokali mieszkalnych.
3. Jednostką rozliczeniową jest osoba.

Rozliczanie kosztów działalności społeczno-kulturalnej

§ 48

1. Koszty działalności obejmują:
 - bieżące utrzymanie pomieszczeń, z wyłączeniem remontów,
 - obsługę działalności,
 - wydawanie kwartalnego INFORMATORA RSM.
2. Koszty wymienione w ust. 1, pomniejszone o wpływy z wynajmu pomieszczeń, są zasilane nadwyżkami z lokali użytkowych.

Rozliczanie kosztów konserwacji domofonów

§ 49

Koszty związane z konserwacją domofonów rozliczane są na mieszkania w klatkach schodowych w których mieszkańcy wyrazili chęć korzystania z tej usługi wykonywanej za pośrednictwem Spółdzielni.

Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu

§ 50

Koszty te rozlicza się odrębnie dla:

- 1) nieruchomości mieszkaniowych i mieszkaniowo – garażowych,
- 2) nieruchomości garażowych,
- 3) nieruchomości i lokali użytkowych,

- 4) obiektów służących działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 51

Jednostką rozliczeniową dla lokali mieszkaniowych i mieszkaniowo – garażowych, użytkowych oraz garażowych jest 1 m² p.u. lokali w danej nieruchomości.

Inne opłaty

§ 52

Ustala się opłatę za posiadanie w miejscach dostępnych z dachu budynku, indywidualnych anten (tv, cb, internetowych, krótkofalarskich, itp.), w budynkach posiadających przyłącze telewizji kablowej, w wysokości 5,00 PLN miesięcznie. Stawka ta podlega corocznej waloryzacji przez Zarząd o stopę średniej inflacji w roku minionym.

§ 53

Od członków i najemców wynajmujących lokale w Spółdzielni można pobierać inne opłaty aniżeli wymienione w paragrafach poprzedzających a dotyczące opłat za reklamę, montowanie anten itp. Na zasadach i w wysokości ustalonej przez Zarząd Sp-ni.

§ 54

1. W przypadku braku zainteresowania, ze strony mieszkańców budynku, korzystaniem z pomieszczeń wspólnych, Zarząd może je oddać w używanie jednemu z mieszkańców budynku, za opłatą miesięczną za 1 m², stanowiącą sumę opłat za: zarządzanie, eksploatację i fundusz remontowy, w wysokości jak za 1 m² lokalu mieszkalnego oraz podatków i opłat lokalnych stosownych do sposobu korzystania z tego pomieszczenia.
2. Przepis ust. 1 ma odpowiednie zastosowanie do lokali w budynkach innych niż mieszkalne lub użytkowe.

§ 55

Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązku sprzątnięcia klatki schodowej, mycia okien i drzwi tejże klatki obciążany jest opłatą comiesięczną stanowiącą równowartość 1,20-1,35 procent minimalnej płacy określonej przez Ministra Pracy. Dokładną wysokość opłaty ustala Zarząd.

§ 56

1. W okresie od 1 stycznia do 15 kwietnia oraz od 15 października do 31 grudnia danego roku, pobiera się opłatę za korzystanie z ogrzewanej suszarni, w wysokości stanowiącej równowartość 0,054 GJ – według ceny z sezonu grzewczego poprzedzającego dany rok rozliczeniowy – za każdą rozpoczętą dobę.

2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. Sposób obliczenia zużycia energii cieplnej w suszarni zawiera załącznik do niniejszego regulaminu.
4. Opłaty – o której mowa w ust. 1 – nie pobiera się, jeżeli większość członków zamieszkujących nieruchomość, ogrzewaną poprzez ten sam ciepłomierz, złoży pisemnie wolę włączenia kosztu ogrzewania suszarni do kosztu ogrzewania mieszkań.

§ 56 a

1. Jeżeli użytkownik wykorzystuje pomieszczenia poza lokalem, oświetlane z instalacji wspólnej np. skrytki piwniczne, w sposób odbiegający od zwyczajowego i związane jest to ze zwiększonym zużyciem energii elektrycznej to zużycie tej energii zostaje opomiarowane.
2. Montaż podlicznika z ważną cechą legalizacji, na koszt użytkownika dokonuje RSM.
3. Użytkownik pomieszczenia, za zużytą energię obciążany jest rocznie, wraz z opłatą stałą w wysokości 50 % stawki roboczogodziny dla usług wykonywanych przez RSM na rzecz członków (aktualnie = 14,61 + VAT).
4. W przypadku stwierdzenia uciążliwości korzystania z podlicznika dla mieszkańców budynku lub powodowania przeciążenia instalacji w budynku, zezwolenie na montaż podlicznika może być cofnięte.

§ 57

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji budynków i infrastruktury osiedlowej z dnia 20.01.2004 r. z późn. zmianami.

Zatwierdzono uchwałą nr 1/08
Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2008 r.