

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
I USTALANIA OPŁAT ZA ICH UŻYWANIE**

z dnia 29.01.2019 r

tekst ujednolicony z dnia 27.09.2022 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, opłaty przekształceniowej
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) – 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, opłatę za wieczyste użytkowanie, opłatę przekształceniową, rozliczane zgodnie z §§ 51-52 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 Spółdzielni.

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 (wzorcowania) 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 roboczogodzin konserwatora wielobranżowego RSM.

Rozliczanie kosztów zarządzania

§ 21

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

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

§ 22

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
 - a) koszt zakupu energii cieplnej, regulowany ustawą z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw
 - 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. Na czas stosowania przepisów szczególnych dotyczących pomocy państwa w sektorze ciepłowniczym, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na nieruchomości budynkowe w zależności od źródła dostaw energii cieplnej i rodzaj wsparcia na cele ogrzewania.
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

§ 23

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 elektronicznych, pomieszczenie kuchni uznaje się za pomieszczenie ogrzewane pośrednio ciepłem z pomieszczenia sąsiedniego.
5. W przypadku połączenia kuchni z pokojem w sposób trwały przez usunięcie ścianki działowej, rozliczenie następuje w oparciu o wskazania podzielników zamontowanych na 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 grzejnikami, zostają zamontowane grzejniki dodatkowe, to te dodatkowe zostaną opomiarowane.

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

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

§ 24

Rokiem rozliczeniowym jest okres od lipca do czerwca.

§ 25

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).

§ 26

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 pomieszczenie nieopomiarowane, oprócz wymienionych w par.23 pkt.6 niniejszego Regulaminu, uważa się także te pomieszczenia, w których został uszkodzony podzielnik na grzejniku lub naruszono plombę podzielnika lub przemieszczono podzielnik lub dokonano zmiany grzejnika bez zgody Sp-ni lub dokonano zmiany grzejnika bez zgłoszenia do Sp-ni.
W przypadku **niezawinionej przez użytkownika** mieszkania awarii podzielników kosztów uniemożliwiającej dokonanie odczytu, zużycie dla takiego pomieszczenia ustala się na podstawie średniego zużycia w danym mieszkaniu, w obecnym okresie rozliczeniowym.
- 2a. Sposób obliczenia wskaźnika 2,07 o którym mowa w ust. 1 i 2 stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
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 § 25 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- o którym mowa w ust. 5 - 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 o prognozowany wzrost kosztów ogrzewania.

§ 27

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 stosowany w oparciu o podzielniki elektroniczne, rozliczenia kosztów dokona się następująco:
 - 50 % kosztów rozlicza się wg jednostki 1 m² p.u.m.,
 - 50 % kosztów rozlicza się wg wskazań podzielników elektronicznych
- b) dla lokali, w których dokonanie odczytu jest możliwe metodą elektroniczną, w tym metodą zdalną, podstawą rozliczania są odczyty zapisane na nośnikach danych bez konieczności sporządzania protokołu odczytu.
- c) dla lokali, w których wystąpi konieczność odczytu metodą tradycyjną wzrokową z powodu usterki systemu, podstawą rozliczenia jest protokół odczytu podpisany przez użytkownika lokalu.

§ 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.

§ 29

1. W sposób określony w § 26 ust. 1, obciąża się stawką za centralne ogrzewanie w przypadkach gdy:
 - a) użytkownik nie udostępnił mieszkania w celu dokonania kontrolnej inwentaryzacji grzejników centralnego ogrzewania,
 - b) użytkownik nie udostępnił mieszkania do odczytu podzielników kosztów metodą tradycyjną wzrokową, o której mowa w § 27 lit.c,
 - c) użytkownik odmówił podpisu kwitu odczytowego lub protokołu z inwentaryzacji grzejników centralnego ogrzewania w mieszkaniu.
2. W celu udostępnienia mieszkania do wykonania odczytu podzielników kosztów metodą wzrokową 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 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 wg. 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 prognozowany wzrost kosztów ogrzewania oraz źródło dostawy energii cieplnej i rodzaj wsparcia na cele ogrzewania.
2. Corocznie do miesiąca października, Rada Nadzorcza ustali wysokość zaliczek na następny sezon.
3. W przypadku nieprzewidzianego, dużego wzrostu kosztów (np. mroźna zima), można dokonać korekty zaliczki od miesiąca marca do kwietnia.

Koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej

§ 33

Koszty podgrzania ciepłej wody obejmują jej zakup oraz wytworzenie i stanowią równowartość 0,33 GJ na 1m³ , obliczonego jak poniżej.

Ilość GJ potrzebna do ogrzania 1m ³ wody wszystkich wymiennikowni ciepła os. Sienkiewicza, w 2016 roku			
Miesiąc	GJ	m ³	GJ/m ³
I	931	2823	0,3298
II	893	2708	0,3298
III	990	3022	0,3276
IV	842	2553	0,3298
V	843	2554	0,3301
VI	865	1644	0,5262
VII	844	2100	0,4019
VIII	839	2100	0,3995
IX	711	2156	0,3298
X	762	2310	0,3299
XI	757	2294	0,3300
XII	746	2262	0,3298
Suma	7475	22682	0,33

W powyższej tabeli, dla potrzeb ustalenia ilości ciepła, potrzebnego do ogrzania 1 m³ c.w.u., wyłączono miesiące VI - VIII, tj. miesiące, w których instalacje wymiennikowni pracują wyłącznie dla potrzeb podgrzania c.w.u.

§ 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 m³.

§ 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 m³.
2. Wyliczona jak w ust.1 cena 1 m³ wody jest podstawą opłaty za zużycie za dane półrocze oraz stanowi zaliczkę na następne półrocze.

W przypadku wzrostu ceny zakupu lub produkcji energii cieplnej w ciągu półrocza, wysokość zaliczki ustala się na podstawie wzrostu (nowa cena 1 GJ x ilość GJ/1m³ c.w. za ubiegłe półrocze).

Rozliczenie 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, z wyłączeniem 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 proporcjonalnie do zużycia wody według wskazań na wodomierzach indywidualnych w rozliczanym okresie.
2. Różnice wskazań opisanych w ust. 1, nie przekraczające 10% uznaje się za dopuszczalne i nie stanowią podstawy do reklamacji rozliczenia.
3. 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.

§ 41a

1. Jeżeli w danym lokalu, przy indywidualnym wodomierzu, stwierdzono :

- naruszenie lub brak plomby legalizacyjnej względnie montażowej
 - nieuprawnioną ingerencję w jego wskazania
- to zużycie wody tego wodomierza jest ustalone na podstawie danych zapisanych w pamięci elektronicznej wodomierza uwzględniając również zarejestrowane przepływy wsteczne.
2. W przypadku celowego uszkodzenia mechanicznego wodomierza indywidualnego, kosztami jego naprawy lub wymiany, obciążony zostaje członek a rozliczenie zużycia wody dla takiego wodomierza następuje w oparciu o par. 43 niniejszego Regulaminu.
 3. W przypadku stwierdzenia poboru wody z całkowitym lub częściowym pominięciem wodomierza rozliczenie wody dla wodomierza następuje w oparciu o par. 43 niniejszego Regulaminu.
 4. W przypadku gdy członek nie udostępnia miejsca zamontowania wodomierza do przeglądu fizycznego, w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie to przyjmuje się, że dokonał on nieuprawnionej ingerencji we wskazanie wodomierza co skutkuje rozliczeniem wody w sposób opisany w ust. 1.
 5. W przypadku stwierdzenia naruszeń, o których mowa w ust. 1-4 Zarząd nakłada na członka Spółdzielni opłatę porządkową, o której mowa w par. 11 Statutu RSM.

§ 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

1. W budynkach w których zainstalowane są zbiorcze gazomierze, koszt zużytego gazu dzielony jest w danym budynku przez ilość osób w nim zamieszkałych.
2. Z podziału kosztu zużytego gazu wyłącza się lokale aktualnie odłączone od instalacji gazowej, a tym samym również zamieszkałe tam osoby, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono wniosek i nastąpiło faktyczne odłączenie od instalacji gazowej potwierdzone przez Spółdzielnię

§ 46

1. Wprowadza się miesięczne zaliczki ustalane na podstawie kosztu poniesionego w roku poprzednim. W końcu roku dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów.
2. W terminie określonym w § 45 ust.2 zaprzestaje się pobierania zaliczek miesięcznych przyjmowanych na poczet rozliczenia kosztów zużytego gazu w budynku.

Rozliczenie kosztów wywozu odpadów

§ 47

1. Koszty wywozu odpadów obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszone do gminy lub podmiotu przez nią wskazanego, za wszystkie osoby zamieszkałe na danej nieruchomości. 3. Pozostałe koszty gromadzenia odpadów tj. Eksploatacja pojemników, zagród i utwardzenia terenu pod pojemnikami, finansowane są z Funduszu Remontowego.

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 oraz opłaty przekształceniowej

§ 50

Koszty wymienione w tytule przed § 50 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

1. 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.
2. Ustala się opłatę za posiadanie w miejscach dostępnych na dachu budynku, innych urządzeń np. klimatyzatorów w wysokości 10,00 PLN miesięcznie.
3. Stawki określone w ust. 1 i 2 podlegają rocznej 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 Spółdzielni.

§ 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 miesięczną opłatą 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 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 0,60 - 0,90 stawki roboczogodziny sprzątaczek, ustalonej przez 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.

§ 57

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 ustalaną corocznie przez Zarząd.
4. W przypadku stwierdzenia uciążliwości korzystania z podlicznika dla mieszkańców budynku lub powodowania przeciążenia instalacji w budynku, zezwolenie na montaż podlicznika może być cofnięte.

§ 58

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości i ustalania opłat za ich używanie z dnia 22.01.2008 r. z późn. zmianami.

Przyjęto uchwałą nr 1/19 RN z dnia 29.01.2019 r.