

# Regulamin

## ustalania opłat i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni lub innych osób w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel”

### I. Postanowienia ogólne.

#### § 1

##### 1. Regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U 1982 nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 593).
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208).
- 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 9 grudnia 2021 r. poz. 2273).
- Prawo Energetyczne - ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859).
- Umowę zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową „Kabel,” a Dostawcą Ciepła – umowa kompleksowa dostarczania ciepła do budynków wielolokalowych Spółdzielni.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Kabel
- Ustawę o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) oraz inne przepisy w zakresie dotyczącym gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

##### 2. Słowniczek:

- **Spółdzielnia** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kabel”.
- **Rada** - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel”.
- **Zarząd** - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel”.
- **Członek** - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel” zajmującego lokal na podstawie przydziału lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub posiadającego prawo do odrębnej własności do lokalu.
- **Dysponent lokalu** - rozumie się przez to osobę posiadającą uprawnienia do zajmowanego lokalu na podstawie prawa spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego, odrębnej własności lub umowy najmu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- **Właściciel lokalu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności.
- **Lokal mieszkalny** – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które służą



zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, choćby bezpośrednio do niego nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem (np. piwnica, strych, komórka).

- **Nieruchomość wspólna** - rozumie się przez to nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi (w tym spółdzielni). Stanowią ją: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.c.w.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elewacje, wiaty.
  - **Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców nieruchomości zasobów Spółdzielni** - rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom budynku lub osiedla (np. drogi, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne).
  - **Regulamin** - rozumie się przez to niniejszy regulamin.
3. Regulamin określa zasady ustalania i wnoszenia oraz rozliczania opłat za używanie lokali przez dysponentów.
  4. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym bezpieczeństwo oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
  5. Dysponent lokalu ma obowiązek dbać o należyłą konserwację lokalu oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.

## § 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeznaczenie przychodów i przychodów spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są

obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, zobowiązane są uiszczać do dnia opróżnienia lokalu odszkodowanie obejmujące odpowiednio opłaty określone w ust. 1-4.
7. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
8. Najemcy lokali, które są własnością spółdzielni opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-6 solidarnie z dysponentem lokalu lub osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokal, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 3

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczać na pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem stanu technicznego nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, nie czerpią korzyści z dochodów, o których mowa w ust. 1.
4. Najemcy lokali oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych dochodów, o których mowa w ust. 1 i 2.

### § 4

Do wydatków, o których mowa w § 2 zalicza się w szczególności:

- a) Koszty bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
  - utrzymania czystości,
  - bieżącej konserwacji i usuwania awarii instalacji technicznych,
  - zużycia energii - oświetlenie klatek i korytarzy piwnicznych, napęd pomp hydroforni i silników dźwigów itp.
  - oświetlenia ulic i parkingów przynależnych do nieruchomości zabudowanych,

- zużycia gazu na potrzeby gospodarcze,
  - utrzymanie zieleni,
  - zużycia wody i odprowadzania ścieków,
  - centralnego ogrzewania,
  - centralnej ciepłej wody,
  - podatków i opłat gminnych,
  - opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - przeglądów (budowlanych, instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, spalinowej, odgromowej),
  - remontów nieruchomości (odpis na fundusz remontowy),
  - utrzymania dźwigów,
  - innych kosztów wyżej nie wymienionych.
- b) Koszty pośrednie, których nie można przypisać bezpośrednio do określonej nieruchomości - obciążają proporcjonalnie poszczególne nieruchomości wg udziału ich powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej, a zalicza się do nich w szczególności:
- wydatki związane z eksploatacją, remontami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - prowizje bankowe związane z inkasem czynszów,
  - ubezpieczenie budynku i mienia,
  - koszty ogólnego zarządu.

## § 5

1. Koszty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
2. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów określonych w § 2 zatwierdza Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy uwzględniający przewidywane: wynik finansowy za poprzedni okres rozliczeniowy oraz pożytki przypadające danej nieruchomości.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 2 wnosi się do 20-go dnia każdego miesiąca. W razie zwłoki w zapłacie Spółdzielnia nalicza i pobiera ustawowe odsetki. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek Zarząd może anulować naliczone odsetki w całości lub w części.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być większe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.
5. Jeśli w ciągu danego roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości dopuszcza się zmianę wysokości opłat za używanie lokali z jednoczesną korektą planu rzeczowo – finansowego.

## II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

### § 6

W zależności od rodzaju technicznego wyposażenia budynku jednostkami rozliczeniowymi kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są:

- metr kwadratowy ( $m^2$ ) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego,
- osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu,
- lokal,
- metr sześcienny ( $m^3$ ),
- gigadżul (GJ),
- udział w nieruchomości wspólnej.

### § 7

1. Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości na  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego dotyczy wydatków z tytułu:
  - c.o. stałego,
  - c.o. zmiennego w lokalach nieopomiarowanych,
  - utrzymania czystości,
  - pielęgnacji zieleni,
  - konserwacji nieruchomości,
  - media w częściach wspólnych nieruchomości,
  - najmu pojemników na odpady,
  - amortyzacji,
  - eksploatacji dźwigów,
  - podatków i opłat gminnych,
  - remontów nieruchomości (odpis na fundusz remontowy).
  - wydatków pośrednich określonych w § 4 ust. 2. w części przypadającej na daną nieruchomość.
2. Powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się zgodnie z dokumentacją inwentaryzacyjną sporządzoną dla potrzeb podjęcia uchwał o odrębnej własności.

### § 8

1. Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości na osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu dotyczy wydatków z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane.
2. Za osoby stale zamieszkujące w danym lokalu uważa się osoby przebywające na stałe oraz faktycznie korzystające z lokalu bez zameldowania wg pisemnego oświadczenia złożonego przez dysponenta lokalu.
3. Korekta ilości osób, a co za tym idzie aktualizacja opłat, dokonywana jest od następnego miesiąca po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni.
4. Minimalna ilość zgłoszonych osób wynosi 1 (nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami).

## § 9

Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości na lokal dotyczy wydatków z tytułu:

- eksploatacji instalacji azart,
- badania szczelności instalacji gazowej,
- przeglądów instalacji elektrycznych i przeglądów budowlanych,
- przeglądów kominiarskich,
- opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży,
- opłaty stałej c.c.w. – dotyczy wyłącznie lokali posiadających instalację c.c.w.,
- kosztów wysyłki korespondencji pocztowej (dotyczy lokali, które złożyły oświadczenie dot. wysyłki korespondencji na adres korespondencyjny).

## § 10

1. Korespondencja z dysponentami lokali dostarczana jest do oddawczych skrzynek pocztowych lub na wskazany adres mailowy lub na wskazany adres do korespondencji.
  - a) W przypadku, gdy podano adres korespondencyjny koszty wysyłki pokrywają osoby wymienione w § 2 ust. 1-9. Dla ww. lokali ustala się miesięczną zaliczkę, która w rozliczeniu rocznym odpowiadać będzie wartości czterech listów poleconych, wyliczoną wg cennika operatora pocztowego, obowiązującego na dzień przyjęcia rocznego planu finansowego Spółdzielni.
  - b) Koszty upomnień wezwań przedsądowych pokrywają osoby wymienione w §2 w wysokości opłaty pocztowej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Rozliczenie zużycia mediów następować będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w przypadku rozliczenia podzielników kosztów ciepła termin może ulec wydłużeniu do 4 m-cy.
3. Różnice powstałe w wyniku rozliczeń regulowane są następująco:
  - a) niedopłatę dysponent lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet bieżących lub przyszłych należności czynszowych lub wypłaca się na pisemny wniosek dysponenta lokalu,
  - c) nadpłatę w przypadku osób zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności czynszowych.
4. Dysponent lokalu może zgłosić pisemną reklamację (z uzasadnieniem) dokonanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia informuje o wynikach rozpatrzenia reklamacji w terminie 21 dni. Wynik reklamacji uwzględniany jest w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu lub jego zamiany, o ile strony nie zawrą w akcie notarialnym sposobu rozliczenia zaliczek wniesionych przez zbywcę na zużycie mediów, kolejny dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu tych rozliczeń. Podstawę do rozliczeń zaliczek stanowi protokół zdawczo-odbiorczy wskazującego odczyty liczników, przy czym rozliczenie podgrzania wody następować będzie wg ceny z ostatniego okresu rozliczeniowego.
6. Spółdzielnia odczytuje wskazania urządzeń pomiarowych w sposób zdalny, raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego.
7. Zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych dokonuje przedstawiciel Spółdzielni, który

podczas odczytów sprawdza stan plomb, numer i wskazania licznika, ewentualne uszkodzenia urządzenia.

8. Dysponent lokalu, w którym nie są zainstalowane urządzenia pomiarowe z możliwością odczytu zdalnego, jest zobowiązany do przekazania, za pomocą środków komunikacji na odległość, odczytu stanów urządzeń pomiarowych w terminie do dnia 15 stycznia kolejnego roku kalendarzowego.
9. W przypadku braku odczytu liczników przy zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia szacunkowego wg średniego zużycia w poprzedzającym okresie, a po dwukrotnym braku pisemnego zgłoszenia przez dysponenta odczytu zwiększy średnie zużycie o 50%, co stanowić będzie podstawę ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy.

### III. Ogólne zasady eksploatacji urządzeń pomiarowych służących do rozliczania mediów.

#### § 11

1. Dopuszcza się do montażu wyłącznie urządzenia pomiarowe kompatybilne z systemem zdalnego odczytu używanym przez Spółdzielnię.
2. Legalizacji urządzeń pomiarowych dokonuje Spółdzielnia w terminach przewidzianych dla danego typu urządzenia na koszt dysponenta lokalu.
3. Nieudostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia wymiany urządzeń pomiarowych spowoduje rozliczenie lokalu jak nieopomiarowanego.
4. W przypadku wystąpienia sytuacji nieprzewidzianych, kryzysowych lub nadzwyczajnych Spółdzielnia może zawiesić wymianę urządzeń pomiarowych do czasu ustania powyższych. W takim przypadku zużycie mediów rozliczane jest na zasadach ryczałtowych.
5. Każdy dysponent lokalu przed przystąpieniem do montażu wodomierza zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni oraz warunki techniczne jego montażu. Plombowania dokonuje upoważniony przedstawiciel Spółdzielni po odbiorze technicznym, w obecności dysponenta lokalu.
6. Dysponent lokalu po zapoznaniu się z warunkami eksploatacji urządzenia pomiarowego oraz niniejszym regulaminem w zakresie rozliczania kosztów zużycia mediów potwierdza to własnoręcznym podpisem na druku "Protokół technicznego odbioru licznika". Odmowa podpisania oświadczenia spowoduje nie odebranie licznika i rozliczenie lokalu jak nieopomiarowanego.
7. Zabrania się:
  - zabudowy urządzeń pomiarowych w sposób uniemożliwiający ich odczyt i dostęp w celu sprawdzenia prawidłowości oplombowania i jego wymiany,
  - naruszania plomb,
  - samowolnego demontażu bez wiedzy i zgody Spółdzielni.
8. W przypadku naruszenia postanowień zawartych w ust. 5 lokal traktuje się jak nieopomiarowany a koszt naprawy lub wymiany ponosi dysponent.
9. Dysponent lokalu obowiązany jest udostępnić urządzenia pomiarowe oraz zgłosić natychmiast wszelkie ich defekty powodujące nieprawidłowe działanie. Nie powiadomienie Spółdzielni powoduje utratę uprawnień do rozliczania zużycia mediów

wg wskazań urządzenia pomiarowego.

10. Uprawnieni przedstawiciele Spółdzielni mają prawo bieżącej kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych.

#### **IV. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.**

##### **A. Postanowienia ogólne.**

###### **§ 12**

1. Rozliczenie kosztów zużycia dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na przyłączach do budynku oraz w lokalach w okresach rocznych tj. na dzień 31 grudnia każdego roku. Dodatkowo odczytu wskazań wodomierzy lokalowych dokonuje się w przypadku zmian ceny zakupu wody i odprowadzania ścieków.
2. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody.
3. Dla budynków lub ich części, w których 100% mieszkań wyposażonych jest w wodomierze różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym.
4. Dla budynków częściowo opomiarowanych różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych rozlicza się w sposób następujący:
  - a) od wskazań wodomierza głównego odlicza się 2% ogólnego zużycia jako tzw. wodę na cele gospodarcze, wartość wody gospodarczej obciąża koszty eksploatacji nieruchomości,
  - b) od uzyskanej różnicy odejmuje się zużycie wody w lokalach opomiarowanych,
  - c) otrzymaną w punkcie b) wartość dzieli się przez liczbę osób zamieszkałych w nieopomiarowanych lokalach tego budynku,
  - d) maksymalne obciążenie osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych nie może przekroczyć 15 m<sup>3</sup> na osobę na miesiąc,
  - e) w przypadku gdy różnica wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, powstała na skutek awarii instalacji na częściach wspólnych rozlicza się ją proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu mieszkalnym.

##### **B. Rozliczanie kosztów zużycia w lokalach opomiarowanych.**

###### **§ 13**

1. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania wodomierzy indywidualnych, które posiadają ważne świadectwo legalizacji.
2. Wysokość zaliczkowych opłat kalkulowana jest na podstawie przeciętnego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu za okres poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Po odbiorze wodomierza zainstalowanego po raz pierwszy przez okres rozliczeniowy pobiera się zaliczki wyliczone jako iloczyn ilości zgłoszonych osób oraz ryczałtu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości 5 m<sup>3</sup>/osobę.

4. Na pisemny wniosek dysponenta lokalu normy zużycia wody w trakcie okresu rozliczeniowego mogą być zmienione.
5. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się przy zaokrągleniu do pełnego metra sześciennego: wartości do  $0,49 \text{ m}^3$  zaokrągla się w dół, od  $0,50 \text{ m}^3$  - w górę.
6. Rozliczenie w przypadku awarii wodomierza odbywać się będzie następująco:
  - od ostatniego dnia prawidłowego odczytu wszystkich wodomierzy do dnia ponownego odbioru wodomierza obowiązuje sposób rozliczenia ustalony w Spółdzielni jak dla lokali nieopomiarowanych,
  - jeżeli zużycie wody w okresie przed awarią było większe niż ustalona zaliczka dla lokalu nieopomiarowanego to obciąża się lokal średnią z poprzedniego roku powiększoną o 50%,
  - rozliczenie to obowiązuje w przypadku awarii chociażby jednego z zamontowanych w lokalu wodomierzy.
7. W przypadku gdy w wodomierzu lokalowym stwierdza się naruszenie plomb, jego samowolny demontaż bez wiedzy i zgody spółdzielni lub poboru wody poza układem pomiarowym, lokal rozlicza się wg sposobu rozliczenia ustalonego w Spółdzielni jak dla lokali nieopomiarowanych.

#### **C. Rozliczanie kosztów zużycia w lokalach nieopomiarowanych.**

##### **§ 14**

1. Lokalem nieopomiarowanym w budynku jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy z ważnym świadectwem legalizacji lub niezgodne z systemem odczytowym stosowanym w Spółdzielni.
2. Dysponent lokalu nieopomiarowanego wnosi miesięczne opłaty w formie zaliczki odpowiadającej  $5 \text{ m}^3$  zużycia wody na 1 osobę pomnożone przez obowiązującą cenę za wodę i odprowadzanie ścieków.
3. Dysponenti garaży nieopomiarowanych lub którzy nie podali odczytu zostaną obciążeni ryczałtem  $1 \text{ m}^3 / \text{m-c}$ .

#### **V. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody.**

##### **A. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.**

##### **§ 15**

1. Rozliczenia z dysponentami lokali dokonuje się na dzień 31 grudnia każdego roku.
2. Koszty centralnego ogrzewania budynku składają się z należności dostawcy z tytułu:
  - a) opłaty stałej (moc zamówiona),
  - b) opłat zmiennych tj. opłat za dostarczoną energię cieplną na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego w węzłach cieplnych budynku.
3. Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków ustalane są w oparciu o roczne koszty ogrzewania w roku poprzednim, cenę ustaloną przez dostawcę oraz planowany wzrost cen.



4. W budynkach opomiarowanych dla lokali nieopomiarowanych ustala się ryczałt wg maksymalnego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## § 16

Koszty centralnego ogrzewania w budynkach nieopomiarowanych podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w proporcji do ich powierzchni użytkowej.

## § 17

Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów dokonuje firma zewnętrzna wg poniższych zasad.

1. Podstawą do indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w lokach wraz z pomieszczeniami wspólnymi w danym budynku, jest całkowity koszt ogrzewania tego budynku, który jest sumą kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w rozbiu na część stałą i część zmienną określony w § 15 pkt. 2.
2. Ustala się podział całkowitych kosztów ogrzewania budynku wg. udziałów:
  - a) koszty stałe: 40% całkowitych, rocznych kosztów ogrzewania budynku. Koszty te odzwierciedlają koszty zależne od mocy zamówionej oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, piwnic oraz innych pomieszczeń nieopomiarowanych,
  - b) koszty zmienne: 60% całkowitych, rocznych kosztów ogrzewania budynku. Koszty te zależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali określone są na podstawie wskazań podzielników kosztów energii cieplnej zamontowanych w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych w zależności od usytuowania lokalu.
3. Wyliczenie kosztów opłaty stałej:
  - a) 40% całkowitych, rocznych kosztów ogrzewania budynku dzielone jest przez sumę powierzchni użytkowej lokali w budynku, wynik działania stanowi roczny koszt opłaty stałej dla 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku.
  - b) Koszt opłaty stałej dla lokalu wylicza się mnożąc roczny koszt opłaty stałej dla 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku przez powierzchnię użytkową lokalu.
4. Wyliczenie kosztów opłaty zmiennej:
  - a) 60% całkowitych, rocznych kosztów opłaty zmiennej dzielone jest przez sumę obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości [działki zużycia], wynik działania stanowi roczną wartość jednej działki zużycia w nieruchomości.
  - b) Koszt opłaty zmiennej dla lokalu wylicza się mnożąc wartość jednej działki zużycia w nieruchomości przez sumę działek w danym lokalu.
5. Wyliczenie działek zużycia lokalu.
  - a) Działka zużycia lokalu to wartość odczytana bezpośrednio z podzielnika kosztów pomnożona przez współczynnik uwzględniający położenie w obrębie budynku (LAF) oraz współczynniki uwzględniające parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu (UF).
  - b) Działki zużycia lokalu wylicza się wg wzoru:  
**Działka zużycia lokalu = Odczyt x UF x LAF**  
gdzie:

Współczynnik UF - jest to współczynnik zależny od rodzaju oraz wielkości (parametrów grzejnika), a także metody montażu podzielnika (która jest ściśle związana z rodzajem grzejnika). Wielkość współczynnika UF określana jest na podstawie istniejących norm.

Współczynnik LAF - uwzględnia usytuowanie lokalu w bryle budynku. Jest on wyliczony w oparciu o wykonane analizy współczynników korekcyjnych LAF oraz minimalnych i maksymalnych kosztów zmiennych c.o. dla poszczególnych budynków.

6. Całkowity koszt zużycia energii cieplnej dla lokalu stanowi sumę:
  - a) Kosztu opłaty stałej dla lokalu wyliczonej mnożąc roczny koszt opłaty stałej dla  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej w budynku przez powierzchnię użytkową lokalu (koszt wg. powierzchni).
  - b) Kosztu opłaty zmiennej dla lokalu wyliczonej mnożąc wartość jednej działki zużycia w nieruchomości przez sumę działek w danym lokalu (koszt wg wskaźnika zużycia).  
Jeżeli wynik powyższego działania jest mniejszy od wyliczonej wartości minimalnego zużycia w danym lokalu, do rozliczenia kosztów przyjmuje się wartość minimalnego zużycia ustaloną dla danego lokalu.  
Jeżeli wynik powyższego działania jest większy od wyliczonej wartości maksymalnego zużycia w danym lokalu, do rozliczenia kosztów przyjmuje się wartość maksymalnego zużycia ustaloną dla danego lokalu.
  - c) Kosztów obsługi przez firmę zewnętrzną.
7. Wykazanie salda rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu (nadpłaty lub niedopłaty), w wyniku porównania wyliczonych kosztów zużycia z wielkością naliczonych za dany rok zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
8. Do rozliczenia lokali nieodczytanych i nieopomiarowanych stosuje się wartość wyliczoną nie wyższą niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
  - a)  $\text{m}^3$  kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego  
albo
  - b)  $\text{m}^2$  powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
9. W przypadku gdy po rozliczeniu lokali pozostają nierozliczone koszty, to są one wliczane do kosztów rocznych eksploatacji budynku.
10. W przypadku awarii podzielnika grzejnik rozliczany jest wg wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku wg średniego zużycia w lokalu.
11. Przełożenie podzielników w związku z wymianą grzejników odbywa się na wniosek i koszt dysponenta lokalu.

## § 18

Koszty zużycia dostawy ciepła w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła rozlicza się wg poniższych zasad:

1. Koszt opłaty stałej:  
Roczny koszt opłaty stałej dzielony jest przez sumę powierzchni użytkowej lokali w budynku, wynik działania stanowi roczny koszt opłaty stałej dla  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu.  
Koszt opłaty stałej dla lokalu wylicza się mnożąc roczny koszt opłaty stałej dla  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu przez powierzchnię użytkową lokalu.

2. Koszty opłaty zmiennej:  
Roczny koszt opłaty zmiennej dzielony jest przez sumę zużycia GJ w nieruchomości, wynik działania stanowi roczną wartość jednego GJ w danej nieruchomości.  
Koszt zużycia energii cieplnej dla lokalu oblicza się mnożąc roczną wartość GJ przez sumę zużycia GJ w danym lokalu. Wynik działania mnożony jest przez wartość współczynnika korekcyjnego LAF dla danego lokalu.
3. Do rozliczenia lokali nieodczytanych i nieopomiarowanych stosuje się wartość wyliczonej nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
  - a) m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
  - b) m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
4. W przypadku awarii licznika ciepła lokal jest rozliczany wg wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku wg średniej wartości kosztów ogrzewania wg. pkt 2.

## **B. Rozliczenie kosztów centralnej ciepłej wody.**

### **§ 19**

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania zimnej wody odbywa się indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie faktur zakupu z podziałem na:
  - koszty stałe (moc zamówiona)
  - koszty zmienne (zużyte ciepło).
2. Koszty ogrzania wody rozliczane są na dzień 31 grudnia każdego roku.
3. Cenę podgrzania wody ustala się dzieląc koszt roczny opłaty zmiennej przez ilość podgrzanej wody wyrażoną jako suma wskazań liczników lokalowych.
4. Wysokość zaliczek dla lokali wyposażonych w sprawne, indywidualne wodomierze ciepłej wody ustala się następująco:
  - opłata stała za moc zamówioną wg iloczynu planowanego kosztu zakupu oraz ilości lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację,
  - opłata zmienna wg iloczynu planowanego kosztu zakupu oraz średniego zużycia z poprzedniego okresu.
5. Dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody, dla których minął termin legalizacji i nie nastąpiła jego wymiana lub ponowna legalizacja w związku z nie udostępnieniem lokalu, Spółdzielnia ustali ryczałt w wysokości dotychczasowych zaliczek powiększony o 100 %, który nie będzie podlegał rozliczeniu. W przypadku zaliczek o wartości 0, ryczałt w wysokości średniej w nieruchomości za poprzedni okres rozliczeniowy.
6. Dla lokali rozliczanych za zimną wodę na zasadach ryczałtu a posiadających opomiarowaną instalację c.c.w., wielkości zużycia c.c.w. nie odejmuje się od ustalonego ryczałtu.

## **VI. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów.**

### **§ 20**

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

- a) koszty energii elektrycznej,
  - b) koszty nadzoru Urzędu Dozoru Technicznego (UDT),
  - c) koszty konserwacji,
  - d) ubezpieczenie dźwigów,
  - e) abonamentów obowiązkowych usług telefonicznych.
2. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
  3. Wysokość opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych ustalana jest w oparciu o planowane koszty eksploatacji.

## **VII. Zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych z nieruchomości Spółdzielni.**

### **§ 21**

1. Na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię obowiązuje segregacja odpadów zgodna z wytycznymi zawartymi w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
2. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży w danej nieruchomości rozlicza się zgodnie z wytycznymi zawartymi w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków z uwzględnieniem typu złożonej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Koszty najmu i mycia pojemników obciążają koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

## **VIII. Rozliczenie kosztów z tytułu podatków.**

### **§ 22**

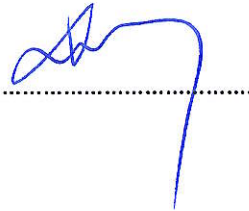
1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
  - a) podatku od nieruchomości,
  - b) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu.
2. Zaliczka na podatek od nieruchomości zależna jest od stawek uchwalonych przez Gminę Miejską Kraków.
3. Coroczne opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla poszczególnych nieruchomości gruntowych ustala uprawniony organ Gminy Miejskiej Kraków.
4. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące lokali niewyodrębnionych rozliczane są na poszczególne nieruchomości i obciążają tylko lokale niewyodrębnione.
5. Właściciele lokali, którzy posiadają prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości podatki i opłaty gminne od powierzchni ich lokali i udziałów w gruncie wnoszą bezpośrednio do gminy.
6. Koszty podatków o których mowa w ust. 1. naliczone od części wspólnych odnoszone są w ciężar kosztów wspólnych, które rozliczane są w kosztach eksploatacji w przeliczeniu wg powierzchni użytkowej.



§ 24

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel” uchwałą nr .....1.../...11...../20.24.....w dniu ...18.11.2024.....r. Obowiązuje od dnia popisania i ma zastosowanie do rozliczeń mediów od 2024 roku.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony uchwałą nr .....11.12.2022..... z dnia ...12.12.2022.....r.

**Kazimierz Mastek**  
Sekretarz RN SM „Kabel”



**Jacek Młynarz**  
Z-ca Przewodniczącej RN SM  
„Kabel”



**Elżbieta Zielińska**  
Przewodnicząca RN SM  
„Kabel”

