

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ”
W BYDGOSZCZY

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i własnościowych praw do lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, dzierżawców.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu dotyczy:

- a) zasobów lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- b) nieruchomości wspólnych objętych zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
- d) nieruchomości służących prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, administracyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **oznaczonej nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową niezabudowaną lub zabudowaną, której Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i w której może określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości;
- 2) **nieruchomości lokalowej** – należy przez to rozumieć część oznaczonej nieruchomości budynkowej, dla której określono lub można określić przedmiot odrębnej własności oraz stwierdzić jej samodzielność;
- 3) **częściach wspólnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu;
- 4) **mieniu ogólnym Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, budowle, małą architekturę będącą własnością Spółdzielni, nieprzeznaczone do wyodrębnienia ze względu na swój charakter i funkcję, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji, dzierżawę i tereny służące wszystkim mieszkańcom, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca Spółdzielni;

- 5) **udziale we współwłasności nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć przysługujący udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, które odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; podstawę wyznaczania stosunku, o którym mowa wyżej, stanowi uchwała Zarządu podjęta dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości;
- 6) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i położone w granicach danej nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim), objęte wraz z lokalem podstawowym jednym prawem do użytkowania;
- 7) **pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć przysporzenie majątkowe uzyskane z części wspólnej nieruchomości, np. z wynajmu ściany budynku pod reklamę, części dachu na zainstalowanie anteny telefonii komórkowej, wynajmu nieużywanej pralni, itp.;
- 8) **pożytkach i innych przychodach z działalności Spółdzielni** – należy przez to rozumieć przysporzenie majątkowe z działalności gospodarczej Spółdzielni osiągnięte przy wykorzystaniu mienia, które pozostaje jej własnością;
- 9) **użytkownikowi lokalu** – należy przez to rozumieć osobę będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę będącą członkiem Spółdzielni, która jest właścicielem lokalu, właścicielem lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, osobę, która nie jest członkiem Spółdzielni i która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę lokalu, dzierżawcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 10) **osobie zamieszkującej** – należy przez to rozumieć osobę zameldowaną na stałe lub tymczasowo i osobę przebywającą (wraz z nocowaniem) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc, która nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo;
- 11) **okresie rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01.07. a kończy się 30.06. dla kosztów centralnego ogrzewania i 6 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01.01 a kończy 30.06 oraz 01.07 i 31.12 dla kosztów zmiennych podgrzania wody;
- 12) **rozliczeniu indywidualnym** – należy przez to rozumieć podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym;
- 13) **podzielniku kosztów ogrzewania** – należy przez to rozumieć urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, wprowadzony do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności;

- 14) **współczynnika wyrównawczym [LAF]** – należy przez to rozumieć zużycie ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku wyliczone metodą obliczeniową; zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali;
- 15) **współczynnika [UF]** – należy przez to rozumieć współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834;
- 16) **jednostce zużycia** – należy przez to rozumieć wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożoną przez współczynnik UF;
- 17) **obliczeniowej jednostce zużycia** - należy przez to rozumieć wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożoną przez współczynnik UF i LAF;
- 18) **współczynnika czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - należy przez to rozumieć stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika;
- 19) **temperaturze obliczeniowej w pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć temperaturę powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń;
- 20) **minimalnej temperaturze w pomieszczeniach** - należy przez to rozumieć temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16°C, którą, w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek utrzymać w ramach stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę;
- 21) **wodomierzu ciepłej wody** – należy przez to rozumieć urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach;
- 22) **kosztach zakupu energii cieplnej** - należy przez to rozumieć sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację;
- 23) **koszcie ogrzewania** - należy przez to rozumieć sumę ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania;
- 24) **koszcie podgrzania wody wodociągowej** – należy przez to rozumieć sumę ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej;

25) **węzle ciepłowniczym**- należy przez to rozumieć zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku;

26) **układzie pomiarowo – rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.

§3

1. Rozliczenie kosztów w obrębie jednej nieruchomości dokonuje się według jednakowej jednostki rozliczeniowej.

2. Jednostkę rozliczeniową kosztów oraz naliczenia opłat stanowią:

a) **m² powierzchni użytkowej lokalu dla:**

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- remontów zasobów mieszkaniowych;
- kosztów stałych na potrzeby centralnego ogrzewania;
- centralnego ogrzewania dla budynków nieposiadających ciepłomierzy lub podzielników ciepła oraz części wspólnej kosztów lokali wyposażonych w podzielniki ciepła lub ciepłomierze;
- podatków i opłat lokalnych;
- wysokości czynszu;
- opłaty za dzierżawę;
- działalności kulturalno – oświatowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;

b) **liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym dla:**

- wywozu nieczystości stałych;
- dostawy gazu dla lokali niewyposażonych w gazomierze;
- sprzątnięcia zasobów mieszkaniowych;
- dostawy energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych nieruchomości;
- dostawy wody zimnej i podgrzania wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali niewyposażonych w wodomierze;
- eksploatacji dźwigów osobowych;

c) **liczba lokali dla:**

- wymiany dźwigów osobowych;
- opłaty abonamentowej w zakresie dostawy wody;
- zużycia energii elektrycznej w lokalach niewyposażonych w liczniki lub podliczniki oraz w garażach nierozliczających się według zasady zawartej w § 9 pkt 8a);
- kosztów stałych na potrzeby podgrzania wody użytkowej;

d) **jednostki urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dla:**

- zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- podgrzania wody użytkowej;
- centralnego ogrzewania;
- zużycia energii elektrycznej;

e) liczba urządzeń pomiarowych dla:

- wymiany i legalizacji wodomierzy;
- wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania;
- wymiany i legalizacji ciepłomierzy.

3. Powierzchnię lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określa się według powierzchni użytkowej ustalonej w następujący sposób:

- a) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania.
- b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane, a także pomieszczenia przynależne w postaci zabudowy korytarzy, klatek schodowych, bez względu na ich przeznaczenie; nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic;
- c) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm;
- d) powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości powyżej 220 cm zalicza się w 100%.

4. Powierzchnię lokali użytkowych określa się według powierzchni użytkowej ustalonej w następujący sposób:

- a) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii.
- b) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu; powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.
- c) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

5. W przypadku dzierżawy terenu do jego powierzchni dolicza się pas o szerokości 1,5 metra po obrysie budynku, pawilonu ruchomego lub kontenera przystosowanego do prowadzenia działalności handlowo – usługowej itp. usytuowanego na dzierżawionym terenie.

6. Dla garaży usytuowanych na gruncie dzierżawionym od Spółdzielni przez poszczególnych użytkowników, dolicza się powierzchnię dróg dojazdowych i placów manewrowych.

7. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

8. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,01 m².

9. Liczbę osób zamieszkujących dany lokal przyjmuje się według stanu ustalonego przez pracowników administracyjnych z uwzględnieniem bieżących zmian wnoszonych przez użytkowników lokali, na podstawie oświadczenia złożonego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu. W przypadku, gdy z oświadczenia wynika, że w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób przyjmuje się jedną osobę. Zasada ta nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonej przez Gminę.

10. W przypadku oddania lokalu mieszkalnego w bezpłatne użytkowanie lub w podnajem, właściciel ma obowiązek zgłoszenia do Spółdzielni w terminie 7 dni liczby osób zamieszkujących w tym lokalu.

11. Korekty liczby osób do naliczania opłat zależnych od kryterium liczby osób, dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia. Korektę można dokonać wyłącznie wyprzedzająco. Nie uwzględnia się roszczeń zaległych.

12. Udowodnione przypadki ukrywania faktycznej liczby osób zamieszkałych w lokalu, spowodują żądanie Spółdzielni do natychmiastowego wnoszenia opłat od dnia powzięcia informacji o powyższym fakcie, od liczby osób faktycznie zamieszkujących.

13. Rozliczenie poszczególnych kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi (poza rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania) lub krótszych, jeżeli szczegółowe postanowienia regulaminu stanowią inaczej, w przeciągu 2,5 miesiąca od zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz 3 miesięcy dla rozliczenia centralnego ogrzewania.

14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie roczne będzie obciążać użytkownika aktualnego w dniu doręczenia, przy uwzględnieniu wpłaconych zaliczek. Za datę doręczenia przyjmuje się dzień dostarczenia druku rozliczenia do skrzynki pocztowej lub, w przypadku wysyłki korespondencji, datę tejże wysyłki.

15. Za okres, w którym lokal mieszkalny, garaż lub lokal użytkowy pozostaje w dyspozycji Spółdzielni, koszty związane z tym lokalem obciążają Spółdzielnię. Lokale użytkowe i dzierżawy terenu rozlicza się po rozwiązaniu umowy w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy.

16. Różnice wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy regulowaniu najbliższej opłaty miesięcznej za użytkowany lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż. W przypadku wystąpienia dużej niedopłaty, Zarząd może na wniosek zainteresowanego rozłożyć spłatę należności na raty.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej gospodarki obejmują:

a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w tym m.in.:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody dostarczanej do lokalu;
- koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków z lokalu;
- koszty wywozu nieczystości stałych z lokalu;
- koszty dostawy gazu;
- koszty z tytułu podatku od nieruchomości;
- koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i opłaty przekształceniowej;

b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w tym m.in.:

- koszty zużycia mediów w częściach wspólnych (energia cieplna i elektryczna, zużycie zimnej wody, abonament za wodę, itp.);
- koszty konserwacji i drobnych napraw w częściach wspólnych nieruchomości;
- koszty usług kominiarskich;
- koszty przeglądów technicznych wynikających z prawa budowlanego;
- koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej (m.in. terenu);
- koszty ubezpieczenia nieruchomości;
- koszty administrowania i zarządu ogólnego Spółdzielni;
- koszty konserwacji i napraw dźwigów;
- koszty odpisów na fundusz remontowy;
- koszty zużycia materiałów;
- koszty zużycia wody w ogródkach przydomowych;
- koszty zużycia wody do utrzymania zieleni danej nieruchomości;
- koszty odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- koszty konserwacji instalacji domofonowej bez unifonu;
- koszty wynikające z różnicy w zużyciu wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą zużycia wody w lokalach;
- koszty opłaty za korespondencję;
- inne nieokreślone rodzajowo koszty;

c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni, w tym m.in.:

- koszty oświetlenia terenu;
- koszty konserwacji oświetlenia drogowego;
- koszty remontów i naprawy chodników, pieszojezdni, wewnętrznych ulic osiedlowych, małej architektury, infrastruktury osiedlowej, itp.;
- koszty utrzymania czystości terenów i zieleni;
- koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
- odpis na fundusz remontowy i koszty remontów lokali użytkowych;

d) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym m.in.:

- organizacja imprez osiedlowych;

- inne koszty.

2.Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej gospodarki obejmują:

- a) przychody z opłat eksploatacyjnych wynikających z art. 4 ust.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- b) pożytki z części wspólnej nieruchomości, przy czym pożytki i przychody uzyskiwane z nieruchomości przenosi się do ewidencji poszczególnych nieruchomości pod datą 31 grudnia każdego roku;
- c) przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali;
- d) pożytki z działalności własnej Spółdzielni, tj. przychody z najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- e) przychody z działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni;
- f) inne przychody, których źródłem jest zasób mieszkaniowy, m.in. uzyskiwane z opłat za pozostałe pomieszczenia, dzierżawę gruntu.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują m.in. następujące rodzaje kosztów:

- a) wynagrodzenia pracowników i związane z nimi odpisy obligatoryjne (ZUS, FGŚP, ZFŚS) oraz świadczenia pracownicze;
- b) zużycie materiałów eksploatacyjnych, biurowych i koszty wyposażenia;
- c) koszty konserwacji i drobnych napraw;
- d) koszty przeglądów wynikających z prawa budowlanego;
- e) amortyzację;
- f) sprzątanie i utrzymanie zieleni dotyczące terenów wspólnych;
- g) usługi dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji;
- h) koszty ubezpieczeń i ochrona mienia Spółdzielni;
- i) pozostałe usługi administracyjne, tj. pocztowe, telekomunikacyjne, bankowe;
- j) koszty utrzymania lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych;
- k) opłaty i podatki dotyczące terenów wspólnych oraz lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych;
- l) koszty wody niezbilansowanej;
- m) inne koszty dotyczące administrowania, utrzymania i konserwacji nieruchomości.

2.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kategorii lokali lub gruntów.

3. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni ponoszą pełne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym co do zasady członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i nie są uprawnieni do korzystania z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

4. Pożytki i przychody za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości i 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. Koszty przypadające na dany lokal niepokryte pożytkami, finansowane są opłatami użytkownika lokalu.

5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

§ 6

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych lokali użytkowych i garaży.

1. Koszty remontów części wspólnej nieruchomości obejmują w szczególności koszty wykonywania robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji oraz koszty obsługi funduszu przez pracowników Spółdzielni w zakresie przygotowania, organizacji, nadzoru, odbioru, ewidencji i rozliczenia prac remontowych.

2. Wpływy i wydatki na fundusz remontowy są ewidencjonowane na nieruchomości i uwzględniają:

- a) remonty danej nieruchomości,
- b) remonty mienia ogólnego Spółdzielni.

3. Obciążenia lokali zajmowanych przez poszczególnych użytkowników kosztami remontów odbywają się poprzez opłaty na pokrycie odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i są ustalane przez Zarząd na podstawie Planu Techniczno-Ekonomicznego Spółdzielni. Wysokości opłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości lub kategorii lokali.

4. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych, garaży mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne np. usuwanie skutków zdarzeń losowych, roboty termomodernizacyjne, wymianę instalacji, remont dźwigów, itp.

5. W przypadku zbycia prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, przez osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, następcą prawny wstępuje w ogół praw i obowiązków poprzednika w zakresie określonym w niniejszym paragrafie, niezależnie od przyjęcia członkostwa.

§ 7

Koszty wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w art. 6h ustawy z dnia 13.09.1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 r. poz. 1297, 1549 ze zm.)
2. Stawka opłaty, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w drodze uchwały przez Radę Miasta Bydgoszczy.
3. Do naliczania opłat przyjmuje się liczbę osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny.
4. Wysokość opłaty dla danego lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn liczby zamieszkujących osób oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są do bezpośredniego rozliczenia się z Gminą na podstawie składanych przez siebie deklaracji.

§ 8

Koszty dostawy gazu

1. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.
2. Koszty dostawy gazu w budynkach wyposażonych w gazomierz zbiorczy rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
3. W budynkach, w których lokale wyposażone są w indywidualne liczniki gazu, rozliczenie kosztów za dostawę gazu następuje pomiędzy osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu i dostawcą gazu według odczytów z gazomierza.

§ 9

Koszty energii elektrycznej do wspólnego użytku

1. Podstawą ustalenia kosztów dostawy energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości (oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, piwnic, portali, węzłów cieplnych, pomieszczeń ogólnego użytku) jest odczyt z licznika zainstalowanego w budynku oraz aktualna cena za 1 kWh wraz z pozostałymi składnikami taryfy energetycznej.
2. Koszty energii elektrycznej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty ustalone jak w ust. 1 pomniejsza się o:
 - koszty energii elektrycznej przypadające na lokale użytkowe wbudowane
 - koszty oświetlenia w indywidualnych piwnicach
 - koszty energii zużytej przez podmioty remontowo-usługowe.
4. Mieszkańcy, którzy uzyskali indywidualną zgodę na założenie oświetlenia w piwnicy, płacą w czynszu miesięczny ryczałt z tego tytułu.

5. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez lokale użytkowe ustalone są w oparciu o wskazania podliczników i rozliczane średnio co dwa miesiące. Po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązany jest uregulować należności wynikające z ostatecznego rozliczenia kosztów energii elektrycznej (zgodnie ze wskazaniem podlicznika wykazany w protokole przekazania lokalu na podstawie wystawionej faktury).

6. Lokale użytkowe niewyposażone w podliczniki a zużywające energię elektryczną, wnoszą comiesięczne opłaty ryczałtowe, ustalone na podstawie inwentaryzacji zainstalowanych odbiorników energii elektrycznej.

7. Koszty dostawy energii elektrycznej do oświetlenia terenów mienia ogólnego Spółdzielni, tj. terenów sportowo – rekreacyjnych, chodników, ulic stanowią koszt wspólny Spółdzielni, który ustalany jest na podstawie wskazań liczników zużycia energii elektrycznej. Koszty te rozliczane są według powierzchni użytkowej lokali i obciążają koszty eksploatacji.

8. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w garażach i dla oświetlenia przyległego terenu ustala się wg następujących zasad:

- a) użytkownicy garaży wyposażonych w podliczniki energii elektrycznej rozliczani są według wskazań tych podliczników oraz ponoszą koszty energii zużywanej na oświetlenie terenu przyległego. Forma powyższego rozliczenia dopuszczalna jest, gdy 100% użytkowników danej nieruchomości garażowej podłączonych do jednego przyłącza jest wyposażonych w podliczniki; w tej formie rozliczenia może być uwzględniony procentowy udział w niedoborze energii pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań podliczników, spowodowany stratą z tytułu przesyłu energii i zasilania podliczników, który to niedobór ponoszą użytkownicy,
- b) użytkownicy garaży niespełniający warunków zawartych w punkcie „a” pokrywają koszty zużycia energii elektrycznej w garażach i na cele oświetleniowe przyległego terenu, wykazanej przez licznik główny danego przyłącza, do którego są podłączeni, proporcjonalnie do liczby garaży,
- c) użytkownicy garaży wnoszą miesięczne zaliczki na poczet opłat za zużytą energię w wysokości ustalonej na podstawie średniego kosztu zużycia energii z danego przyłącza w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- d) użytkownicy garaży lub boksów garażowych zainteresowani indywidualnym rozliczeniem energii elektrycznej bezpośrednio z dostawcą, są zobowiązani w porozumieniu z tym dostawcą, wykonać niezbędną modernizację instalacji elektrycznej na własny koszt. Spółdzielnia odstąpi od naliczania kosztu energii elektrycznej po przedstawieniu stosownej umowy zawartej z dostawcą energii,
- e) odczyt podlicznika w garażu należy dostarczyć do Spółdzielni w ciągu 5 dni roboczych od zakończenia danego okresu rozliczeniowego,
- f) w przypadku stwierdzenia niesprawności podlicznika energii elektrycznej w garażu lub niepodanie przez użytkownika garażu wskazań podlicznika w terminie wskazanym w punkcie „e” dla danego garażu, przyjęte zostaje zużycie ryczałtowe w wysokości 10 kWh na rok; obciążenie, o którym mowa, nie zwalnia z zapłaty należności za zużycie energii elektrycznej wynikające ze wskazań podlicznika w następnym okresie rozliczeniowym.

- g) w przypadku niepodania przez użytkownika garażu wskazań podlicznika w terminie wskazanym w punkcie „e” bądź w przypadku braku zgłoszenia naprawy podlicznika, Spółdzielnia dokona odłączenia dostawy energii elektrycznej do garażu; ponowne podłączenie energii elektrycznej nastąpi odpłatnie po podaniu stanu podlicznika energii elektrycznej. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

9. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia garażu w celu dokonania kontrolnych odczytów podlicznika, sprawdzenia plomb oraz przeglądu instalacji elektrycznej. Nieudostępnienie garażu w celu wykonania przeglądu skutkuje obowiązkiem jego wykonania we własnym zakresie i na własny koszt użytkownika.

§ 10

Koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych.

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują koszty bieżącej konserwacji dźwigów, ich przeglądów, nadzoru, rewizji i innych kontroli oraz kosztów drobnych napraw wynikających z naturalnego zużycia elementów dźwigu i skutków dewastacji.

2. Koszty utrzymania dźwigów osobowych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi osobowe.

3. W stosunku do lokali użytkowych za jednostkę rozliczeniową uważa się lokal. Opłatę dla tego lokalu ustala się w formie ryczałtu, z uwzględnieniem prowadzonej działalności.

4. Osobom zamieszkującym lokale mieszkalne na parterze, nie nalicza się opłaty za eksploatację dźwigu.

5. Osobom zamieszkującym lokale mieszkalne I piętra nalicza się opłatę za eksploatację dźwigu pomniejszoną o 50%.

§ 11

Koszty sprzątania zasobów

1. Koszty sprzątania zasobów obejmują wydatki związane z utrzymaniem czystości i zieleni w części wspólnej każdej nieruchomości oraz dotyczące terenów wspólnych Spółdzielni.

2. Koszty dotyczące poszczególnych nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki według powierzchni podlegającej utrzymaniu czystości w danej nieruchomości i powierzchni przynależnej do tej nieruchomości.

3. Koszty utrzymania czystości i zieleni terenów wspólnych Spółdzielni rozliczane są według powierzchni lokali i obciążają koszty eksploatacji.

§ 12

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane i rozliczane są na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę.

2. Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla poszczególnych budynków mieszkalnych następuje w oparciu o odczyty wodomierzy głównych zainstalowanych w tych budynkach. Odczytów wodomierzy głównych dokonują osoby uprawnione bądź upoważnione przez Zarząd Spółdzielni do tych czynności.

3. Ilość pobranej wody zimnej równa się ilości odprowadzonych ścieków, chyba że odpowiednie przepisy lub umowy stanowią inaczej.

4. Podstawę ustalenia zużycia wody w danym budynku stanowi wskazanie zainstalowanych w nim sumy wodomierzy głównych.

5. W razie niesprawności wodomierza głównego ilość pobranej wody ustala się według zasad określonych w umowie z dostawcą.

6. Wszystkie lokale mieszkalne bądź użytkowe winny być wyposażone w wodomierze i w oparciu o ich wskazania następuje rozliczenie. W okresie przejściowym dla lokali bez wodomierza, do chwili ich opomiarowania, ustala się normę zużycia wody zimnej w ilości 12m³/na osobę, w tym 6 m³/na osobę wody przeznaczonej na podgrzanie.

7. Dla lokali użytkowych, dla których nie ma możliwości odrębnego opomiarowania, normę zużycia wody ustala Zarząd Spółdzielni w umowie z użytkownikiem.

8. Łączne zużycie wody podlegające rozliczeniu z użytkownikami w danym budynku ustala się poprzez pomniejszenie wskazań wodomierza głównego o zużycie wody:

- a) w pralniach i ogródkach przydomowych wg wskazań wodomierzy oraz przez firmy zewnętrzne wykonujące prace modernizacyjne lub remontowe w danym budynku;
- b) do celów gospodarczych według wskazań wodomierzy lub ryczałtu w ilości 0,10 m³/na lokal rocznie, do czasu opomiarowania danego ujęcia;
- c) odnotowane straty wody w wyniku awarii, których koszt obciąża pozostałe koszty operacyjne danej nieruchomości;

9. Różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, łącznym zużyciem wody przez lokale bez wodomierzy oraz zużyciem wody wynikającym z ust. 8 a, b, c rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych i norm zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych. Koszty te pokrywają użytkownicy lokali danego budynku do maksymalnej wysokości 10% wyliczonej różnicy. Pozostała część tej różnicy podlega rozliczeniu w ramach kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej danej nieruchomości.

10. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali Spółdzielnia dokonuje w okresach półrocznych. W przypadku zwolnienia lokalu użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje na dzień zdania lokalu, bez partycypowania w kosztach wody niezbilansowanej.

11. Montaż wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalu dotychczas nieopomiarowanym dokonuje użytkownik lub upoważniona przez Spółdzielnię firma zewnętrzna na koszt użytkownika, po powiadomieniu Spółdzielni zgodnie z obowiązującym regulaminem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię. Usytuowanie wodomierza winno zapewnić swobodny dostęp do niego dla odczytującego i kontrolującego. Odbioru nowo zamontowanych wodomierzy dokonuje się protokolarnie z udziałem przedstawiciela Spółdzielni, z potwierdzeniem daty, jakości montażu i ze sprawdzeniem ważności cechy legalizacji oraz stanu licznika. Pierwszego odczytu nowo zamontowanych wodomierzy dokonuje użytkownik w ostatnim dniu miesiąca, w którym dopuszczono je do eksploatacji i od tego dnia rozpoczyna się okres rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierzy. Wstępną wysokość zaliczki w tym lokalu na okres od pierwszego odczytu do dokonania pierwszego rozliczenia wg wskazań wodomierzy ustala się szacunkowo, na podstawie średniego zużycia wody w m³/ na osobę miesięcznie w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne w danym budynku.

12. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z przyczyn niezależnych od użytkownika, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego przed stwierdzeniem uszkodzenia.

13. W przypadku stwierdzenia w trakcie trwania danego okresu rozliczeniowego:

- a) naruszenia plombę zatraskowej lub energetycznej na śrubunku wodomierza, manipulacji przy wodomierzu z modułem radiowym powodującej odłączenie modułu od wodomierza potwierdzonej odpowiednim alarmem podczas odczytu wodomierza oraz naruszeniem numerowanej plombę naklejanej na połączeniu wodomierza z nasadką radiową, użytkownik zostanie obciążony kosztami naprawy nieprawidłowości (robocizna, materiał) oraz zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy według norm zużycia wody ciepłej i zimnej jak lokale niewyposażone w wodomierze;
- b) braku wskaźnika MFI-3 i/lub plombę WOID na wodomierzu, naruszenia plombę typu WOID zabezpieczającej wskaźnik MFI-3, użycia pola magnetycznego czego dowodem będzie odpowiednie wskazanie na wskaźniku pola magnetycznego MFI-3 lub alarm przy odczycie wodomierza z modułem radiowym, innej ingerencji w wodomierz umożliwiającej spowodowanie zmiany jego wskazań, użytkownik zostanie obciążony odpowiednio kosztem wymiany wodomierza na nowy wraz z plombami, wskaźnikiem MFI-3, plombą typu WOID (w przypadku, gdy był zamontowany wodomierz z modułem radiowym również kosztem nowego modułu) oraz zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy według norm zużycia wody ciepłej i zimnej jak lokale niewyposażone w wodomierze.
- c) w przypadku nieprawidłowego działania wodomierza (brak przekazu danych z modułu radiowego), użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie dostarczyć do Spółdzielni odczyt wskazań wodomierzy, o które pisemnie wnioskuje Spółdzielnia; w przypadku nie wywiązania się z powyższego obowiązku, skutkować to będzie przyjęciem zużycia szacunkowego za dany okres rozliczeniowy. Rozliczenie takie jest ostateczne i nie podlega korekcie.

14. Użytkownik, u którego w lokalu stwierdzono uszkodzenie wodomierza lub utratę ważności cechy legalizacyjnej, zobowiązany jest do jego wymiany w terminie 14 dni od daty stwierdzenia powyższego faktu. W przypadku niedokonania wymiany wodomierza w wyżej wymienionym terminie, zostanie wykonane rozliczenie jak dla lokali bez wodomierzy.

15. W przypadku stwierdzenia braku plombę na wodomierzach, użytkownik zobowiązany jest wnieść ustaloną zryczałtowaną opłatę za ponowne zaplombowanie.

16. Prawa i obowiązki użytkownika lokalu:

- a) użytkownik jest zobowiązany bezzwłocznie zgłosić w Spółdzielni fakt uszkodzenia wodomierza; wszelkie koszty związane z naprawą lub wymianą wodomierzy ponosi użytkownik lokalu;
- b) użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontrolnego odczytu stanu wodomierzy.
- c) użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest dokonywać odczytu wodomierzy w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni. Odczyt powinien nastąpić w pierwszych dwóch dniach roboczych po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego i w tym terminie należy dostarczyć go do Spółdzielni. W przypadku braku odczytu wodomierzy w w/w terminie, do rozliczenia zostanie zastosowane zużycie szacunkowe na podstawie dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych. W przypadku, gdy zużycie szacunkowe przyjęte do rozliczenia jest wyższe od faktycznego stanu wodomierza w dniu zdania lokalu użytkowego do dyspozycji spółdzielni, kwota wynikająca z dokonanego rozliczenia na podstawie zużyć szacunkowych nie podlega korekcie;
- d) użytkownikowi przysługuje prawo reklamacji dokonanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jego doręczenia. Uznana przez Spółdzielnię reklamacja spowoduje korektę indywidualnego rozliczenia użytkownika w następnym okresie rozliczeniowym, jeśli niezgodność rozliczenia nastąpiła z winy użytkownika. W przypadku niezgodności rozliczenia powstałego nie z winy użytkownika, korekta rozliczenia następuje za dany okres rozliczeniowy.
- e) w przypadku, gdy do rozliczenia przyjęte zostało zużycie szacunkowe, o którym mowa w punkcie 16 d i użytkownik lokalu nie wniósł reklamacji tego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jego doręczenia, przyjęty odczyt szacunkowy nie podlega korekcie. Spółdzielnia nie przyjmuje do rozliczenia bieżącego okresu rozliczeniowego stanów odczytów wodomierzy o wartościach niższych od rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- f) użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów opłaty abonamentowej w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków związanej z utrzymaniem przez MWIK w gotowości urządzeń wodociągowych w wysokości wynikającej z jej rozliczenia na liczbę lokali w danym budynku.

17. Obowiązki Spółdzielni:

- a) prowadzenie rejestru odczytów i terminów legalności wodomierzy
- b) dokonywanie i udostępnianie odczytów wodomierzy głównych
- c) dokonywanie odczytów kontrolnych oraz stanu technicznego wodomierzy indywidualnych – terminy odczytów kontrolnych ustala Zarząd;
- d) prowadzenie analizy zużycia wody w budynkach mieszkalnych w trakcie trwania każdego okresu rozliczeniowego
- e) zapewnienie odczytu wodomierzy w budynkach, w których wodomierze wyposażone są w moduły radiowe
- f) dostarczanie pisemnych rozliczeń zużycia wody w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia danego okresu rozliczeniowego

- g) rozpatrywanie pisemnych reklamacji w terminie 30 dni od daty zgłoszenia
- h) pobieranie opłat na poczet wymiany wodomierzy w celu zachowania ważności cechy legalizacyjnej; zasady pobierania opłaty oraz jej wysokość ustalane są w drodze uchwały Zarządu Spółdzielni w oparciu o Plan Techniczno-Ekonomiczny Spółdzielni.

§ 13

Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

1.Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

2.Regulamin uwzględnia przepisy określone w następujących aktach prawnych i Normach:

- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022r. poz. 1385 ze zm.),
 - b) Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
 - c) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
 - d) Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 ze zm.),
 - e) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
 - f) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.),
 - g) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 ze zm.) technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, ze zm.),
 - h) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
 - i) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
 - j) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022r., poz. 2063),
 - k) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 ze zm.),
 - l) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 ze zm.),
 - ł) Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
 - m) Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – przyrządy zasilane energią elektryczną,
- inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

3. Podzielniki kosztów – zasady ogólne:

- a) montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową,
- b) rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem,
- c) rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01.07.do 30.06. każdego roku,
- d) rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego,
- e) użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej,
- f) jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
- g) podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem łazienek,
- h) użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowania Spółdzielni i uzyskania zgody na wymianę grzejnika.
- i) odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
- j) w przypadku odczytów drogą radiową, przedsiębiorstwo rozliczeniowe udostępni wartości odczytów - wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej,
- k) w przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów

skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali,

- l) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu,
- m) montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na piśmie wniosek użytkownika lokalu,
- n) w przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie zobowiązania z tytułu rozliczeń przejmuje następcą,
- o) lokale użytkowe, wolnostojące jak i zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, podlegają tym samym zasadom rozliczania kosztów i wnoszenia opłat za zużytą energię ciepłą (z podziałem na opłatę stałą i część zmienną: wspólną 40% i indywidualną 60%) jak lokale mieszkalne,
- p) lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które posiadają osobne wejście i których użytkownicy nie korzystają z pomieszczeń wspólnych, nie partycypują w rozliczeniu części 40% kosztów zmiennych wspólnych,
- q) w przypadku zwolnienia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, za okres, w którym lokal pozostaje pustostanem, kosztami stałymi obciąża się daną nieruchomość,
- r) w przypadku zwolnienia lokalu użytkowego w pawilonie wolnostojącym, za okres, w którym lokal pozostaje pustostanem, koszty ciepła stanowią koszty Spółdzielni,
- s) w przypadku zwolnienia lokalu użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów c.o. dokonuje się ze zdającym na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, przyjmując, że ustalona zaliczka pokrywa pełne koszty centralnego ogrzewania za okres użytkowania lokalu,
- t) w trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub o wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

4. Wodomierze ciepłej wody – zasady ogólne:

- a) montaż wodomierzy ciepłej wody i ich odczyt wykonywane jest przez firmę zewnętrzną, z którą spółdzielnia ma zawartą umowę,
- b) rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem,
- c) rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01.01 do 30.06 oraz od 01.07. do 31.12.,
- d) rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego,
- e) Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu Spółdzielni lub osób przez Zarząd upoważnionych,
- f) wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu, ewentualnie są zlokalizowanych na klatkach schodowych,

- g) użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb, nakładki radiowej,
- h) odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody,
- i) w przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań, w których wodomierze nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej,
- j) w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody,
- k) w przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu,
- l) w przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie zobowiązania z tytułu rozliczeń przejmuje następca,
- m) Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

5. Koszty energii cieplnej:

- a) do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła,
- b) koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
- opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłaty za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)

- opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za użytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ,
- c) koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku,
- d) w przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia powinna wykonać audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

6. Podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody:

- a) koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego,
- b) koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach,
- c) rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody. Do czasu wyposażenia węzłów cieplnych budynku w dwa liczniki – jeden mierzący energię ciepłą na potrzeby c.o. i c.w. oraz drugi mierzący energię ciepłą na potrzeby c.o., koszt podgrzania wody ustala się na podstawie zużycia energii cieplnej z okresu pozagrzewczego (czerwiec, lipiec, sierpień). Ustala się graniczny wskaźnik energochłonności podgrzania wody w wysokości 0,3 GJ/m³. Różnica wynikająca z pomiarów (nadwyżka zużycia powyżej 0,3 GJ/m³ podgrzania wody), rozliczana jest w ramach 40% wspólnych kosztów zmiennych centralnego ogrzewania,
- d) w przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza ciepłej wody w węźle grupowym i podlicznika rejestrującego ciepło na cele podgrzania wody dla przyłączonego budynku w tym węźle. Do czasu zainstalowania podlicznika, grupę tych budynków rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych budynkach,
- e) jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania ustalonego zgodnie z pkt. 6c do ilości zużytej ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym. Ustalony w ten sposób koszt jednostkowy jest też podstawą ustalenia zaliczki na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego przy uwzględnieniu obowiązującej ceny GJ,

- f) opłata stała dla potrzeb rozliczenia kosztów podgrzania wody i centralnego ogrzewania wynikająca z wielkości mocy zamówionej na poszczególne tytuły zostaje wydzielona w aneksach czynszowych i podlega rozliczeniu za okres 12 miesięcy w okresie rozliczeniowym 01.07. – 30.06. jako osobne pozycje kosztów. Rozliczenie kosztu stałego centralnego ogrzewania dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, natomiast kosztu stałego podgrzania wody proporcjonalnie do liczby lokali, zasilanych z danego węzła cieplnego.

7. Rozliczenie kosztów podgrzania:

- a) rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje się zgodnie z niniejszym regulaminem,
- b) rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
- część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do liczby lokali – raz w roku,
 - część zmienną ustaloną zgodnie z punktem 6 (opłata zmienna) dzielona w proporcji: 100 % koszty zużycia dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody – dwa razy w roku.

8. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania:

- a) rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach oraz w oparciu o ciepłomierze lokalowe, dokonuje przedsiębiorstwo rozliczeniowe zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem,
- b) rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
- część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji dla lokali wyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze:
 - 60 % koszty zmienne indywidualne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
 - 40 % koszty zmienne wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
- c) koszty zmienne wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych i łazienek oraz ciepła oddanego przez instalację ciepłej wody,
- d) w rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF),
- e) współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej

w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany,

- f) współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki,
- g) współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń,
- h) jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego,
- i) rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach,
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu bądź też ciepłomierze lokalowe,
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
- j) koszty wykonania rozliczenia przez przedsiębiorstwo rozliczeniowe ponoszą użytkownicy,
- k) w lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej,
- l) zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne zawartymi w art. 45a ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w punkcie 9 g i 9 h niniejszego regulaminu.

9. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania:

- a) przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu, zgodnie z punktem 10 regulaminu,
 - odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu zgodnie z punktem 10 regulaminu;
 - uniemożliwił dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego lub uszkodził plombę

podzielnika lub podzielnik lub dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że rozliczenie zostanie dokonane zgodnie z następującymi zasadami:

- koszty stałe (oraz koszty zmienne wspólne) ustalone na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem;
 - koszty zmienne indywidualne wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z punktem 10 regulaminu.
- b) w lokalach, w których nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m^2 ,
- c) grzejniki, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, koszt ogrzewania dla tego grzejnika, zostanie wyliczony – wg średniego zużycia w lokalu przypadającego na $1m^2$ pow. użytkowej proporcjonalnie do powierzchni danego pomieszczenia,
- d) grzejniki, które zostały zdemontowane - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania,
- e) w przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. wymiana grzejników), przedsiębiorstwo rozliczeniowe dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników,
- f) pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą według wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania,
- g) rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania lokali w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów, dla których analiza techniczno-ekonomiczna wykazała brak możliwości lub opłacalności montażu podzielników następuje w oparciu o średni koszt ogrzania $1m^2$ powierzchni użytkowej za dany okres rozliczeniowy proporcjonalnie do powierzchni lokali. Współczynnik UF i LAF równy jest 1,0;
- h) zamienny sposób rozliczania, o którym mowa w art. 45a ust.12 ustawy Prawo Energetyczne (z podzielników/ciepłomierzy na średni koszt ogrzania $1m^2$ pow. użytkowej), stosuje się dla danego okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy minimum 70% użytkowników lokali liczonych udziałami w danej nieruchomości złoży wniosek o zastosowanie rozliczenia zamiennego według powierzchni użytkowej.

10. Wyznaczanie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu:

- a) dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach,
- b) maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,

c) wyliczenia wg wzoru:

maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = \sum maksymalnych jednostek zużycia \times LAF gdzie:

LAF współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$ gdzie:

Eco użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

Eco = $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_e^{sr}) / (t_i - t_{eo})$ gdzie:

Qco moc zainstalowana grzejników [W];

N liczba dni okresu grzewczego;

24 czas poboru ciepła w ciągu doby;

$3,6 \times 10^{-6}$ współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

t_i maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];

t_e^{sr} średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;

t_{eo} obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;

277,77 współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;

0,951 współczynnik czułości bazowej podzielnika.

- d) w przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.
- e) minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach,
- f) W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 30 % średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

11. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów podgrzania wody:

- a) przy rozliczeniu dla lokali mieszkalnych nieposiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 6 m³ na 1 osobę miesięcznie,
- b) w przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi

koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu,

- c) utrudnienie dostępu osobie upoważnionej przez Spółdzielnię do dokonania odczytu fizycznego, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych,
- d) w lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

12. Kontrola gospodarki cieplnej:

- a) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem,
- b) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, ciepłomierzy, wodomierzy;
 - wykonania odczytu w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt fizyczny w lokalu;
 - zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - kontroli przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię;
 - ujawnienia nielegalnego poboru wody.
- c) użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych),
- d) użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), plomby, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za wynikłą szkodę,
- e) w przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba, że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta udzielonej na urządzenie,
- f) w przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest

sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody,

g) każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
- zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
- spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy między innymi rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
- zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
- umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

h) koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego), obciążają użytkownika lokalu.

13. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania:

- a) przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej,
- b) wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się na podstawie kalkulacji indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz kosztu jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne,
- c) użytkownik lokalu może złożyć oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki, o której mowa w ust. b, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, że w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w § 3 pkt. 16 oraz że jest świadomy, że nie jest możliwe rozłożenie niedopłaty na raty lub odroczenie terminu jej płatności na inny dzień.

14. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu:

a) Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z wybranym poniższym zakresem informacji w zależności od rodzaju opomiarowania:

- dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,

- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów;

- dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania/ ciepłomierz w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego zużycia dla lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego zużycia dla lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
- porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,

b) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Spółdzielnia udostępni na pisemną prośbę zainteresowanego.

15. Zakres informacji o zużyciu:

- a) raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
- ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych,
- b) informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie do 30 dni, od daty

wniesionego wniosku w formie pisemnej.

16. Wyniki rozliczenia:

- a) po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- b) jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal,
 - kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie,
- c) użytkownik może wnieść do Spółdzielni reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną przedsiębiorstwa rozliczeniowego w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni,
- d) nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia,
- e) reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni,
- f) odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

§ 14

Koszty podatku od nieruchomości

1. Koszty podatku od nieruchomości ustalone w oparciu o ustawę regulującą podatki i opłaty lokalne obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Bydgoszcz.

2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości;
- b) podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych, garaży;
- c) podatek od części wspólnej danej nieruchomości (m.in. pralnie, suszarnie);
- d) podatek od nieruchomości i gruntu lokali użytkowych oraz nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uwzględniony w stawce czynszu bądź opłacie za dzierżawę terenu;
- e) podatek od budowli;

- f) podatek przypadający na lokale mieszkalne od nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni, który rozdzielany jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych tej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych całej Spółdzielni.

3. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wym. w ust. 2 pkt a, b i d dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2 pkt a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w ust. 2 pkt d rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionego w ust. 2 pkt a i b indywidualnie z Gminą Bydgoszcz, a z tytułu podatku wymienionego w ust. 2 pkt c i e ze Spółdzielnią poprzez opłatę eksploatacyjną. Korekty naliczeń z tytułu przeniesienia prawa własności lokalu dokonuje się od następnego miesiąca po dokonaniu tego aktu.

§ 15

Koszty wieczystego użytkowania gruntu i opłata z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów ustalone w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Bydgoszcz.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i uwzględniają:

- a) opłaty od gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości;
- b) opłaty przypadające na lokale od gruntu stanowiącego mienie ogólne Spółdzielni.

3. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionymi w ust. 2, przy uwzględnieniu sposobu jego użytkowania, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionego w ust. 2 pkt a rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu, a opłatą wymienioną w ust. 2 pkt b ze Spółdzielnią. Korekty naliczeń z tytułu przeniesienia prawa własności lokalu dokonuje się od następnego roku po dokonaniu tego aktu.

5. Opłata przekształceniowa gruntu dotyczy budynków mieszkalnych uiszczających do końca 2018 roku opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, przekształconych w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (tj. Dz.U.2022 poz. 1495).

6. Ponoszone przez spółdzielnię opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – opłata przekształceniowa, ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

7. Obciążenie poszczególnych lokali opłatą przekształceniową dokonuje się według udziałów (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże będące w udziale danej nieruchomości).

8. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu od roku następnego, następującego po wyodrębnieniu.

9. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu dotycząca nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest uwzględniona w stawce czynszu bądź opłacie za dzierżawę terenu przeliczona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu/ terenu.

§ 16

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej

1. Koszty prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej pokrywane są z przytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. Preliminarz kosztów na każdy rok zatwierdza Rada Nadzorcza w Planie Techniczno-Ekonomicznym.

§ 17

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych i odsetek od niespłaconego kredytu ustala się i rozlicza w zł/ m² powierzchni użytkowej lokali.

2. Spłaty zobowiązań długoterminowego kredytu zaciągniętego z KFM dokonuje się w oparciu o umowę zawartą z BGK.

§ 18

Oplaty dodatkowe

1. Spółdzielnia może pobierać dodatkowe opłaty za:

- a) wodę zużytą do podlewania ogródków przydomowych wg wskazań odrębnych wodomierzy;
- b) zużycie mediów w pralniach;
- c) użytkowanie dodatkowych piwnic i pomieszczeń w części wspólnej nieruchomości;
- d) oświetlenie piwnicy;
- e) umieszczenie na budynku tablic informacyjno-reklamowych;
- f) zaplombowanie wodomierza ogrodowego;
- g) dorobienie dodatkowych kluczy;
- h) za korespondencję;
- i) inne.

2.Zasady wnoszenia i wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

III. WARUNKI UISZCZANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI, WINDYKACJA NALEŻNOŚCI I POBIERANIE ODSETEK ZA ZWŁOKĘ ORAZ POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1.Koszty przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

2.Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

3.Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

4.Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uiszczają opłaty na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, nieruchomości wspólnych oraz na koszty zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem kosztów działalności kulturalno - oświatowej. Są oni również zobowiązani do uczestniczenia 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. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

5.Opłaty za używanie lokali należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, o ile umowa z użytkownikiem nie stanowi inaczej.

6.O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich ponoszenia, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7.W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich ponoszenia, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

8.Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

9.Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

10. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, natomiast gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni lub Spółdzielnia musiała go wykonać nie później niż 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

11. Dla lokalu stanowiącego odrębną własność, obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem określonym w umowie przeniesienia własności tego lokalu.

§ 20

1. W przypadku występowania zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny podejmuje się następujące czynności, uzależnione od czasu i wysokości zadłużenia:

- a) 2 miesięczne – wysłanie listem poleconym monitu który obejmuje należność główną, odsetki oraz koszty windykacji wraz z pouczeniem o konsekwencjach nieuregulowania zadłużenia oraz o możliwości uzyskania pomocy ze strony Spółdzielni;
- b) 3 miesięczne - skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, następnie skierowanie do postępowania egzekucyjnego.

2. W przypadku występowania zaległości z tytułu opłat za lokal użytkowy podejmuje się następujące czynności, uzależnione od czasu i wysokości zadłużenia:

- a) 2 miesięczne - wysłanie listem poleconym monitu lub upomnienia z zastrzeżeniem rozwiązania umowy, po stwierdzeniu braku uregulowania zadłużenia natychmiastowe rozwiązanie umowy i wezwanie do opróżnienia lokalu;
- b) 3 miesięczne – skierowanie sprawy do sądu celem uzyskania nakazu zapłaty.

3. Od niezapłaconych w terminie opłat (należności) Spółdzielnia pobiera za cały okres opóźnienia odsetki w wysokości obowiązujących odsetek ustawowych za opóźnienie lub odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. Po całkowitym uregulowaniu należności głównej, Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu może odstąpić od dochodzenia odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat (do 60%), z wyłączeniem odsetek zasądzonych kwotowo w nakazie.

5. Brak zapłaty pozostałej kwoty odsetek w wyznaczonym terminie powoduje automatyczne uchylene decyzji o odstąpieniu od dochodzenia odsetek.

6. Dopuszcza się możliwość rozłożenia na raty pozostałej do zapłaty kwoty odsetek.

7. Wnioski o odstąpieniu od dochodzenia odsetek nie będą rozpatrywane w przypadku zamiany lokalu za spłatę zadłużenia.

8. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:

- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z

lokalu; odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,

b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

9. Koszty windykacji należności ponosi dłużnik.

10. Spółdzielnia ma prawo umieścić dane osobowe dłużnika i informację o zadłużeniu w zewnętrznych rejestrach dłużników np.(KRD).

§ 21

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni regulaminy.

2. Dnia 12.09.2023 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w RSM „Jedność” uchwalony Uchwałą nr 44/2022 z dnia 21.12.2022 r. wraz z Aneksem uchwalonym Uchwałą Nr 18/2023 z dnia 24.04.2023r.

3. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.09.2023 r. Uchwałą Nr 14/2023 z mocą obowiązującą od 12.09.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jacek Rutkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Włodzimierz Sitko

RADCA PRAWNY

Teresa Rosińska