

**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 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Kabel, obowiązujące ustawy: z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze, z dnia 24.06.1994r. o własności lokali 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 - osoba posiadająca 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 – osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności.

Lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba 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, pionowe instalacje (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.c.w.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elewacje, wiaty.

Mienie spółdzielni - rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości spółdzielni, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali (np. infrastruktura techniczna).

Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku lub osiedla - 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 ustalania opłat i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni lub innych osób.

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 należytą konserwację lokalu oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.

## § 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem kredytu, w tym odsetek, zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
  - zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów,
  - kosztami remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
  - działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem, remontami i modernizacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (np. drogi osiedlowe, parkingi, place zabaw).
3. Osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, zobowiązane są uiszczać do dnia opróżnienia lokalu odszkodowanie obejmujące odpowiednio opłaty określone w ust. 1-4.
4. 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.
5. Najemcy lokali, które są własnością spółdzielni opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
6. 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. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej 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 pożytków i innych 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:

- 1) 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,
  - ubezpieczenie budynku,
  - 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.
- 2) 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,
  - 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**

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są:

- a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego,
- b) osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystająca z lokalu,
- c) lokal,
- d) urządzenie pomiarowe,
- e) udział w nieruchomości wspólnej.

### **§ 7**

1. Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego dotyczy wydatków z tytułu:
  - a) c.o. stałego,
  - b) c.o. zmiennego w lokalach nieopomiarowanych,
  - c) opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych (bez garaży)
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,
  - opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi
2. Za osoby stale zamieszkujące w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby 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.

### **§ 9**

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

- 1) eksploatacji instalacji azart,
- 2) badania szczelności instalacji gazowej,
- 3) przeglądów instalacji elektrycznych i przeglądów budowlanych,
- 4) przeglądów kominiarskich,
- 5) opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży,
- 6) c.c.w. stałego.

### **§ 10**

Rozliczenie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wg udziału ich powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej w nieruchomości wspólnej dotyczy wydatków z tytułu:

- a) eksploatacji,
- b) podatków i opłat gminnych,
- c) remontów nieruchomości (odpis na fundusz remontowy),
- d) wydatków pośrednich określonych w § 4 ust. 2 w części przypadającej na daną nieruchomość,
- e) regulowania przez Spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów.

## § 11

1. Korespondencja z dysponentami lokali dostarczana jest do euroskrzynek lub na wskazany adres mailowy lub do korespondencji.
  - a) W przypadku, gdy podano adres korespondencyjny koszty wysyłki pokrywają osoby wymienione w §2 ust.1-6 w wysokości kosztu przesyłki pocztowej.
  - 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 dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w przypadku rozliczenia podzielników kosztów ciepła termin może ulec wydłużeniu do 3 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 7 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia informuje o wynikach rozpatrzenia reklamacji w terminie 14 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. Informacje o terminie odczytów urządzeń pomiarowych Spółdzielnia umieszcza na tablicach ogłoszeń danego budynku z 5-dniowym wyprzedzeniem.
7. Odczytów dokonuje upoważniony przedstawiciel Spółdzielni, który podczas odczytów sprawdza stan plomb, numer i wskazania licznika, ewentualne uszkodzenia urządzenia. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomby legalizacyjnej, poboru wody poza układem sporządzana jest notatka. Dokonany odczyt potwierdza czytelnym własnoręcznym podpisem dysponent lokalu. W przypadku jego nieobecności uznaje się, iż pełnoletnia osoba przebywająca w lokalu jest upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
8. Jeśli odczyt nie mógł być dokonany z powodu nieobecności dysponenta lokalu dopuszcza się raz w roku pisemne zgłoszenie wskazań liczników w terminie do 7 dni od daty odczytów.
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.
10. Koszty odczytów liczników wliczane są w ciężar bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszt odczytów podzielników i ustalenia nowych indywidualnych zaliczek obciąża bezpośrednio dysponentów lokali.



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

#### **§ 12**

1. Dopuszcza się do montażu wyłącznie urządzenia pomiarowe posiadające ważne świadectwo dopuszczenia do stosowania i legalizacji. Świadectwo legalizacji wymagane jest również po każdym remoncie lub awarii urządzeń pomiarowych.
2. Legalizacji liczników dokonuje Spółdzielnia raz na 5 lat, a podzielników kosztów ciepła raz na 10 lat, na koszt dysponenta lokalu.
3. 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.
4. Dysponent lokalu po zapoznaniu się z warunkami eksploatacji urządzenia pomiarowanego 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 rozliczanie lokalu jak nieopomiarowanego.
5. 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.
6. W przypadku naruszenia postanowień zawartych w ust. 5 lokal traktuje się jak nieopomiarowany a koszt naprawy lub wymiany ponosi dysponent.
7. 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.
8. Uprawnieni przedstawiciele Spółdzielni mają prawo bieżącej kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych.

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

#### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 13**

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 rozliczeń dokonuje się w przypadku zmian ceny zakupu wody i odprowadzania ścieków.
2. Ilość odprowadzonych ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody.
3. Różnicę pomiędzy kosztami zużycia zakupu wody wg wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do zużytej wody w lokalu.

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

### **§ 14**

1. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania wodomierzy indywidualnych, które posiadają 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 m<sup>3</sup> zaokrągla się w dół, od 0,50 m<sup>3</sup> - 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 przy rozliczaniu ryczałt ustalony w Spółdzielni jak dla lokali nieopomiarowanych,
  - jeżeli zużycie wody w okresie przed awarią było większe niż ustalony ryczałt 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 naruszenia plomb, samowolnego demontażu bez wiedzy i zgody spółdzielni lub poboru wody poza układem pomiarowym lokal rozlicza się wg ustalonego ryczałtu powiększonego o 200%.

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

### **§ 15**

1. Lokalem nieopomiarowanym w budynku jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy z ważnym świadectwem legalizacji.
2. Dysponent lokalu nieopomiarowanego wnosi miesięczne indywidualne opłaty w wysokości ryczałtu 5 m<sup>3</sup> 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 1m<sup>3</sup>/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.**

#### **§ 16**

1. Rozliczenia z dysponentami lokali dokonuje się na dzień 30 czerwca 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> p.u.

#### § 17

Koszty centralnego ogrzewania budynku z nieopomiarowanymi lokalami podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale korzystające z c.o. w proporcji do ich powierzchni użytkowej.

#### § 18

1. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów dokonuje firma zewnętrzna wg wzoru:

$$\frac{(\text{koszt opłaty stałej c.o.} + 40\% \text{ opłaty zmiennej c.o.})}{\text{suma powierzchni użytkowej lokali w budynku}} \quad * \text{ pow. uż. lokalu}$$

+

$$\frac{60\% \text{ kosztu opłaty zmiennej c.o.}}{\text{suma obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości}} \quad * \text{ obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu}$$

Obliczeniowa jednostka zużycia to wartość odczytana bezpośrednio z podzielnika kosztów pomnożona przez współczynnik uwzględniający położenie w obrębie budynku oraz współczynnik uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu.

2. Lokale nieodczytane będą traktowane jak nieopomiarowane.
3. W przypadku awarii podzielnika grzejnik rozliczany jest wg wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku wg średniego zużycia w lokalu.
4. Przełożenie podzielników w związku z wymianą grzejników odbywa się na wniosek i koszt dysponenta lokalu.

#### § 19

1. Koszty zużycia dostawy ciepła w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła rozlicza się wg:
  - m<sup>2</sup> mieszkań/lokali użytkowych - koszty stałe dla lokali wyposażonych w instalację,
  - GJ - koszty zmienne.W nieruchomościach tych różnica między odczytami liczników indywidualnych i licznika głównego rozliczana jest wg powierzchni użytkowej lokalu /dzielona jest na lokale w nieruchomości posiadające instalację c.o./ proporcjonalnie do zużycia GJ w lokalu.
2. Rozliczenie w przypadku awarii licznika odbywać się będzie następująco:
  - w przypadku zgłoszenia do Spółdzielni - do dnia ponownego odbioru iloczyn średniego zużycia w danym budynku z okresu poprzedniego i bieżącej ceny GJ,
3. W przypadku demontażu grzejnika lub urządzeń pomiarowych bez zgody spółdzielni rozliczenie następuje wg maksymalnego odczytu w nieruchomości powiększonego o 30%.

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

#### § 20

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 odczytanej na liczniku głównym
- 4. Różnicę pomiędzy kosztami podgrzania wody wg wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą ze wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do zużycia (dla lokali posiadających instalację c.c.w.u.)
- 5. Wysokość zaliczek dla lokali wyposażonych w sprawne indywidualne wodomierze ciepłej wody ustala się następująco:
  - opłata stała za moc zamówioną wg ilości lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację,
  - opłata zmienna wg iloczynu planowanego kosztu zakupu oraz średniego zużycia z poprzedniego okresu.
- 6. 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.
- 7. Dla lokali nie w pełni opomiarowanych nie odejmuje się od ustalonego ryczałtu zużytej c.c.w. wg licznika
- 8. Instalację c.c.w. spółdzielnia montuje w nieruchomościach, w których minimum 51% właścicieli wyraziło zgodę na jej instalację, chyba że warunki techniczne wykonania tej instalacji wymagają zgody 100% właścicieli.

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

### **§ 21**

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.**

### **§ 22**

1. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości rozlicza się na osoby zamieszkujące w lokalu.
2. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych z danej nieruchomości rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu (z wyłączeniem garaży).
3. Koszty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży rozlicza się na lokal.
4. Koszty najmu i mycia pojemników obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.



## VIII. Rozliczenie kosztów z tytułu podatków.


### § 23


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 ustala uprawniony organ Gminy Miejskiej Kraków.
4. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
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 naliczone od części wspólnych odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji w przeliczeniu wg udziału w nieruchomości wspólnej.

### § 24

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kabel” uchwałą nr .....<sup>01</sup>.....<sup>07</sup>...../2018 w dniu 16.07.2018 r. i obowiązuje z dniem jego uchwalenia.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony uchwałą nr 01/07/2016 z dnia 18-07-2016r.

  
.....  
Sekretarz RN  
SM „Kabel”

  
.....  
Z-ca Przew. RN  
SM „Kabel”

  
.....  
Przewodniczący RN  
SM „Kabel”