

REGULAMIN
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”
w sprawie szczegółowych zasad
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania wysokości opłat za używanie lokali
spółdzielczych
tekst jednolity
(zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2026 z dnia 16.07.2026r.)

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2026r. poz. 521),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 558),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 757),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 43),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz U. z 2026r. poz. 524)
- Statut Spółdzielni.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **budynek** – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, trwale związany z gruntem wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, który posiada fundamenty i dach;
- 2) **lokal** – należy przez to rozumieć:
 - a) **samodzielny lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku, izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
 - b) **samodzielny lokal użytkowy (garaż)** – wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne;
- 3) **nieruchomość** – budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub budynków - stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali;
- 4) **pomieszczenia przynależne** – stanowią je piwnice (wyłącznie do dyspozycji właściciela lokalu);
- 5) **część wspólna nieruchomości** – stanowi ją grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia

gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne (instalacja wodna do zaworu głównego w lokalu, instalacja kanalizacyjna od pionu głównego), instalacje elektryczne (z wyłączeniem instalacji w lokalu), instalacje gazowe (bez urządzeń odbiorczych) a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, balkony i logie w zakresie wynikającym z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 sygn. akt III CZP 10/08, tj. elementy konstrukcji balkonu trwale połączone z budynkiem, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu;

6) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;

7) użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć:

- a) członka Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- b) właściciela – członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu;
- c) najemcę - członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu przysługuje prawo najmu lokalu;
- d) osobę – członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu (oraz osoby, które wraz z członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni korzystają z przedmiotowego lokalu.);

8) powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć, że:

- a) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń stanowiących lokal, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% ;

- b) powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń stanowiących lokal oraz pomieszczeń należących do lokalu, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, strychy (100% powierzchni w przypadku wysokości równej lub większej 2,20 m, 50% w przypadku wys. 1,40 m do 2,20 m), itp., z wyjątkiem balkonów, loggii).

Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólne pomieszczenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali (powierzchnia użytkowa tych lokali bez pomieszczenia dzielonego);

- c) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego wielokondygnacyjnego jest powierzchnia określona w punkcie a) lub b) z tym, że do tych powierzchni zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu;

9) kredyt długoterminowy – spłata kredytu przypadająca na lokal, obejmująca ratę kredytu wraz z odsetkami, związana z budową lub remontem budynku mieszkalnego;

10) osiedle - teren, na którym znajdują się zasoby Spółdzielni obsługiwane przez niżej wymienione administracje:

- osiedle Stroszek – GA-1,
- osiedle Knosały i Rojcy – GA-2,
- osiedle Gen. Ziętka –GA-3.

Na podstawie Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” uchwala następujący regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1 Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) mogą składać się w szczególności koszty:

- 1.1.1 Konserwacji budowlanej
- 1.1.2 Konserwacji instalacji elektrycznej
- 1.1.3 Konserwacji instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej
- 1.1.4 Konserwacji dekarskiej
- 1.1.5 Konserwacji instalacji gazowej
- 1.1.6 Corocznych przeglądów instalacji wentylacji i instalacji gazowej
- 1.1.7 Pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej budynku i lokali oraz instalacji odgromowej budynków
- 1.1.8 Deratyzacji i dezynsekcji pomieszczeń wspólnych
- 1.1.9 Konserwacji zieleni
- 1.1.10 Konserwacji różnej (nie można zakwalifikować do wymienionych)
- 1.1.11 Energii elektrycznej
- 1.1.12 Utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynku koszenie trawy, utrzymanie zimowe, itp.)
- 1.1.13 Ubezpieczenie majątku
- 1.1.14 Funduszu remontowego (podstawowego, modernizacyjnego i celowego)
- 1.1.15 Kosztów administracyjnych tzw. kosztów pozostałych
- 1.1.16 Kosztów ogólnych Spółdzielni
- 1.1.17 Konserwacji instalacji centralnego ogrzewania
- 1.1.18 Konserwacji centralnie ciepłej wody
- 1.1.19 Konserwacji kompaktów

- 1.1.20 Podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - 1.1.21 Podatku od nieruchomości pomieszczeń przynależnych
 - 1.1.22 Konserwacji dźwigów
 - 1.1.23 Kosztu monitoringu dźwigów i domofonów oraz fotowoltaiki
 - 1.1.24 Konserwacja instalacji domofonowej i ewentualnie jej montażu
 - 1.1.25 Opłaty za AZART – VECTRA
 - 1.1.26 Utrzymania czystości na klatce schodowej
- 1.2 Podstawą do naliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie tych lokali są zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany oraz stawki opłat związane z pokryciem kosztów, o których mowa w pkt.1.1.
- 1.3 Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, o ile niniejszy Regulamin nie stanowi inaczej.
- 1.4 Jeśli w ciągu roku występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
- 1.5 Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi powiększone o spłaty zobowiązań długoterminowych, pokrywane są przez użytkowników tych lokali.
- 1.6 Wysokość opłat wnoszonych z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, lokali użytkowych i garaży nie może być niższa od kosztów ich eksploatacji.
- 1.7 Wysokość zaliczek na poczet opłat za dostawę ciepła do lokali i za dostawę ciepła do ogrzania wody oraz za dostawę gazu ustala Zarząd.
- 1.8 Wysokość zaliczek za dostawę wody ustala się zgodnie z załącznikiem nr 1 do regulaminu.

2. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

- 2.1 Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji odnoszone są (ewidencjonowane) odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót, usług lub zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są przez ich proporcjonalny podział na poszczególne nieruchomości stosunkiem powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład danej nieruchomości do sumarycznej powierzchni budynków w całej grupie nieruchomości.
- 2.2 Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokali.
- 2.3 Obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji są ustalane według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej na miesiąc.
- 2.4 Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy ustalane są według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej na miesiąc określanych uchwałą Rady Nadzorczej.

- 2.5 W ramach ustalonych i wprowadzonych odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione fundusze na cele specjalne.
- 2.6 Koszty energii elektrycznej są to obciążenia wynikające z rachunków za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych nieruchomości (np. klatki schodowe, piwnice) oraz zużytą przez urządzenia techniczne zainstalowane w danej nieruchomości.
- 2.7 Następujące pozycje kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących te lokale:
- woda i kanalizacja zgodnie z załącznikiem nr 1,
 - wywóz śmieci,
 - gaz (w przypadku braku gazomierzy indywidualnych).
- 2.8 Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące, w szczególności w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy. W razie, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana ani jedna osoba i lokal jest nie zamieszkały, ustala się rozliczenie na podstawie jednej jednostki (jednej osoby). Użytkownik lokalu zobowiązany jest do podania ilości i danych (imię i nazwisko, stan pokrewieństwa) osób zamieszkałych w tym lokalu oraz do powiadomienia o zaistniałych zmianach tego stanu.
- 2.9 Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się dodatkowej powierzchni pozyskanej – za uprzednią zgodą Spółdzielni - przez jednego lub kilku użytkowników lokali mieszkalnych w wyniku zabudowy pomieszczeń wspólnych, np. zabudowa korytarza.
 Odpłatność za używanie 1 m² dodatkowej powierzchni określa się następująco:
- 100 % stawki eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości pomniejszonej o odpis na fundusz remontowy – przy zabudowie pełnej dla jednego użytkownika,
 - 50 % stawki eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości pomniejszonej o odpis na fundusz remontowy – przy zabudowie pełnej dla kilku użytkowników,
 - 30 % stawki eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości pomniejszonej o odpis na fundusz remontowy – przy zabudowie kratą.
- W przypadku korzystania z powierzchni dodatkowej przez kilku użytkowników odpłatność dzielona jest równo na poszczególnych użytkowników. Zabronione jest korzystanie z energii elektrycznej zasilającej oświetlanie pomieszczenia dodatkowego do innych celów poza tym oświetleniem.
- Przy zabudowie pełnej dla jednego użytkownika pobieranie energii elektrycznej następuje z wewnętrznej instalacji elektrycznej lokalu tego użytkownika.
- 2.9.a) W przypadku korzystania z powierzchni dodatkowej np. wózkownie, pralnie, suszarnie, na cele związane z zapleczem gospodarczym mieszkania, przez użytkownika – mieszkańca danej nieruchomości, odpłatność za 1 m² dodatkowej powierzchni wynosić będzie 100% stawki eksploatacyjnej (bez odpisu na fundusz remontowy) obowiązującej w danej nieruchomości. Stawka za najem w/w pomieszczeń będzie podlegała zmianie wraz ze zmianą stawki eksploatacyjnej (bez funduszu remontowego) danej nieruchomości.
- 2.10 Powierzchnię użytkową lokali dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się w wysokości wykazanej w uchwałach Zarządu, określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Obliczana jest ona według dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub w oparciu o wyniki z pomiaru z natury.
- 2.11 Koszty eksploatacji, remontów i innych, rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, lokale

stanowiące własność odrębną, lokale zajmowane bez tytułu prawnego oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.

- 2.12 Podstawą do obciążenia lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontowy) jest kalkulacja kosztów planowanych do poniesienia w poszczególnych nieruchomościach w danym roku, z uwzględnieniem przypadających na te nieruchomości kosztów ogólnych i pozostałych – w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej na miesiąc.
- 2.13 Ustalona według powyższych zasad wysokość stawki eksploatacyjnej podwyższona zostaje o odpis na fundusz remontowy zatwierdzany dla danej nieruchomości.
- 2.14 Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy regulują odrębne przepisy i regulaminy.
- 2.15 Poza podstawową stawką eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości rozliczane są:
 - wywóz nieczystości,
 - opłata za konserwację i remont dźwigów, jeśli nieruchomość jest w nie wyposażona,
 - opłaty terenowo - prawne (w przypadku użytkowników nie posiadających prawa odrębnej własności lokali),
 - opłaty za dodatkowe usługi (np. pakiet radiowo telewizyjny, konserwację urządzeń domofonowych, mycie klatki schodowej itp.), z których poszczególni użytkownicy korzystają,
 - inne (jeśli występują koszty z dodatkowych tytułów np. spłaty domofonów, pieców, itp.).

3. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

- 3.1 Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gzm obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za lokale zajmowane przez użytkowników.
- 3.2 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 i niniejszego Regulaminu.
- 3.3 Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, o których mowa w punkcie 3.2., z zastrzeżeniem punktu 3.6.
- 3.4 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 i niniejszego Regulaminu.
- 3.5 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 na takich

samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, o których mowa w punkcie 3.2 z zastrzeżeniem punktu 3.6.

- 3.6 Członkowie spółdzielni mają prawo korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
- 3.7 Obciążenie lokali określonych w ust. 3.1 spłatą kredytów długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali wraz z odsetkami od tych kredytów regulują odrębne przepisy.
- 3.8 Najemcy (dzierżawcy) lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu (dzierżawy).
- 3.9 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
- 3.10 Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry:
 - do dnia 20-go każdego miesiąca - lokale mieszkalne i garaże - zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - według zapisu umowy - najem lokali użytkowych, lokali mieszkalnych i garaży.
 Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia odsetek ustawowych.
- 3.11 Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby, której lokale te są zajmowane.
- 3.12 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez użytkownika i oddania kluczy Spółdzielni.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, przed tą datą.
- 3.13 O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3.14 W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 3.15 Zmiana wysokości opłat, o których mowa w pkt. 3.13 i 3.14 wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 3.16 Terminy wprowadzenia zmian wysokości opłat za najem (dzierżawę) lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży określają postanowienia umowy.
4. **ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW**
reguluje załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

5. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA

reguluje załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

5A. ROZLICZENIE KONSERWACJI KOMPAKTÓW (węzłów cieplnych)

5A.1 Koszty eksploatacji kompaktów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości obsługiwanej przez wymienniki kompaktowe.

5A.2 Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości obsługiwanej przez wymienniki kompaktowe.

6. ROZLICZENIE KONSERWACJI I REMONTÓW DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

6.1 Koszty eksploatacji i remontów bieżących dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.

6.2 Jednostką rozliczeniową powyższych kosztów jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

6.3 Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowo towarowe uważa się wszystkie lokale położone w danej nieruchomości wyposażonej w urządzenie dźwigowe.

6.4 Z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów przysługują bonifikaty.

6.5 Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.

6.6 Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwigi w danej klatce w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ były czynne mniej niż 10 godzin.

6.7 Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrole pracy dźwigu poświadczone codziennie przez administrację.

6.8 Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych.

6A. ROZLICZENIE KONSERWACJI MONITORINGU DŹWIGÓW I DOMOFONÓW

6A.1 Koszty eksploatacji monitoringu dźwigów i domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w monitoring.

6A.2 Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości i wyposażonej w monitoring.

7. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PAKIETÓW RADIOWO-TELEWIZYJNYCH ORAZ KONSERWACJI URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH.

7.1 Koszty pakietu podstawowego TV oraz urządzeń domofonowych są ewidencjonowane i rozliczane na lokale posiadające przedmiotowe urządzenia.

7.2 Koszty przyłączenia gniazda TV rozlicza się na poszczególne lokale zgodnie z zasadami przyjętymi w umowie z dostawcą pakietu podstawowego.

7.3 Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

- 7.4 Instalację domofonową użytkownicy lokali zakładają w klatce na koszt własny. Mogą jednak oni zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o zamontowanie instalacji domofonowej przez Spółdzielnię, z jednoczesnym rozłożeniem kosztu tej instalacji na raty płacone miesięcznie przy opłatach eksploatacyjnych za lokal (nie więcej niż 12 rat).
- 7.5 Przejęcie do konserwacji domofonów może nastąpić na wniosek zainteresowanych użytkowników, po uprzedniej kontroli i doprowadzeniu do właściwego stanu tej instalacji na koszt wnioskujących.

8. ROZLICZENIE OPŁAT ZA WYWÓZ ODPADÓW KOMUNALNYCH

- 8.1 Opłaty z tyt. wywozu odpadów komunalnych rozlicza się odrębnie dla zasobów na terenie miasta Bytomia i Radzionkowa. Metoda naliczania oraz wysokość opłat za wywóz odpadów komunalnych wynika z podjętych Uchwał Rady Miejskiej w Bytomiu oraz Rady Miasta Radzionków w tym zakresie.
- 8.2 Jednostką rozliczeniową wywozu śmieci jest:
- a) w lokalach mieszkalnych - osoba zamieszkała w lokalu zgodnie z metodą przyjętą Uchwałą Rady Miejskiej w Bytomiu oraz Rady Miasta Radzionków. Przepisy punktu 2.8. stosuje się odpowiednio, przy czym do opłat za wywóz odpadów komunalnych stan ilości osób przyjmuje się zgodnie z oświadczeniem złożonym w tym celu,
 - b) w lokalach użytkowych - 1m² powierzchni lub inne jednostki rozliczeniowe które określa umowa. W przypadku gdy Gmina obejmie systemem gospodarowania odpadami nieruchomości niezamieszkałe - zgodnie z metodą określoną w Uchwale Rady Miejskiej.
- 8.3 Globalną kwotę kosztu wywozu odpadów komunalnych stanowi faktycznie poniesiony przez Spółdzielnię koszt – ustalony w oparciu o deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami i uchwałami Rad Miast w tym zakresie.
- 8.4 W związku z koniecznością wywozu z korytarzy, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń wspólnego użytku pozostawionych tam przez użytkowników zbędnych sprzętów, w związku z koniecznością utrzymania drożności dróg komunikacyjnych stanowiących zarazem drogi pożarowe ustala się, że koszty ich wywozu obciążać będą użytkownicy nieruchomości, w których taka konieczność zaszła. Decyzję w zakresie przeprowadzenia prac porządkowych podejmuje kierownik administracji po uprzednim pisemnym, imiennym powiadomieniu użytkowników o konieczności uprzątnięcia w określonym terminie pozostawionych rzeczy.
- 8.5 Spółdzielnia składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami w oparciu o złożone przez użytkowników mieszkań oświadczenia o ilości osób zamieszkałych. W przypadku nie złożenia oświadczenia przyjmuje się ilość osób ujętą w ewidencji Spółdzielni.
- Użytkownicy mieszkań regulują opłaty za wywóz odpadów komunalnych na wyodrębnione konto w Spółdzielni, w terminie do 20-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
- Wysokość opłaty ustalona jest w zależności od sposobu prowadzenia zbiórki odpadów w przyporządkowanym do danego lokalu placu gospodarczym.
- 8.6 Użytkownicy mieszkań w zakresie zbierania odpadów komunalnych powstających w gospodarstwach domowych zobowiązani są do przestrzegania zasad określonych

w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bytomia lub miasta Radzionków.

9. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZBIORCZEJ DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO.

- 9.1 W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego, koszty tego zużycia są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
- 9.2 Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób (pkt.2.8).
- 9.3 Opłaty za zużyty gaz w ciągu roku dokonywane są zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku obrachunkowego. W przypadku znaczących odchyłeń ponoszonych kosztów rozliczenia mogą być dokonywane w innych okresach.

10. ROZLICZENIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ.

- 10.1 Na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej składają się koszty utrzymania i eksploatacji klubów osiedlowych oraz prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty te są ewidencjonowane odrębnie i pokrywane przychodami z działalności gospodarczej –zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Działalność ta może być finansowana również z nadwyżki bilansowej Spółdzielni jeśli tak stanowić będzie uchwała Walnego Zgromadzenia.

11. ROZLICZENIE UTRZYMANIA CZYSTOŚCI NA KLATCE CHODOWEJ

- 11.1 Koszty utrzymania czystości na klatce schodowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego mieszkania danej klatki schodowej, którą objęto w/w usługą.
- 11.2 Jednostką rozliczeniową jest mieszkanie położone w klatce schodowej objętej w/w usługą.
- 11.3 Zasady objęcia w/w usługą reguluje „Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Bytomiu w sprawie zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców” § 2 pkt 1.1.

Załącznik nr 1

do „Regulaminu rozliczania kosztów GZM
i ustalania wysokości opłat za lokale”

tekst jednolity zatwierdzony uchwałą RN nr 47/2016 z dnia 22.09.2016r.

Użyte w załączniku określenia oznaczają:

Wodomierz główny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.

Wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w danym lokalu.

Moduł radiowy (nakładka radiowa) – urządzenie służące gromadzeniu danych z wodomierza i przekazywaniu ich do systemu odczytu radiowego”.

Legalizacja - czynności wykonywane przez organy administracji miar oraz podmioty upoważnione do przeprowadzenia legalizacji ponownej w celu stwierdzenia i zaświadczenia, zgodności z wymaganiami.

Ciepła woda – należy przez to rozumieć centralnie ciepłą wodę użytkową.

Instalacja ciepłej i zimnej wody - system przewodów łączących wewnętrzną instalację wody w budynku od zaworu za wodomierzem głównym do urządzenia odbiorczego w lokalu.

Ryczałt – ilość wody wynikająca z zapisów pkt. II .3.

I. WARUNKI DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a) ciągłego zaopatrywania w wodę i odprowadzania ścieków wszystkich lokali pozostających w jej zarządzie,
 - b) utrzymanie w należytym stanie wewnętrznych instalacji wodociągowych,
 - c) dbania o odpowiednią jakość dostarczanej wody poprzez ewentualne interwencje u dostawcy,
 - d) dołożenia starań w celu minimalizacji różnic pomiędzy wskazaniami liczników głównych a sumą wskazań liczników indywidualnych danej jednostki rozliczeniowej.
2. Spółdzielnia nie odpowiada za brak wody w instalacji spowodowany działaniami siły wyższej. Za działanie siły wyższej uważa się zdarzenie pochodzące z zewnątrz, którego nie można było przewidzieć i którego następstwom nie można było zapobiec, w tym:
 - a) brak wody w ujęciu,
 - b) zanieczyszczenia wody w jej ujęciu w sposób niebezpieczny dla zdrowia,
 - c) zwiększenie poboru wody do hydrantów pożarowych,
 - d) uszkodzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej powodujące konieczność wykonania niezbędnych napraw lub remontów,
 - e) uszkodzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej powodujące powstanie zagrożenia dla życia lub mienia.
 - f) przerwę w zasilaniu energetycznym urządzeń wodociągowych.

W razie wystąpienia przerw w dostawie wody z przyczyn wymienionych w pkt.2 Spółdzielnia po uzyskaniu informacji od dostawcy bez zbędnej zwłoki powiadamia użytkowników lokali poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach.

3. Ścieki odprowadzone do kanalizacji winny odpowiadać warunkom dopuszczalnym dla ścieków socjalno-bytowych. Za zgodność z tymi warunkami odpowiada użytkownik.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW

1.A. Opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków w poszczególnych nieruchomościach między Dostawcą wody a Spółdzielnią, jako Odbiorcą ustala się według odczytów (wskazań) wodomierzy głównych na przyłączy wody zimnej do budynków na podstawie taryf zatwierdzonych w drodze uchwał Rady Miasta Bytomia i Rady Miasta Radzionkowa – w oparciu o umowy zawarte z dostawcami wody. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.

B. Przy rozliczeniu wody zimnej do podgrzania w przypadku wymiennika obsługującego kilka nieruchomości (dot. wymiennika CC-V) ilość wody dla danej nieruchomości ustala się ze wskazania wodomierzy zamontowanych na wymienniku proporcjonalnie do wskazań wodomierzy budynkowych w poszczególnych nieruchomościach.

2. Jednostką rozliczeniową dostawy wody i odbioru ścieków jest m³.
3. Ogólna kwota za dostawę wody i odbiór ścieków jest ostatecznie ustalana po zamknięciu okresu rozliczeniowego na lokale.

Rozliczenie kosztów za zużycie wody i odprowadzenie ścieków między Spółdzielnią a użytkownikami lokali dokonywane będzie w okresach kwartalnych według następujących zasad:

- dla lokali mieszkalnych posiadających wodomierze indywidualne według odczytów (wskazań) wodomierzy indywidualnych dokonywanych do 7-go dnia roboczego pierwszego miesiąca następującego po kwartale objętym rozliczeniem na podstawie taryf zatwierdzonych w drodze uchwał Rady Miasta Bytomia i Rady Miasta Radzionkowa.

Ilość m³ pobranej wody stanowiąca różnicę pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych w danej nieruchomości (budynku), a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach usytuowanych w tej nieruchomości będzie wykazywana odrębnie w rozliczeniach na wydrukach przekazywanych użytkownikom.

- dla pozostałych lokali według norm zużycia określonych przez niniejszy regulamin w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. (Dz. U. Nr8 poz.70) w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody oraz średnie zużycie wody wynikające z własnych danych statystycznych prowadzonych w Spółdzielni – według ilości osób zamieszkałych:

I tak:

- a) lokale mieszkalne, w których woda podgrzewana jest za pomocą węglowych lub elektrycznych objętościowych podgrzewaczy wody, (bojlerów) – 6,5 m³ na osobę na miesiąc,
- b) domy jednorodzinne – 7,5 m³ na osobę na miesiąc; plus średnio 2 m³ na budynek na miesiąc – podlewanie upraw,
- c) lokale mieszkalne, w których woda podgrzewana jest za pomocą gazowego lub elektrycznego przepływowego podgrzewacza wody – 9 m³ na osobę na miesiąc,

- d) lokale mieszkalne, do których woda ciepła dostarczana jest centralnie - $10,5 \text{ m}^3$ wody na osobę na miesiąc, w tym przyjmuje się ryczałt na podgrzanie wody ustalony w ilości $3,5 \text{ m}^3$ na osobę na miesiąc (cena podgrzania 1 m^3 ($\text{zł}/\text{m}^3$) $\times 3,5 \text{ m}^3$ = ryczałt podgrzania na osobę na miesiąc).

Do rozliczenia z użytkownikiem ilości zużytej wody wprowadza się opłatę na pokrycie kosztów rozliczeń. Jej wysokość ustala Rada Nadzorcza.

4. Rozliczenie indywidualne zużycia wody następuje przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego, tj. do dnia 25 drugiego miesiąca następującego po kwartale objętym rozliczeniem. Użytkownicy lokali otrzymują wydruk komputerowy zawierający wyliczenie faktycznie poniesionych kosztów za miniony kwartał według odczytów (wskazań) wodomierzy indywidualnych wraz z dodatkowymi kosztami (wynikającymi m.in. z różnic przypadających na dany lokal) oraz rozliczenie wniesionych kwot zaliczek w odniesieniu do tego kwartału i sumy w/wym. kosztów, a także naliczenie kwoty zaliczki (rat miesięcznych) na kolejny kwartał następujący po rozliczeniu. Wysokość zaliczek ustalana jest na podstawie średniej miesięcznej wartości zużycia według wskazań wodomierzy indywidualnych za okres 12-stu miesięcy poprzedzających kwartał bieżący.

Opłatę za pierwszy miesiąc kwartału, która obejmuje bieżącą zaliczkę oraz wynik z rozliczenia poprzedniego kwartału (nadpłata z rozliczenia pomniejsza kwotę zaliczki; niedopłata podwyższa kwotę zaliczki) użytkownik wnosi do końca drugiego miesiąca kwartału (odpowiednio do 20-go dnia następnego miesiąca za kolejne m-ce kwartału).

Informacja o wysokości kwot, które należy uregulować w poszczególnych miesiącach wraz z terminami zapłaty zamieszczona jest na rozliczeniu.

W przypadku wysokiej niedopłaty mieszkańcy mogą zwrócić się do Zarządu o rozłożenie tej kwoty na raty.

5. Ponieważ rozliczenie wody odbywa się kwartalnie obowiązkiem użytkownika jest podanie do administracji osiedla odczytu wskazań wodomierzy w pierwszych 7 dniach roboczych miesiąca następującego po ostatnim miesiącu kwartału, którego rozliczenie dotyczy. Po tym terminie odczyty nie będą uwzględniane. Odczyty należy podawać z dokładnością do jednego miejsca po przecinku (nie dotyczy urządzeń z odczytem radiowym).

Z lokali z zainstalowanymi wodomierzami z modułami radiowymi odczyt stanu wodomierza dokonywany jest drogą radiową.

W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest odczyt dokonany przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.

- 5.A. Na pisemny wniosek właściciela lokalu lub osoby posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu możliwe jest wykonanie rozliczenia wody z podziałem na okresy wskazane w w/wym. wniosku. Rozliczenie zużycia wody wg wskazań wodomierzy nastąpi po dostarczeniu ich odczytu (w m-cu w którym odczyt został dokonany). Należność z tytułu różnic wody oraz opłaty abonamentowej za poszczególne okresy zostanie rozliczona w terminie rozliczenia danego kwartału i przekazana wnioskodawcy nie później niż do 25-go dnia drugiego miesiąca kolejnego kwartału.

- 5.B. Za wykonanie rozliczenia o którym mowa w pkt. 5.A. wnioskodawca zobowiązany jest do uiszczenia dodatkowej opłaty w wys. 2% minimalnego wynagrodzenia.

6. A. W przypadku nie podania odczytu wodomierza lub uniemożliwienia dokonania tego odczytu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, za dany okres rozliczeniowy (kwartał) następuje rozliczenie zużycia wody za ten okres oraz ustalenie naliczenia na następny kwartał na podstawie wyliczonej średniej miesięcznej wartości zużycia za okres ostatnich 12-stu miesięcy (nie dotyczy urządzeń z odczytem radiowym).

W przypadku nie podania odczytu wodomierza lub uniemożliwienia dokonania tego odczytu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom w drugim kolejno po sobie następującym okresie rozliczeniowym (kwartale), Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia tego okresu (kwartału) oraz naliczenia należności na następny okres (kwartał) według ryczału. Powrót do rozliczania według zużycia określonego na podstawie odczytów wodomierzy nastąpi po pisemnym zgłoszeniu przez zainteresowaną osobę chęci powrotu do tego sposobu rozliczania i odpisaniu stanu wodomierza i spisaniu protokołu kontrolnego jako początkowego przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię.

Od tego czasu przywraca się poprzedni system rozliczania.

W przypadku stwierdzenia, podczas kontroli faktu, iż wodomierze w lokalu wskazują wyższe zużycie wody niż przyjęte w płaconym ryczałcie, użytkownik pokrywa dodatkowo koszty wynikające z różnicy między wskazaniem wodomierza zimnej lub ciepłej wody a ilością wody przyjętą do rozliczeń ryczałtowych za czas, w którym był rozliczany ryczałtem.

- B. Przynajmniej 1 raz w roku powinien być dokonany odczyt kontrolny przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni. Odczyt dokonywany będzie w okresie 5 dni roboczych po zakończonym kwartale. W przypadku nieobecności lub uniemożliwienia dokonania odczytu firmie, użytkownik lokalu zobowiązany jest do podania odczytu najpóźniej do 7 dnia roboczego następnego miesiąca po kwartale. Jeżeli użytkownik lokalu nie poda odczytu następuje rozliczenie za ten okres oraz ustalenie naliczenia na następny kwartał zgodnie z zasadami opisanymi w podpunkcie A. Kosztami przeprowadzonych odczytów kontrolnych obciążone zostaną wszystkie lokale w danej nieruchomości, również te, w których nie dokonano kontroli z przyczyn leżących po stronie lokatora.

Harmonogram odczytów kontrolnych w poszczególnych nieruchomościach ustala Zarząd.

7. Termin zgłoszenia reklamacji dotyczącej rozliczenia wody ustala się na 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
8. W przypadku powstania różnic w ilości pobranej wody pomiędzy sumą wskazań głównych wodomierzy budynkowych danej nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych oraz zainstalowanych w lokalach użytkowych – w tym garażach i innych punktach czerpalnych np. pralnie), powstała różnica rozliczana będzie w równych częściach na wszystkie lokale i inne punkty czerpalne w danej nieruchomości. W przypadku przejścia danej nieruchomości na rozliczanie wg ustawy o własności lokali powstała różnica rozliczana będzie udziałami w tej nieruchomości (pod warunkiem, że dalej będzie zarządzana przez Spółdzielnię „Nasz Dom”).
9. Przy rozliczaniu wody zimnej do podgrzania:
 - A. W przypadku powstania różnic w ilości wody wskazanej przez wodomierz na wejściu do węzła kompaktowego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych c.w. zainstalowanych w lokalach mieszkaniowych, lokalach użytkowych i innych punktach czerpalnych (np. pralnie) w danej nieruchomości, powstała różnica rozliczana będzie w równych częściach na wszystkie lokale i inne punkty czerpalne w nieruchomości. W nieruchomości obsługiwanej przez kilka węzłów kompaktowych różnice wyliczane są pomiędzy sumą zużyć z wszystkich węzłów kompaktowych a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych c.w. w całej nieruchomości.
 - B. W przypadku wymiennika lub węzła kompaktowego obsługującego kilka nieruchomości powstała różnica pomiędzy zużyciem wskazanym na wymienniku

(w części wyliczonej na Spółdzielnię) lub węźle kompaktowym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych c.w. zainstalowanych w lokalach mieszkaniowych, lokalach użytkowych i innych punktach czerpalnych (np. pralnie) we wszystkich nieruchomościach obsługiwanych odpowiednio przez wymiennik lub węzeł kompaktowy, rozliczana będzie w równych częściach na wszystkie lokale i inne punkty czerpalne w nieruchomościach.

W przypadku przejścia danej nieruchomości na rozliczanie wg ustawy o własności lokali powstała różnica rozliczana będzie j.w. lecz zamiast na lokal rozliczana będzie udziałami w danej nieruchomości (pod warunkiem, że dalej będzie zarządzana przez Spółdzielnię „Nasz Dom”).

10. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności domu jednorodzinnego do czasu zawarcia przez właścicieli domów jednorodzinnych umów z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie na dostawę wody i odprowadzania ścieków, Spółdzielnia będzie dokonywać odpłatnie rozliczeń z tego tytułu, nie dłużej niż 6 m-cy od daty przewłaszczenia ostatniego domu w szeregu. O czasie trwania tych rozliczeń decyduje Zarząd Spółdzielni. Opłata miesięczna za rozliczanie będzie naliczana kwartalnie. Jej wysokość ustala Zarząd. W przypadku powstania różnic w ilości pobranej wody pomiędzy odczytem z wodomierza głównego a sumą odczytów z wodomierzy indywidualnych, w danym szeregu powstała różnica pokrywana będzie przez właścicieli domów w tym szeregu w równym stopniu. Przez szereg należy rozumieć zespół budynków zasilanych w wodę poprzez jeden wodomierz główny.

III. ZASADY KORZYSTANIA Z INSTALACJI CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY

1. Pobieranie centralnej ciepłej wody użytkowej dozwolone jest wyłącznie do celów gospodarczych i nie jest ona przeznaczona do spożycia.
2. Przez nielegalny pobór wody rozumieć należy:
 - a) instalowanie urządzeń odbiorczych poza obwodem opomiarowanym,
 - b) samowolne instalowanie punktów czerpalnych w pomieszczeniach poza lokalem, jak piwnice, garaże, itp.
3. Użytkownicy lokali pobierający wodę w sposób nielegalny zostaną obciążeni przez Spółdzielnię kosztami w wysokości 150% ryczałtu za 3 lata wstecz do daty stwierdzenia przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego oraz kosztami tego przywrócenia.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) monitorowanie i egzekwowanie od dostawcy, ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż 45°C w punktach czerpalnych (w przypadku węzłów kompaktowych warunków dla poprawnej ich pracy).
 - b) prowadzenie właściwej gospodarki remontowej w zakresie instalacji wodociągowej (do zaworu głównego w lokalu włącznie),
 - c) usuwanie awarii instalacji ciepłej i zimnej wody wodociągowej w czasie możliwie najkrótszym,
 - d) przeglądy instalacji,
 - e) w wypadku awarii, wykonywanie wszelkich czynności zapobiegających dalszym negatywnym jej skutkom.
5. Dostawa wody może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków w celu niedopuszczenia do uszkodzenia urządzeń i w celu usunięcia powstałych szkód.
W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy wody Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić o tym użytkowników lokali.

6. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie wody: (w tym przerwy w podgrzaniu wody)
 - a) z przyczyn zawinionych przez użytkowników lokali,
 - b) z przyczyn zawinionych przez dostawcę wody i ciepła do podgrzania wody,
 - c) na czas niezbędny do usuwania awarii i przeprowadzania remontów.
7. Wszelkie zastrzeżenia dotyczące dostaw wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w administracji osiedla.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji bez zbędnej zwłoki.
9. Podstawą do rozliczenia zużycia wody według wskazań wodomierzy indywidualnych jest protokół montażu i plombowania wodomierza oraz modułu radiowego w przypadku przejścia na odczyt radiowy, sporządzony przez wykonawcę występującego w imieniu Spółdzielni.
10. Wskazania wodomierza są rozliczane z dniem podpisania protokołu montażu.
11. Spółdzielnia uprawniona jest do pobierania od użytkowników lokali posiadających indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody miesięcznej opłaty od każdego zainstalowanego wodomierza w wysokości 1/60 części aktualnej jego ceny wraz z niezbędnymi pomocniczymi materiałami instalacyjnymi. Opłata ta jest ustalana oddzielnie dla budynków posiadających wyłącznie instalację zimnej wody i budynków z instalacją zimnej i ciepłej wody. W zamian Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia wymiany legalizacyjnej oraz w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza bez winy użytkownika.

Dla układu wyposażonego w moduł radiowy oprócz wyżej wymienionych opłat, użytkownicy zobowiązani są ponosić:

 - opłaty w wysokości 1/60 kosztu oprogramowania modułu radiowego wodomierza do systemu odczytu radiowego,
 - opłaty w wysokości 1/120 ceny modułu radiowego,
 - opłaty w wysokości 1/120 ceny niezbędnych koncentratorów danych w nieruchomości podzielonych przez ilość wodomierzy we wszystkich lokalach w danej nieruchomości,
 - opłat za dostęp do portalu internetowego w celu pobierania danych z odczytami wodomierzy od dostawcy systemu odczytu radiowego.
12. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza, modułu radiowego, zerwania plomb, spowodowanego działaniem użytkownika, pokrycie kosztów tych urządzeń, wodomierza i kosztów ich wymiany obciążą użytkownika lokalu.
13. Użytkownik ma prawo żądać od Spółdzielni sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy indywidualnych oraz nakładek radiowych. Żądanie winno być zgłoszone w formie pisemnej.
14. Zgłoszenie żądania nie zwalnia użytkownika od obowiązku płacenia bieżących należności za wodę i ciepło dostarczone do jej podgrzania (w przypadku dostawy ciepłej wody).
15. Użytkownik pokrywa koszty sprawdzenia wodomierza oraz nakładki radiowej, gdy wodomierz i/lub nakładka były sprawdzane na jego żądanie i nie stwierdzono błędów wskazań wodomierza większego od określonego normą dla danego zakresu pomiarowego, ani innych wad powodujących nieprawidłowe jego działanie oraz gdy stwierdzono prawidłową pracę nakładki radiowej.

16. Obowiązkiem użytkownika jest dbanie o stan techniczny wodomierzy, oraz innych urządzeń związanych z pomiarem zużytej wody i niezwłoczne zgłaszanie ich niesprawności w administracji osiedla celem ich sprawdzenia i ewentualnej wymiany.
- W sytuacji, gdy stan techniczny innych urządzeń (np. baterie mieszające) zakłócił prawidłowość wskazań wodomierza, zużycie na danym wodomierzu ustalane jest na podstawie wyliczenia średniego zużycia za okres 12-tu miesięcy licząc wstecz od ostatniego rozliczonego kwartału.
- W przypadku zatrzymania wodomierza i nie zgłoszenia tego faktu przez użytkownika, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania należności za kwartał, w którym stwierdzono zatrzymanie wodomierza i ustalenia naliczenia na następny kwartał na podstawie wyliczonego średniego miesięcznego zużycia za okres 12-tu miesięcy licząc wstecz od kwartału, w którym stwierdzono zatrzymanie wodomierza.
- Dla lokali wyposażonych w wodomierze z nakładką radiową od dnia powstania powyżej sytuacji, ustalonej w oparciu o dane zarejestrowane w systemie radiowym. W sytuacji braku danych dobowych, od ostatniego dnia miesiąca licząc wstecz. Z danych modułu radiowego zaprogramowanego w trybie zapamiętywania stanów miesięcznych na ostatni dzień miesiąca.
17. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu służbom technicznym, prowadzącym konserwację lub działającym na zlecenie Spółdzielni, celem wymiany wodomierzy.
- W przypadku nie udostępnienia lokalu w ciągu miesiąca od pisemnego zawiadomienia o tej konieczności, Spółdzielnia uprawniona jest do rozliczania wody z takiego lokalu wg ryczału.
- Powrót do rozliczania zużycia określonego na podstawie odczytów wodomierzy nastąpi po ich wymianie.
18. Jeżeli podczas kontroli stanu wodomierzy i ich sprawdzania na obecność pola magnetycznego wywołanego wcześniejszym oddziaływaniem magnesu neodymowego, uzyskano wynik pozytywny, to następuje wymiana wodomierza/y (urządzeń) na koszt użytkownika z naklejeniem wskaźników namagnesowania z układem figur geometrycznych.
19. Jeżeli podczas kolejnych kontrolnych odczytów po podpisaniu raportu (umowy) z wymiany/ wygenerowania sygnału z systemu radiowego i/lub kontroli wodomierzy, stwierdzona zostanie obecność pola magnetycznego lub nastąpi utrata figur geometrycznych wskaźników namagnesowania, stanowić to będzie podstawę do zastosowania rozliczania dostaw wody (w tym ciepła do podgrzania) wg ryczału za cały okres od poprzedniego kontrolnego odczytu, w przypadku wodomierza z odczytem radiowym za dany kwartał rozliczeniowy. Powrót do rozliczania zużycia określonego na podstawie odczytów wodomierzy nastąpi po wymianie wodomierza/y na koszt użytkownika.
20. Jeżeli podczas kontroli wodomierzy stwierdzone zostanie:
- naruszenie plomb,
 - umyślne uszkodzenie wodomierza/y, lub modułu radiowego,
 - rozłączenie nakładki radiowej od wodomierza,
 - zerwanie, odklejenie częściowe paska wskaźnika pola magnetycznego naruszające hologram,(nie dotyczy urządzeń z odczytem radiowym).
 - inne działania mające na celu zafałszowanie wyników pomiarów zużycia wody,
- to zastosowanie mają zapisy przewidziane w pkt. 3. Rozdziału III, a wymiana wodomierza/y nakładki/ek radiowych i likwidacja podłączenia omijającego układ pomiarowy następuje na koszt użytkownika.

21. Jeżeli podczas kontroli stwierdzone zostanie częściowe odklejenie paska wskaźnika pola magnetycznego bez naruszenia hologramu następuje wymiana paska na nowy (nie dotyczy urządzeń z odczytem radiowym).
22. W przypadku nie wnoszenia opłat za zużytą ciepłą wodę przez minimum dwa okresy rozliczeniowe Spółdzielnia może dokonać odcięcia dostaw ciepłej wody. Jednak nie zwalnia to użytkownika od ponoszenia kosztów stałych wynikających z rozliczenia ciepła przeznaczonego do jej podgrzania.
23. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli wodomierzy i innych urządzeń służących pomiarowi zużytej wody w lokalach.

Uniemożliwienie przeprowadzenia takiej kontroli (3 próby dokonania odczytu) spowoduje przejście na rozliczenie ryczałtowe.

Załącznik nr 2

do „Regulaminu w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale”
- zatwierdzony uchwałą RN nr 59/2016 z dnia 24.11.2016 r.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA**Użyte w załączniku określenia oznaczają:**

Ciepło - energia cieplna zawarta w wodzie gorącej.

Koszt ciepła - to całkowite koszty dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody, które rozliczane są z dostawcą na podstawie zawartej umowy. Koszt ciepła jest sumą kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu:

- opłat za zamówioną moc cieplną,
- opłat stałych za usługi przesyłowe,
- opłat za zużycie ciepła,
- opłat zmiennych za usługi przesyłowe,
- opłat za nośnik ciepła,
- określonych w Taryfie dla ciepła,

oraz

- opłat za paliwo gazowe,
- opłat dystrybucyjnych zmiennych,
- opłat dystrybucyjnych stałych,
- opłat abonamentowych,
- określonych w Taryfie w zakresie dostarczania paliwa gazowego (dotyczy budynków zasilanych z kotłowni gazowej przy ul. Drzewnej w Bytomiu).

Centralne ogrzewanie - sposób dostarczenia ciepła, ciepło produkowane jest przez dostawcę lub lokalną kotłownię w jednym miejscu, centralnie dla całej instalacji, a następnie rozprowadzane do poszczególnych lokali i pomieszczeń w lokalu.

Powierzchnia lokalu mieszkalnego ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu mieszkalnego i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń (np. kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja itp.).

Powierzchnia lokalu użytkowego ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego określona w umowie najmu lub dzierżawy, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu użytkowego i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.

Dostawca – przedsiębiorstwo, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na dostawę ciepła lub umowę dostarczania paliwa gazowego.

Odbiorca ciepła - (w rozumieniu niniejszego regulaminu) użytkownik lokalu.

Taryfa dla ciepła – taryfa dostawcy zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki określająca ceny energii cieplnej oraz ceny za paliwo gazowe, służące do rozliczeń pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią

Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

Grupowy węzeł cieplny - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze budynków, obsługujący więcej niż jeden budynek.

Węzeł kompaktowy – lokalny wymiennik ciepła przygotowujący ciepłą wodę użytkową oraz czynnik grzewczy dla instalacji centralnego ogrzewania dla budynku lub budynków, które zasila (w tym kompaktowe węzły cieplne – obsługujące więcej niż jeden budynek)

Firma rozliczeniowa – specjalistyczna firma montująca podzielniki kosztów i obsługująca rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla c.o. i c.c.w.

Współczynnik korekcyjny – współczynnik związany z wydajnością cieplną danego grzejnika w stosunku do wydajności cieplnej grzejnika wzorcowego.

Współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła – wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Podzielnik kosztów – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, spełniające wymagania PN – EN 834 : 1999

Okres rozliczeniowy – okres 12 miesięcy, za który dokonywane jest rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła.

Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów.

Lokal nieodeczytany – lokal, w którym są zamontowane podzielniki kosztów, ale nie dokonano ich odczytu.

Koszt indywidualnego rozliczenia ciepła – opłata pobierana przez firmę rozliczeniową za rozliczenie kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz za rozliczenie kosztów ciepła do podgrzania wody.

Odszkodowanie - naliczenie opłaty za ciepło w szczególnych przypadkach, które nie jest odszkodowaniem w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

Średni koszt ogrzewania 1 m² budynku – całkowity roczny koszt dostawy ciepła do budynku dla potrzeb centralnego ogrzewania dzielony przez powierzchnię lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie w danym budynku .

I ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA

1. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DO OGRZANIA LOKALI

- 1.1 Koszty ciepła do centralnego ogrzewania rozlicza się w wysokości rzeczywistego obciążenia przez dostawcę, naliczonego w oparciu o przepisy Prawa Energetycznego, postanowienia zawartych umów i obowiązujące taryfy zatwierdzone przez Prezesa URE.
- 1.2 Koszty ciepła do centralnego ogrzewania dla budynków, posiadających liczniki ciepła oraz zamontowane na grzejnikach centralnego ogrzewania podzielniki kosztów, są rozliczane indywidualnie według wskazań tych liczników. Rozliczenie to oparte jest o wskazania podzielników w poszczególnych lokalach danego budynku lub jego częściach położonych w granicach jednej nieruchomości. Rozliczenie następuje w okresach 12 miesięcznych, w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni. Rozliczenie winno być dokonane w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

Spółdzielnia pobiera opłatę w formie zaliczki na poczet przyszłych należności, które podlegają rozliczeniu w ustalonych okresach. Wysokość zaliczek ustalona jest przez Zarząd po analizie poprzednich okresów rozliczeniowych, prognozowanych średnich kosztów w 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem sposobu zasilania w ciepło, zapotrzebowania na ciepło oraz obowiązującej taryfy dla ciepła oraz taryfy w zakresie dostarczania paliwa gazowego.

Wysokość zaliczek ustala się dla nieruchomości, budynku lub jego części położonego w granicach jednej nieruchomości lub zespołu nieruchomości.

Dodatkowo użytkownika lokalu obciążają koszty indywidualnego rozliczenia oraz koszt zamontowanych podzielników kosztów.

- 1.3 Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, które wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania.
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki, itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanych centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych.
- 1.4 Zmiana zasad z rozliczania ciepła, o których mowa w pkt 1.2 na zasadę rozliczania ciepła wg powierzchni lokalu (lub innej jednostki rozliczeniowej) możliwa jest w przypadku spełnienia łącznie trzech warunków :

- 1.4.1. złożenia wniosku przez minimum 10% użytkowników lokali budynku,
- 1.4.2. wyrażenia zgody na zmianę przez większość (większość kwalifikowaną 70%) użytkowników lokali w danym budynku, przy czym użytkownicy lokali swoją decyzję dokumentują złożeniem pisemnego oświadczenia (wzór oświadczenia - zał. nr 1 do Zał. nr 2 do Regulaminu),
- 1.4.3. gdy analiza wykaże, że nie są spełnione warunki o których mowa w §5 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9.12.2021 r.
- 1.5. Zmiana zasad rozliczania ciepła, o których mowa w punkcie 1.2 i 1.4 zgłoszona w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, obowiązuje od tego okresu rozliczeniowego.

2. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DO PODGRZANIA WODY.

- 2.1 Koszty ciepła do podgrzania wody rozlicza się w wysokości rzeczywistego obciążenia przez dostawcę w zespołach budynków zasilanych ze stacji grupowych, w budynkach lub zespołach budynków zasilanych z węzłów kompaktowych, z uwzględnieniem grup taryfowych.
- 2.2 Koszty ciepła do podgrzania wody są rozliczane indywidualnie w oparciu o wskazania wodomierzy zabudowanych u odbiorców ciepła.
- 2.3 Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się lokal, w którym jest przynajmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody oraz lokal w którym nastąpiło odłączenie instalacji ciepłej wody poprzez demontaż wodomierza ciepłej wody, na wniosek użytkownika lokalu (w tym wypadku nalicza się wyłącznie opłatę stałą, o której mowa w pkt. 2.5).
- 2.4 Koszty podgrzania wody rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w części zmiennej - proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody wg wskazań wodomierzy lub według zasad określonych w zał. nr 1 do Regulaminu oraz w części stałej - na lokal.
- 2.5 Dla lokali nie zamieszkałych w rozumieniu pkt. 2.8. Regulaminu lub dla lokali z odłączoną instalacją ciepłej wody (na wniosek użytkownika) nalicza się opłatę stałą w rozumieniu pkt. 5.1. a zał. nr 2 do Regulaminu.
- 2.6 Dla budynków wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody koszty dostawy ciepła na ten cel rozlicza się łącznie przy zachowaniu zasad zawartych w niniejszym załączniku.
- 2.7 Spółdzielnia pobiera opłatę za ciepło zużywane do podgrzania wody w formie zaliczki. Wysokość zaliczki ustala Zarząd na podstawie prognozowanych średnich kosztów w 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym, po analizie ilości ciepła zużytego do podgrzania wody za poprzedni okres rozliczeniowy oraz w oparciu o obowiązującą taryfę dla ciepła .
Zaliczkę ustala się dla nieruchomości, budynku lub jego części położonego w granicach jednej nieruchomości lub zespołu nieruchomości,

3. ZASADY KORZYSTANIA Z CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- 3.1 Każdy odbiorca ciepła z instalacji centralnego ogrzewania budynku jest użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.
- 3.2 Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak: rury stanowiące piony i gałazki doprowadzające czynnik grzewczy do grzejnika, zawory termostatyczne, grzejniki, itp. stanowią część wspólną nieruchomości bez względu na rodzaj prawa do lokalu nawet w przypadku, kiedy lokator dokonał wymiany i modernizacji instalacji we własnym zakresie i na własny koszt, za uprzednią zgodą Spółdzielni.
- 3.3 Wszelkie zmiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników mogą być dokonane tylko za uprzednią zgodą Spółdzielni.
- 3.4 Samowolne pobieranie ciepła jest nielegalne.
- 3.5 Nielegalnym poborem ciepła jest każda samowolna ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania, w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników centralnego ogrzewania lub zwiększenie mocy istniejących,

- b) powiększenie kryz regulacyjnych,
 - c) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych lub ich samowolna wymiana,
 - d) opróżnienie instalacji z wody grzewczej,
 - e) zamiana grzejników z zamocowanymi na nich podzielnikami na grzejniki bez podzielników,
 - f) wykorzystywanie instalacji centralnego ogrzewania do celów nie związanych z centralnym ogrzewaniem.
- 3.6 Szczególnym rodzajem nielegalnego poboru ciepła jest uszkodzenie podzielnika kosztów zamontowanego na grzejniku, uszkodzenie plomby podzielnika kosztów, uszkodzenie plomby na podłączeniu grzejnika do instalacji, montaż grzejnika na którym nie ma możliwości zamontowania podzielnika oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia zużycia ciepła.
- 3.7 W stosunku do odbiorców ciepła, którym zostanie udowodnione nielegalne jego pobieranie mogą zostać zastosowane sankcje finansowe:
- a) kara pieniężna w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za:
 - 1/ pobieranie ciepła niezgodnie z przeznaczeniem
 - 2/ usunięcie lub powiększenie kryzy regulacyjnej, zmianę nastawy wstępnej zaworu termoregulacyjnego,
 - 3/ za spuszczenie wody z instalacji grzewczej centralnego ogrzewania plus koszt spuszczonej wody.
 - b) naliczanie odszkodowania, o którym mowa w pkt. 9.1. oraz kara pieniężna w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia :
 - 1/ za uszkodzenie podzielnika kosztów, zerwanie plomby, inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia rozliczenia zużycia ciepła,
 - 2/ za demontaż grzejnika bez uprzedniej zgody Spółdzielni, zerwanie plomby na podłączeniu grzejnika do instalacji.
 - c) naliczenie odszkodowania o którym mowa w pkt. 9.1. oraz kara pieniężna, o której mowa w pkt. 3.7 ppkt a za zabudowanie dodatkowego grzejnika centralnego ogrzewania lub zwiększenie mocy istniejącego.
- 3.8. Do obowiązków użytkowników lokali należy:
- a) uzyskanie zgody na wymianę grzejników lub dokonanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania,
 - b) niezwłoczne zgłoszenie do administracji osiedla lub bezpośrednio służbom konserwacyjnym zauważonych usterek w działaniu instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) zabezpieczenie drzwi i okien w okresie zimowym (mieszkanie, piwnice),
 - d) zamykanie drzwi wejściowych do budynku i okien na klatce schodowej.
- 3.9 Do obowiązków Spółdzielni należy:
- a) zapewnienie dostawy ciepła w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalu (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 0,5 m od podłogi) temperatury $+18^{\circ}\text{C}$,
 - b) utrzymanie urządzeń cieplnych w należyтым stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej,
 - c) usuwanie awarii wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w czasie możliwie najkrótszym,

- d) zabezpieczenie przed wpływami atmosferycznymi pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne itp.) poprzez zabezpieczenie drzwi i okien a szczególnie zamknięć drzwi wejściowych, przy czym użytkownicy lokali w budynku zobowiązani są do zgłaszania wszelkich usterek w tym zakresie,
 - e) okresowe przeglądy instalacji celem zakwalifikowania ich do remontu,
 - f) sprawdzenie reklamacji dot. funkcjonowania instalacji centralnego ogrzewania, bez zbędnej zwłoki.
- 3.10 Dostawa ciepła może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności usunięcia awarii, wykonania prac w celu zapobieżenia awarii lub wykonania remontów planowych.
Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić odbiorców ciepła o konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła.
- 3.11 Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie ciepła:
- a) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub siłami wyższymi (pożar, powódź, itp.),
 - b) z przyczyn zawinionych przez odbiorcę ciepła,
 - c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę ciepła,
 - d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez Zakład Energetyczny.
 - e) w czasie niezbędnym do usunięcia awarii i przeprowadzenia remontów.
- 3.12 Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

II ZASADY INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników kosztów poniesionych dla ogrzania całego budynku lub jego części położonej w granicy jednej nieruchomości oraz podgrzania wody (z uwzględnieniem kosztów rozliczenia firmy rozliczeniowej). Suma tych kosztów odniesiona do przedpłat (zaliczek na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody) daje wynik: +/- nadpłatę lub -/- niedopłatę.
2. Budynek może być opomiarowany więcej niż jednym urządzeniem pomiarowym lecz winien być zasilany z jednego źródła.
3. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” lub zaproponowane przez wybraną firmę rozliczeniową. Wyboru dokonuje Zarząd.
4. Podział kosztów ciepła do centralnego ogrzewania.
- 4.1 Łączne koszty ogrzewania budynku dzielone są na poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych z podziałem na:
 - 4.1.1. koszty stałe centralnego ogrzewania - dzielone przez powierzchnię lokalu mieszkalnego, na które składają się:
 - a) koszty stałe z faktur dostawcy ciepła (tj. opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe) oraz koszt indywidualnego rozliczenia ciepła,

- b) ustalony procentowy udział w kosztach zmiennych z faktur dostawcy ciepła, w związku z ogrzewaniem nieopomiarowanych pomieszczeń (niewyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła), pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz związanych z wydatkiem cieplnym z nieopomiarowanych pionów instalacji.

4.1.2. koszty zmienne centralnego ogrzewania - dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, skorygowanych za pomocą współczynników korekcyjnych oraz współczynników wyrównawczych, na które składa się ustalony procentowy udział w kosztach zmiennych z faktur dostawcy ciepła (opłaty za zużycie ciepła, opłaty za usługi przesyłowe zmienne, opłaty za nośnik ciepła).

4.1a. Dla kosztów zmiennych wylicza się:

- minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu zawiera się w opłacie wyliczonej wg zasad określonych w ust.4. pkt.4.1. ppkt 4.1.1. b)
- maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Różnica wynikająca z naliczenia kosztu maksymalnego zwiększa koszty zmienne dla danego budynku.

4.2 Zarząd Spółdzielni ustala procentowy udział w kosztach zmiennych z faktur dostawcy ciepła o których mowa w pkt. 4.1.1.b i 4.1.2., po analizie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, udziału elementów grzewczych nieopomiarowanych w ogólnym zużyciu ciepła.

4.3 Podział kosztów ciepła dla nieruchomości :

Nr 101 ul. Drzewna 6-8-10

Nr 137 ul. Drzewna 12-14-16

Nr 138 ul. Drzewna 18

Nr 139 ul. Drzewna 20

Nr 140 ul. Drzewna 22

Nr 141 ul. Drzewna 24

zasilanych z kotłowni lokalnej przy ul. Drzewnej 18 w Bytomiu:

Na łączny koszt ciepła składają się :

4.3.1. koszty dostarczenia paliwa gazowego - dzielone są na poszczególne budynki według wskazań liczników ciepła zainstalowanych na tych budynkach,

4.3.2 koszty eksploatacji kotłowni - dzielone na poszczególne budynki w oparciu o zapisy zawarte w Oświadczeniu o ustanowieniu prawa użytkowania w Akcie Notarialnym Repertorium A nr 549/2009, w sposób proporcjonalny odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami przynależnymi do powierzchni użytkowej wszystkich budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi, określony w załączniku nr 1 do cyt. Oświadczenia i wynoszący:

- ul. Drzewna 6-8-10	—	28,37%
- ul. Drzewna 12-14-16	—	26,74%
- ul. Drzewna 18	—	11,18 %

- ul. Drzewna 20 – 11,31 %
- ul. Drzewna 22 – 11,19 %
- ul. Drzewna 24 – 11,21 %

4.3.3. Koszty o których mowa w pkt. 4.3.1. i 4.3.2. dzielone są na poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych z podziałem na:

a) koszty stałe centralnego ogrzewania - dzielone przez powierzchnię lokalu mieszkalnego, na które składają się:

- koszty stałe z faktur dostawcy paliwa gazowego (tj. opłaty dystrybucyjne stałe, opłaty abonamentowe), koszty eksploatacji kotłowni gazowej oraz koszt indywidualnego rozliczenia ciepła,
- ustalony procentowy udział w kosztach zmiennych dostawy paliwa gazowego (tj. opłaty za paliwo gazowe, opłaty dystrybucyjne zmienne), w związku z ogrzewaniem nieopomiarowanych pomieszczeń (niewyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła), pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz związanych z wydatkiem cieplnym z nieopomiarowanych pionów instalacji,

b) koszty zmienne centralnego ogrzewania - dzielone wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania, skorygowanych za pomocą współczynników korekcyjnych oraz współczynników wyrównawczych, na które składa się ustalony procentowy udział w kosztach zmiennych dostawy paliwa gazowego (tj. opłaty za paliwo gazowe, opłaty dystrybucyjne zmienne),

4.4 Zarząd Spółdzielni ustala procentowy udział kosztów, o których mowa w pkt. 4.3.3.a - tiret dwa oraz 4.3.3. b, po analizie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, udziału elementów grzewczych nieopomiarowanych w ogólnym zużyciu ciepła.

4.5 Użytkownik lokalu ponosi koszty montażu i wymiany podzielników kosztów oraz usług serwisowych dodatkowych (m.in. przełożenia, odczytu kontrolnego, monitorowania odczytów), które naliczane są w indywidualnym rozliczeniu ciepła za dany okres rozliczeniowy.

4.6 Dla budynków o których mowa w pkt. 1.4. i 1.5. (rozliczenie na m²) rozliczenie kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania podgrzania wody odbywa się w okresach rocznych, zgodnie z terminem przyjętym dla danej grupy budynków.

5. Podział kosztów ciepła do podgrzania wody.

5.1 Łączne koszty ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody użytkowej dzielone są na:

- a) koszty stałe - poniesione na dostawę ciepła na podgrzanie wody użytkowej (ustalony procentowy udział w kosztach dostawy ciepła), związane z gotowością do podania ciepłej wody dla danego lokalu, dzielone według ilości lokali,
- b) koszty zmienne - poniesione na dostawę ciepła na podgrzanie wody użytkowej (ustalony procentowy udział w kosztach dostawy ciepła) dzielone według wskazań wodomierzy lokalowych wyrażonych w m³ .

5.2 O procentowym podziale, o którym mowa w pkt. 5.1. decyduje Zarząd, po analizie funkcjonowania systemu, w tym ilości wody zużytej do podgrzania.

6. Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
- 6.1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie opłaty w postaci:
 - 6.1.1. zaliczki na podgrzanie wody użytkowej w zł/m^3 i zaliczki na opłatę stałą w zł/lokal/m-c , naliczane na kwartalnych wydrukach rozliczeniowych zużycia wody,
 - 6.1.2. zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w zł/m^2 pow. lokalu, naliczane łącznie z pozostałymi opłatami eksploatacyjnymi za używanie lokalu mieszkalnego.Zaliczki o których mowa w pkt. 6.1.1. i 6.1.2. ustala Zarząd Spółdzielni po analizie kosztów dostawy ciepła zgodnie z zapisami pkt. 1.2.
- 6.2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w związku ze zmianą cen ciepła lub innych czynników mających wpływ na ilość zużytego ciepła, a co za tym idzie na ostateczny koszt jego dostawy (np. zmiana mocy zamówionej w związku z termomodernizacją budynków).
7. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wodomierzy.
- 7.1. Czynności odczytu dokonują przedstawiciele firm rozliczeniowych upoważnieni przez Zarząd.
- 7.2. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, że osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
- 7.3. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, odczytaną wartość oraz fakt pozostawienia nieuszkodzonych i zaplombowanych podzielników i wodomierzy.
- 7.4. Na czas odczytów, podzielniki i wodomierze powinny być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali winni zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, przeszkód wynikających z zabudowy wodomierzy, itp.
- 7.5. Odczytu dokonuje się z podzielnika zamontowanego na grzejniku chyba, że ze względu na nie spełnienie wymagań zawartych w punkcie 7.4 jest to niemożliwe, wtedy podzielnik jest zdejmowany.
- 7.6. O terminie odczytów użytkownicy zostają powiadomieni z co najmniej 3- dniowym wyprzedzeniem.
- 7.7. Dla podzielników radiowych odczyt dokonywany jest przy wykorzystaniu bezprzewodowej technologii odczytu, w terminach zgodnych z okresem rozliczenia. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu drogą radiową odczytu uzupełniającego dokonuje się bezpośrednio w lokalu. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu. Termin wykonania odczytu manualnego uzgadnia firma rozliczeniowa z użytkownikiem lokalu. Czynności odczytu lub kontroli dokonują przedstawiciele firm rozliczeniowych upoważnieni przez Zarząd.
- 7.8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zdający lokal ma obowiązek zawiadomić administrację osiedla o konieczności dokonania międzyodczytu podzielników kosztów. Końcowe rozliczenie użytkownika opuszczającego mieszkanie zostanie dokonane

w terminie rozliczenia całego budynku, wg zasad odpowiadających zamontowanym urządzeniom.

- 7.8.1. Na pisemny wniosek właściciela lokalu lub osoby posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu możliwe jest wykonanie rozliczenia z podziałem na okresy wskazane w w/wym. wniosku. Rozliczenie przekazywane jest wnioskodawcy w terminie rozliczenia całego budynku, wg zasad odpowiadającym zamontowanym urządzeniom.
- 7.8.2. Za wykonanie rozliczenia każdego dodatkowego okresu o którym mowa w pkt. 7.8.1. wnioskodawca zobowiązany jest do uiszczenia dodatkowej opłaty w wys. 1% minimalnego wynagrodzenia.
- 7.9 W przypadkach gdy lokal mieszkalny zostanie przekazany do dyspozycji Spółdzielni – Spółdzielnia z należnych do wypłaty środków finansowych pozostawia środki - kaucję zabezpieczającą na poczet indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła. Wysokość kaucji ustalana jest indywidualnie przez Zarząd.
- 7.10 Nie spełnienie wymagań określonych w p.7.8 i 7.9 oznacza, że koszty ogrzewania za dany okres rozliczeniowy dzielone będą proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania zgodnie z datą zawartą w akcie notarialnym.
- 7.11 W przypadku sprzedaży lokalu dotychczasowy użytkownik ma obowiązek zgłosić do Spółdzielni (administracji osiedla) konieczność dokonania międzyodczytu – obowiązek ten może także przejąć użytkownik nabywający lokal, chyba że z zapisów aktu notarialnego przy zmianie właściciela lokalu wynika inna dyspozycja.
- 7.12 Dla podzielników radiowych międzyodczyt dokonywany jest drogą radiową, rozliczenie użytkownika opuszczającego mieszkanie zostanie dokonane w terminie rozliczenia całego budynku. Odczyt na określony dzień ustala się następująco :
 - dla podzielników rejestrujących codziennie zużycie - na dany dzień,
 - dla podzielników rejestrujących zużycie w przedziałach dwu tygodniowych lub miesięcznych poprzez przyjęcie zużycia proporcjonalnie do dnia użytkowania lokalu pomiędzy zarejestrowanym odczytem poprzedzającym dzień zmiany a następującym po tym dniu.
- 7.13 Kontrolny odczyt podzielników obejmuje w szczególności:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników kosztów, numerów i stanu plomb,
 - b) dokonanie odczytów wskazań podzielników kosztów,
 - c) sporządzenie protokołu odczytu, potwierdzenie przez użytkownika, pozostawienie kopii użytkownikowi.

Zapisy pkt. 7.1. do 7.6. stosuje się odpowiednio.
- 7.14 Odczytu wodomierzy dokonuje się zgodnie z zapisami rozdziału III. pkt. 23 załącznika nr 1 do Regulaminu.
8. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła.
- 8.1 Użytkownik otrzymuje rozliczenie kosztów zużycia ciepła do centralnego ogrzewania i ciepłej wody za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia w terminach określonych w Regulaminie. Rozliczenie dostarczane jest zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

- 8.1.1. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła winno zawierać informacje zgodnie z § 9 Rozporządzenia Ministra Klimatu 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.

- 8.2 Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane według zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni i podanych na druku indywidualnego rozliczenia.
- 8.2.1 Użytkownik lokalu może zwrócić się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o wyrażenie zgody na spłatę w ratach należności z tytułu indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła. Na tę okoliczność winno zostać spisane stosowne porozumienie.

9. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

- 9.1 Ekwiwalent z tytułu odszkodowania ustala się w wysokości wyliczonej jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku i powierzchni mieszkania, podwyższony o wskaźnik 2,5.

- 9.2 Koszt ogrzewania w okresie rozliczeniowym nalicza się w wysokości o której mowa w pkt. 9.1.:

a) dla lokali mieszkalnych w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania (z przyczyn leżących po stronie użytkownika), lub w których uniemożliwiono dokonania odczytu podzielników kosztów lub gdy celowo zostały one uszkodzone, zniszczone,

b) dla lokali mieszkalnych w których nie zostały wymienione zawory termostatyczne (z przyczyn leżących po stronie użytkownika) lub w których uniemożliwiono dokonania wymiany, lub gdy celowo zostały zdjęte albo uszkodzone,

W przypadku braku zgody na wymianę zaworów termostatycznych sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego o wydanie nakazu wykonania tych prac na instalacji wspólnej, a do czasu rozstrzygnięcia rozliczenie nastąpi wg zasad jak wyżej.

- 9.3 W przypadku, gdy użytkownik doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:

- a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
- b) odmówił dokonania odczytów w terminie podstawowym i dodatkowym,
- c) uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika,
- d) uszkodził co najmniej jeden podzielnik,
- e) samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu Spółdzielni przerobił instalację grzewczą, (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników lub samowolny demontaż grzejnika),
- g) uniemożliwił wykonanie prac remontowych, modernizacyjnych, dokonania regulacji i nastaw,
- f) odmówił dokonania odczytu manualnego w przypadku nie uzyskania drogą radiową,

koszt ogrzewania w okresie rozliczeniowym nalicza się w wysokości, o której mowa w pkt. 9.1., a użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.

- 9.4 Koszty ogrzewania zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni mieszkania, za okres w którym nie działał podzielnik w przypadku gdy:
 - a) urządzenie ulegnie uszkodzeniu z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, a naprawa lub wymiana wykonywana jest nieodpłatnie.
 - b) urządzenie ulegnie nieumyślnemu uszkodzeniu przez użytkownika, a naprawa lub wymiana wykonywana jest odpłatnie (na koszt użytkownika lokalu).
10. Reklamacje.
 - 10.1 Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej rozliczeń w terminie do 2 tygodni po otrzymaniu w/w opinii.
 - 10.2 Nieudostępnienie lokalu lub któregoś z podzielników w lokalu do dokonania odczytów w terminach ustalonych dla budynku, nie może być podstawą reklamacji. Dla budynku przewidziane są dwa nieodpłatne terminy odczytów oraz dodatkowe dwa odpłatne. Po ich upływie nie jest możliwe włączenie odczytu do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie lokalu następuje wówczas zgodnie z zasadą ujętą w pkt. 9.1. W przypadku podzielników radiowych powyższe dotyczy odczytów kontrolnych, do których zapisy pkt. 7.1. do 7.6. stosuje się odpowiednio.
 - 10.3 Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku wpłaty należności w ustalonych terminach.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 11.1 Udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń,
 - b) dokonywania odczytów (w tym odczytów kontrolnych w trakcie trwania okresu rozliczeniowego),
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego,
 - e) dokonania odczytu manualnego w przypadku nie uzyskania ich drogą radiową.
 - 11.2 Ochrony urządzeń przed zniszczeniem.
 - 11.3 Bezzwłocznego pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni o:
 - a) uszkodzeniu urządzeń,
 - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
 - c) naruszeniu plomb.
12. W przypadkach nieopisanych w niniejszym załączniku regulaminu sprawy sporne rozstrzygane będą indywidualnie przez Zarząd.
13. Załącznik nr 2 do Regulaminu wchodzi w życie z dniem 1.10.2016 r. i ma zastosowanie do rozliczeń okresów kończących się po tym dniu.
14. Informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali udziela się w zakresie określonym w § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu

z dn. 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i 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.

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 2 do Regulaminu

.....
(data)**OŚWIADCZENIE**

Nazwisko i Imię

Adres zamieszkania

Niniejszym oświadczam, że **wyrażam zgodę** na zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła w budynku przy ul. w, na zasadę rozliczania ciepła według powierzchni mieszkania, począwszy

.....
(podpis)

Niniejszym oświadczam, że **nie wyrażam zgody** na zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła w budynku przy ul. w, począwszy

.....
(podpis)**U W A G A**

Złożyć do w Administracji Osiedla lub w siedzibie Zarządu Spółdzielni .

Nie złożenie Oświadczenia w wyznaczonym terminie traktowane będzie jako brak zgody na zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła.

