

Regulamin

zasad rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, kosztów eksploatacji i utrzymania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże”



REGULAMIN

zasad rozliczeń indywidualnych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, kosztów eksploatacji i utrzymania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „WYBRZEŻE”

I. POSTANOWIENIE OGÓLNE

§1

1. Niniejszy Regulamin określa:

- 1) zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynkach
- 2) zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i rozliczeń tych kosztów
- 3) zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

2. Regulamin został sporządzony na podstawie następujących aktów prawnych i postanowień statutu:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385),
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- 3) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),

- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- 8) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- 9) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 11) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 12) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późn. zm.),
- 13) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (skrót – uor) (Dz.U. z 2002 r. Nr 76poz. 694 z późn. zm.),
- 14) Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. (Dz.U. nr 89, poz. 1118 z 1994 r. z późn. zm.);
- 15) Ustawa z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – znowelizowana 01.07.2011r. i opublikowana – tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz.391z późniejszymi zmianami,
- 16) Uchwała Rady Miasta Gdańska w sprawie: Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska, wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy; dla nieruchomości na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne i dla nieruchomości, które w części stanowią nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.

- 17) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „WYBRZEŻE” w Gdańsku
18) oraz innych przepisów prawnych, norm i dokumentów, jeżeli mają wpływ na postanowienia niniejszego Regulaminu.

§2

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz jej członków, a także nieruchomości wspólne, objęte zarządem Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
2. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu regulaminu jest osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu, najemca, biorący lokal w użyczenie i inne osoby pełnoletnie faktycznie korzystające z lokalu.
3. Użytkownikiem lokalu obciążanym kosztami jest osoba fizyczna lub prawna od chwili postawienia lokalu do jej dyspozycji, chyba że ustalenia umowy przenoszącej tytuł prawny do lokalu stanowią inaczej, a użytkownik odpowiedzialny za uiszczenie opłat na pokrycie kosztów powiadomi o tym Spółdzielnię przed upływem okresu rozliczeniowego.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu zostaje określona na podstawie inwentaryzacji sporządzanej na cele założenia kartotek lokali, o których mowa w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

§3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym lokali,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - 3) inne koszty określone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.
2. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Aleja Grunwaldzka 75-85
 - 2) Ul. Dmowskiego 2-4
 - 3) Aleja Grunwaldzka 87/91
 - 4) Budynek garażowy 1

- 5) Budynek garażowy 2
- 6) Budynek garażowy 3

§4

1. Przychody Spółdzielni z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - 1) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, garaży i części nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - 2) inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencję przychodów Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Aleja Grunwaldzka 75-85
 - 2) Ul. Dmowskiego 2-4
 - 3) Aleja Grunwaldzka 87/91
 - 4) Budynek garażowy 1
 - 5) Budynek garażowy 2
 - 6) Budynek garażowy 3.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących odrębne nieruchomości kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na lokale zaliczane są następujące koszty:
 - 1) dostawy energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
 - 2) dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dostarczanej do lokalu
 - 3) dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) wywozu nieczystości stałych (gospodarowania odpadami),
 - 5) inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, w tym: zużycie energii elektrycznej, przeglądy i konserwacje.

§6

1. Do kosztów badania lub wymiany wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji zalicza się:
 - a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy i ciepłomierzy,
 - b) koszty materiałów związanych z realizacją w/w usługi,
 - c) podatek VAT dot. ww. usługi i materiałów.
2. . Koszt wymiany wodomierzy po upływie okresu ważności legalizacji ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne lokale i nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła wymiana.
3. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do liczby szt. ciepłomierzy lub wodomierzy zainstalowanych przy wszystkich punktach dostarczenia energii cieplnej lub punktach czerpalnych wody danej nieruchomości przeznaczonych do wyłącznego użytku osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali oraz ciepłomierzy
4. Do kosztów sporządzenia dokumentacji technicznej niezbędnej do sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej, których obowiązek sporządzenia obciąża osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu zalicza się:
 - a) koszty wykonania niezbędnych pomiarów i zebrania danych do sporządzenia,
 - b) koszty materiałów niezbędnych do opracowania dokumentacji technicznej,
 - c) podatek VAT od w/w usługi.
5. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do m² lokali w budynkach, do których prawa, o których mowa w ust. 4 przysługują osobom obowiązany.

§7

1. Koszty związane z wywozem nieczystości stałych (odpadów komunalnych) określa się na podstawie właściwej uchwały Rady Miasta Gdańska.
2. Jednostka rozliczeniowa i wysokość opłaty wynika bezpośrednio z uchwały Rady Miasta Gdańska . . Opłaty naliczane użytkownikom lokali są stałe, niezależnie od liczby dni w miesiącu i czasu, w jakim lokal jest użytkowany.

3. W sytuacji wystawienia przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzji wymiarowej za odpady komunalne niesegregowane, różnica pomiędzy stawkami za odpady komunalne segregowane i niesegregowane obciąża użytkowników lokali.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który złoży oświadczenie, że nie zajmuje lokalu ponad miesiąc, od następnego miesiąca po złożeniu wniosku, Zarząd Spółdzielni może zdecydować o nienaliczaniu opłaty.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI I ZARZĄDU

§8

1. Rodzaje kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w częściach wspólnych oraz niezwiązanych bezpośrednio z lokalami (w tym koszty zarządu) określa załącznik nr do „Polityki rachunkowości” Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże” wraz z kluczami podziałowymi tych kosztów.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości nawet, gdyby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Kosztem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest odpis na fundusz remontowy ustalany w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

§9

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń określonych niniejszym regulaminem.

IV. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania określa załącznik nr 3 do „Polityki rachunkowości” wraz z kluczami podziałowymi tych kosztów.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowiących mienie spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, nawet gdyby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§11

1. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem mediów opomiarowanych, jak: zimna woda i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, których okresy rozliczeniowe określają dalsze postanowienia niniejszego Regulaminu.
2. Podstawą ustalenia kosztów ujętych w ust.1 jest plan ekonomiczno-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami w poszczególnych nieruchomościach zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów jest jeden metr kwadratowy ($1m^2$) powierzchni użytkowej lokalu, a ponadto zadeklarowana wielkość zużycia. Dla mediów opomiarowanych (zimna woda i podgrzanie wody) jednostką rozliczeniową jest 1 metr sześcienny ($1m^3$); w przypadku kosztów centralnego ogrzewania lokali jednostką rozliczeniową jest giga dżul (GJ), z wyjątkiem rozliczania kosztów stałych, o których jest mowa w dalszej części Regulaminu.

§12

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY DOSTARCZANEJ DO LOKALI

1. Okresami rozliczeniowymi kosztów energii cieplnej są okresy półroczne kalendarzowe.
2. Okres półroczny pierwszy obejmuje przeciętnie półroczny okres od stycznia do czerwca każdego roku kalendarzowego.
3. Okres półroczny drugi obejmuje przeciętnie półroczny okres od lipca do grudnia każdego roku kalendarzowego.
4. Podziału wszystkich kosztów energii cieplnej zużywanej w budynkach dokonuje Spółdzielnia na podstawie faktur otrzymywanych od przez przedsiębiorstwa energetycznego i załączników do nich wskazujących zużycie energii cieplnej.
5. Przy podziale kosztów uwzględnia się lokale znajdujące się w budynkach obsługiwanych przez dany węzeł cieplny.
6. Koszt, o którym mowa wyżej, dzieli się na następujące składowe:
 - **KOSZTY STAŁE** - niezależne od zużycia energii cieplnej, obejmujące:
 - zamówioną moc cieplną (zł/MW),
 - usługę przesyłową (zł/MW),
 - abonament za przyłącze (zł/przyłącze).
 - **KOSZTY ZMIENNE** - zależne od użytkownika, obejmujące:
 - zakup energii cieplnej (zł/GJ).

§13

1. Kalkulację opłat na pokrycie kosztów, o których mowa wyżej, dokonuje się w sposób następujący:
 - 1) kosztami stałymi obciążani są wszyscy użytkownicy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanego lokalu (dotyczy wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni).
 - 2) koszty zmienne dla lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze rozliczane są według wskazań ciepłomierzy i wodomierzy.
2. Koszt podgrzania wody oblicza się w ten sposób, że od całkowitego zużycia (kosztów zmiennych) w okresie rozliczeniowym odejmuje się wartość kosztów przypadających na centralne ogrzewanie w danego budynku.
3. Opłata za podgrzewanie wody dla indywidualnego lokalu obliczana jest w ten sposób, że koszt podgrzania wody w danym budynku dzieli się na zużycie wody

- wg wskazań wodomierzy wody ciepłej w danym budynku i mnoży razy zużycie ciepłej wody w lokalu.
4. Opłaty na sfinansowanie kosztów zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej pobierane są w formie comiesięcznych zaliczek. Końcowe rozliczenie kosztów ogrzewania uwzględnia wysokość pobranych zaliczek.
 5. Zaliczki na potrzeby kosztów ogrzewania (centralne ogrzewanie, koszty stałe, koszty zmienne, w tym podgrzanie wody) ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie prognozy kosztów zakupu energii cieplnej, którą tworzy się w oparciu o analizę poprzedniego okresu rozliczeniowego (norm zużycia) oraz aneksów podpisanych z dostawcami mediów. Wysokość zaliczek może być zmieniona, jeżeli w trakcie sezonu grzewczego zaistnieją warunki wymagające znacznej korekty planowanych kosztów zakupu energii cieplnej.
 6. Rozliczenie końcowe odbywa się w okresie dwóch miesięcy od dostarczenia kompletnych danych niezbędnych do dokonania rozliczenia.
 7. Rozliczenie jest dostarczane do lokali skrzynek pocztowych użytkowników lub za pokwitowaniem, chyba że osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni albo najemca lokalu Spółdzielni wyrazili zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną.
 8. Nieodebrane rozliczenia zostają w siedzibie Spółdzielni i użytkownicy lokali są zobowiązani odebrać je osobiście.

§14

1. Odczytów wodomierzy i ciepłomierzy dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię osoba do dwóch razy w ciągu roku, tj. na koniec każdego okresu rozliczeniowego, w drodze spisania stanu z liczników na miejscu w lokalu lub za pomocą środków elektronicznego komunikowania się na odległość bądź z radiową transmisją danych (zdalny odczyt). W szczególnie uzasadnionych przypadkach, takich jak odczyty wodomierzy sygnalizujące błąd w koncentratorze danych, a także wzrost różnicy wskazań ciepłomierzy lub wodomierzy, Spółdzielnia może dokonywać

- dodatkowych odczytów kontrolnych oraz kontroli urządzeń w lokalach w dowolnym momencie.
2. W oparciu o wyniki odczytów ustala się średniomiesięczną normę zużycia oraz faktyczne zużycie wody lub energii cieplnej w okresie rozliczeniowym i dokonuje rozliczenia uprzednio pobieranych zaliczek.
 3. Wielkość pobieranych zaliczek ustala się na podstawie średniomiesięcznej normy zużycia ustalonej zgodnie z regulaminem oraz cen wynikających z faktur zakupu bądź na podstawie przeciętnego zużycia w lokalach z podobną ilością osób lub wartości zadeklarowanej przez użytkownika.
 4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni ciepłomierzy lub wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może:
 - a. dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - b. obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
 5. Ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku nieudostępnienia przez użytkownika lokalu pomieszczeń w celu zainstalowania, kontroli lub wymiany ciepłomierzy lub wodomierzy.
 6. Obowiązkiem użytkownika mieszkania wyposażonego w urządzenie pomiarowe zużycia energii cieplnej jest dbanie o jego prawidłowe funkcjonowanie.
 7. O każdym uszkodzeniu ciepłomierza, wodomierza, modułu radiowego koncentratora lub plomby zabezpieczającej na tych urządzeniach należy niezwłocznie powiadomić pisemnie Spółdzielnię.
 8. W razie niepowiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu ciepłomierza lub wodomierza odpowiednio stosuje się ust. 4.
 9. Zmiana cen energii lub wody w trakcie okresu rozliczeniowego nie wymaga konieczności dodatkowego odczytu ani zawiadomienia. Zmianę cen można uwzględnić się przy dokonaniu rozliczenia. Przyjmuje się, że zużycie energii w poszczególnych okresach jest proporcjonalne we wszystkich lokalach.



§15

INDYWIDUALNE KOSZTY DOSTAWY I ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Koszty dostawy wody zimnej oraz odprowadzania ścieków ustala się w oparciu o wskazania wodomierzy głównych i ceny za 1 m³ wody i ścieków, ustalonej na podstawie obowiązującej taryfy, według faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo świadczące usługę dostawy.
2. Rozliczenie wody zimnej użytkowej oraz odprowadzania ścieków następuje w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych, uzyskane ze zdalnego lub bezpośredniego odczytu. Ilość wody dostarczonej do lokali, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze), ustalana jest według wskazań tych urządzeń.
3. W pozostałych przypadkach stosuje się odpowiednio §14 ust. 4.

OGÓLNE ZASADY DOTYCZĄCE PRAW I OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I SPÓŁDZIELNI

§16

1. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, następca prawny przejmuje prawo do wniesionych zaliczek i na niego przechodzą również wszelkie zobowiązania lub należności z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej za dany sezon, jeżeli umowa nie stanowi inaczej.
2. Niedopłatę powstałą w wyniku indywidualnego rozliczenia należy wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie do 15. dnia następnego miesiąca od otrzymania rozliczenia.
3. Nadpłata w pierwszej kolejności pokrywa zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Po zbilansowania w/w zadłużenia, nadpłata zostanie przebiegowana na poczet należności czynszowych.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia powinny być dokonywane pisemnie w ciągu 6-ciu tygodni od daty otrzymania rozliczenia. Uznane reklamacje obciążają koszty eksploatacji w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Za pisemną zgodą Zarządu niedopłaty mogą zostać rozłożone na raty.



7. Za pisemną zgodą Zarządu nadpłaty wynikające z rozliczeń kosztów wody, odprowadzania ścieków lub energii cieplnej mogą zostać zwrócone użytkownikowi na jego pisemny wniosek.

§17

1. Obowiązki Spółdzielni:

- a) dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach na koniec okresu rozliczeniowego,
- b) korygowanie zaliczek w ciągu okresu rozliczeniowego w indywidualnych przypadkach, np.: w sytuacji dużego zróżnicowania zużycia wody w stosunku do okresu poprzedniego (w takich przypadkach może być wymagany dodatkowy odczyt potwierdzony przez upoważnioną osobę).
- c) kontrola funkcjonowania urządzeń pomiarowych (wodomierzy i ciepłomierzy) po zgłoszeniu przez użytkownika lokalu,
- d) plombowanie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach.

2. Obowiązki użytkowników lokali

- a) udostępnianie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach na potrzeby odczytu,
- b) niezwłoczne zgłoszenie do Spółdzielni awarii urządzeń pomiarowych,
- c) zgłoszenie zmian ilości osób zamieszkałych, o ile ma to wpływ na wysokość zaliczek.

3. Użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego w przypadku jego uszkodzenia z winy użytkownika lokalu.

4. W przypadku losowego uszkodzenia wodomierza, rozliczenie zużycia wody odbywa się w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody z ostatniego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do:

- a) okresu rozliczeniowego – w przypadku, gdy nie jest znana data uszkodzenia wodomierza,
- b) okresu, w którym wodomierz był uszkodzony – w przypadku, gdy jest znana data uszkodzenia.

5. W sytuacji rozbieżności między wskazaniami wodomierza dla całego budynku a sumą wskazań liczników w lokalach i normatywami, różnicę może rozliczyć w ramach opłat eksploatacyjnych wszystkich budynków w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej.
6. Różnica między sumą kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym a sumą wpłat mieszkańców z uwzględnieniem rozliczenia wody w rozliczonym okresie stanowi koszt utrzymania części wspólnych. Przyjmuje się, że została zużyta:
 - a. w wyniku awarii,
 - b. utrzymania terenów zielonych,
 - c. sprzątania klatek schodowych, prac konserwacyjnych i zewnętrznych.
7. Rada Nadzorcza może ustalić odrębną opłatę na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 6.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 18

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych ustalane są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
2. Poszczególni użytkownicy lokali, w zależności od posiadanego tytułu prawnego do charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal osoby, zajmujące lokal bez z tytułu prawnego, mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji.

§19

1. Ustalone koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą stanowić podstawę wymiaru opłat dla poszczególnych tytułów lokali w danej nieruchomości.
2. Za używanie lokali, pomieszczeń przynależnych, komórek gospodarczych, garaży i lokali użytkowych użytkownicy mają obowiązek wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów przypadających na te lokale w danej nieruchomości, kalkulowane podstawie planu finansowo-gospodarczego eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na dany lokal, według stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Za opłaty, o których mowa wyżej, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w tym lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - b) także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
5. odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§20

1. Zarząd Spółdzielni może w drodze uchwały ustalić jednorazowe opłaty za wykonywanie zamówionych czynności na indywidualny wniosek członka, które dotyczą bezpośrednio i wyłącznie wnioskującego użytkownika danego lokalu, o ile inne regulaminy lub przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie stanowią inaczej. Opłaty te nie mogą być wyższe niż łączne całkowite koszty ww. czynności.
2. W mocy pozostają opłaty ustalone przed wejściem w życie niniejszego regulaminu.

POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§21

1. Regulamin został uchwalony w drodze uchwały Rady Nadzorczej z dnia 21.06.2023 r.
2. Regulamin wchodzi w życie w terminie 14 dni od podania do wiadomości użytkownikom lokali poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.