	<p style="text-align: center;">Regulamin struktury kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów mediów i działania Spółdzielni</p>	<p style="text-align: center;"><i>Komórka organizacyjna</i> P/PTE/PF</p>
<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku</p>		<p style="text-align: center;">Wydanie 01</p>

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej nr 30/2022
z dnia 28.11.2022 r.

REGULAMIN

STRUKTURY KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI,

KOSZTÓW I ZASAD ROZLICZEŃ MEDIÓW

ORAZ DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Tekst jednolity

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2003 r., Nr 188 poz.1848 z późn. zm./,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 41 poz. 1492/,
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2022 r. poz. 1297, 1549/,
- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne /Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami/,
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli / Dz.U. 2008 nr 3 poz. 13/,
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /Dz. U. 2001 Nr 73, poz. 727 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami/,
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. 2001 Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami/,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm./ zwana dalej uor,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm./,
- Statut Spółdzielni /§ 81 pkt 26 f, 26i/

Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali, a w szczególności do osób:

- którym przysługują spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawa do lokali,
- posiadających odrębną własność lokalu,
- najemców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
- które zajmują lokal stanowiący własność Spółdzielni bez tytułu prawnego.

Rozdział 1

STRUKTURA KOSZTÓW

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości znajdujących się w zarządzie Spółdzielni obejmują:

- a) koszty zarządzania nieruchomością, w skład których wchodzi:
 - koszty osobowe obsługi administracyjnej Osiedli;
 - koszty Zarządu;
 - koszty utrzymania lokali administracji;
 - koszty funkcjonowania organów Spółdzielni;oraz koszty innych usług niezbędnych do utrzymania nieruchomości.
- b) podatek od nieruchomości i opłata z tytułu wieczystego użytkowania;
- c) koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni;
- d) spłaty zobowiązań wobec BGK;
- e) koszty utrzymania mienia Spółdzielni, którego zasady określa odrębny regulamin;
- f) odpis na fundusz remontowy nieruchomości mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowych;
- g) amortyzacje nowych środków trwałych GZM;
- h) koszty obsługi wodomierzy lokalowych;
- i) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- j) opłaty za zajęcie terenu pod pojemniki na nieczystości stałe;
- k) opłaty za umieszczenie w pasie drogowym sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub przyłącza wodociągowego;
- l) opłaty za służebność gruntową;

- l) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- m) opłaty za sprzątnięcie części wspólnych w budynku;
- n) opłaty abonamentowe za monitoring;
- o) koszty obsługi kominiarskiej;
- p) koszty usług deratyzacyjnych i czyszczenia zsypów;
- q) koszty eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych;
- r) koszty konserwacji domofonów;
- s) koszty konserwacji instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, oraz centralnego ogrzewania;
- t) koszty konserwacji węzłów cieplnych lub kotłowni gazowych;
- u) koszty przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych, elektrycznych i sprawności działania wyłączników głównych p-poż.;
- v) koszty przeglądów zaworów hydrantowych instalacji p-poż.,
- w) opłaty abonamentowe za wodomierz główny;
- x) koszty dzierżawy i konserwacji latarni ulicznych;
- y) opłaty na fundusz celowy, którego zasady określa odrębny regulamin;

1.2 Koszty zakupu mediów obejmują:

- a) koszty energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu nieruchomości;
- b) koszty zakupu gazu rozliczanego z liczników zbiorczych;
- c) koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków;
- d) koszty zakupu ciepła:
 - na potrzeby centralnego ogrzewania;
 - do podgrzania wody dostarczanej centralnie.

Rozdział 2

DEFINICJE POWIERZCHNI BUDYNKÓW

- 2.1 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika łącznie z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane, bez powierzchni przynależnej. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii i antresol.
- 2.2 Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych wraz z częścią zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta pod urządzenia techniczne, związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu.
- 2.3 Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych oblicza się według normy PN-70/B-02365. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, za powierzchnię użytkową uznaje się 50% powierzchni podłogi. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości powyżej 220 cm zalicza się w 100%.
- 2.4 Piwnica (komórka lokatorska) stanowi pomieszczenie przynależne do danego lokalu.
- 2.5 Garaże mogą stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu albo stanowić samodzielny lokal.
- 2.6 Pralnie, suszarnie, strychy, korytarze klatkowe i piwniczne, szyby zsypowe, szyby windowe, wózkownie, pomieszczenia z wodomierzem, pomieszczenia węzłów c.o., pomieszczenia administracyjne, stanowią części wspólne budynków. Dopuszcza się możliwość wynajęcia nie użytkowanego pomieszczenia wspólnego na podstawie odrębnej umowy i za zgodą większości użytkowników lokali w klatce lub budynku.

Rozdział 3

SKŁADNIKI OPŁAT OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

- 3.1 Opłaty obciążające użytkowników poszczególnych lokali obejmują następujące pozycje:
- a) zarządzanie nieruchomością;
 - b) wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości;
 - c) ubezpieczenia nieruchomości;
 - d) spłata zobowiązań wobec BGK;
 - e) utrzymanie mienia Spółdzielni;
 - f) fundusz remontowy nieruchomości;
 - g) amortyzacja nowych środków trwałych GZM;
 - h) konserwacja instalacji elektrycznej, wod.-kan., gazowej i c.o.;
 - i) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
 - j) obsługa wodomierzy lokalowych;
 - k) opłata za zajęcie terenu pod pojemniki na odpady;
 - l) opłata za umieszczenie w pasie drogowym sieci sanitarnych;
 - m) opłata za służebność gruntową;
 - n) działalność społeczna, kulturalna i oświatowa;
 - o) sprzątanie części wspólnych w budynku;
 - p) opłata abonamentowa za monitoring;
 - q) obsługa kominiarska;
 - r) usługi deratyzacyjne i czyszczenie zsypów;
 - s) konserwacja dźwigów, hydroforni i platform schodowych;
 - t) konserwacja domofonów;
 - u) konserwacja węzła cieplnego lub kotłowni gazowej;
 - v) przeglądy instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych, elektrycznych i wyłączników głównych p-poż.;
 - w) przeglądy zaworów hydrantowych instalacji ppoż.;
 - x) opłata abonamentowa za wodomierz główny;
 - y) dzierżawa i konserwacja latarni ulicznych;
 - z) zaliczka na energię elektryczną części wspólnych i oświetlenia terenu;
 - aa) zaliczka na poczet zużycia zimnej wody i kanalizacji;
 - bb) zaliczka na poczet kosztów stałych podgrzewu wody użytkowej;
 - cc) zaliczka na poczet kosztów zmiennych podgrzewu wody użytkowej;

- dd) zaliczka na centralne ogrzewanie;
 - ee) zaliczka na gaz z liczników zbiorczych;
 - ff) opłata na fundusz celowy.
- 3.2 Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości i w terminie określonym w umowie najmu.
- 3.3 Użytkowników lokali mieszkalnych i garaży obowiązuje wnoszenie opłat co miesiąc, z góry, do dnia 17 każdego miesiąca.
- 3.4 Użytkownicy lokali użytkowych uiszczają opłaty na podstawie faktur wystawionych za dany miesiąc.
- 3.5 Od opłat za lokale mieszkalne i garaże, wnoszonych po terminie Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie, a w odniesieniu do lokali użytkowych, ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych. Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek na zasadach zawartych w *Regulaminie windykacji należności od użytkowników, właścicieli i najemców lokali, ewidencji i monitoringu spraw sądowych i komorniczych*.
- 3.6 Koszty dotyczące spółdzielczych lokali związane z działalnością Spółdzielni są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na której potrzeby są wykorzystywane.
- 3.7 Zmiana wysokości opłat jest dokonywana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział 4

ZASADY NALICZANIA OPŁAT Z TYTUŁU EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

- 4.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w punkcie 1.1 lit. a) ÷ h) nalicza się w oparciu o m² powierzchni użytkowej lokali.
- 4.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w punkcie 1.1 lit. i) nalicza się w oparciu o ilość osób zamieszkujących lokal, ilości zużytej wody w lokalu lub powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z aktualnymi zasadami obowiązującymi w Gminie Miejskiej Świdnik.
- 4.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w punkcie 1.1 lit. j) ÷ x) nalicza się w oparciu o ilość lokali.

Rozdział 5

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

- 5.1 Koszty wymienione w rozdziale 1 są ewidencjonowane na poszczególne budynki w ramach danej nieruchomości.
- 5.2 Koszty ujęte w punkcie 1.1 a) rozlicza się następująco:
 - a) koszty bezpośrednie, dotyczące zakupu towarów lub usług ewidencjonuje się w wysokości określonej fakturami lub innymi dokumentami księgowymi według merytorycznego opisu dokumentu;
 - b) koszty ogólne oraz koszty administracyjne rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności zgodnie ze strukturą przyjętą przez Radę Nadzorczą.
- 5.3 Podatek od nieruchomości naliczany jest zgodnie z uchwałą Rady Miasta Świdnik.
- 5.4 Koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni nalicza się na podstawie umowy z ubezpieczycielem wyłonionym w drodze przetargu.
- 5.5 Spłata zobowiązań wobec BGK naliczana jest w oparciu o harmonogram prognozowanych miesięcznych wpłat zadłużenia na dany rok kalendarzowy.
- 5.6 Koszty odpisu na fundusz remontowy odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej danej grupy lokali. Koszty odpisu funduszu remontowego garaży użytkowanych przez osoby mające spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu powstałą w drodze nabycia od Spółdzielni odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości, na terenie której znajdują się te garaże. Rozliczanie funduszu remontowego następuje zgodnie z zasadami zawartymi w *Regulaminie funduszu remontowego*.
- 5.7 Koszty remontów lokali użytkowych i koszty remontów garaży użytkowanych przez inne osoby niż wymienione w punkcie 5.6 ewidencjonuje się w ramach kosztów ich eksploatacji.
- 5.8 Amortyzację nowych środków trwałych GZM nalicza się na podstawie kosztu nabycia środka trwałego oraz przyjętego okresu amortyzacji.

- 5.9 Kosztami obsługi wodomierzy lokalowych są opłaty naliczane przez firmy zewnętrzne z tytułu dokonania odczytów zdalnych wodomierzy lokalowych lub opłaty za udostępnienie danych o stanie wodomierzy lokalowych przechowywane na serwerach tych firm.
- 5.10 Sposób naliczenia oraz wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określona jest uchwałą Rady Miasta Świdnik. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię (na piśmie) o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
- 5.11 Opłaty za zajęcie terenu pod pojemniki na nieczystości stałe dotyczy zajęcia terenów na ten cel, które nie stanowią własności Spółdzielni lub nieruchomości, z której odpady są gromadzone. Opłaty te obejmują koszty wynikające z umów zawartych z właścicielami terenu lub wydanych decyzji administracyjnych.
- 5.12 Opłaty za umieszczenie w pasie drogowym sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub przyłącza wodociągowego naliczane są dla nieruchomości, których te opłaty dotyczą, na podstawie wydanych decyzji administracyjnych.
- 5.13 Opłaty za służebność gruntową obejmują koszty wynikające z umów zawartych z właścicielami terenu lub wydanych decyzji administracyjnych.
- 5.14 Koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej naliczane są członkom Spółdzielni według stawki uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 5.15 Opłaty za sprzątanie części wspólnych ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług zgodnie z zawartymi umowami i odnoszone do lokali których dotyczą.
- 5.16 Opłaty za monitoring ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do liczby lokali w budynku, w którym są zainstalowane.
- 5.17 Opłaty za obsługę kominiarską, deratyzację i czyszczenie zsypów, konserwację domofonów, konserwację instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych oraz centralnego ogrzewania, przeglądy instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych i elektrycznych, przeglądy zaworów hydrantowych instalacji ppoż. oraz dzierżawę i konserwację latarni ulicznych, ustalane są w oparciu o przewidywane koszty tych usług i odnoszone do liczby lokali w budynkach, których dotyczą.
- 5.18 Koszty eksploatacji dźwigów osobowych, hydroforni i platform schodowych obejmują koszt czynności serwisowych urządzeń oraz opłaty za czynności dozoru technicznego. Koszty te nalicza się na wszystkie lokale wyłącznie w budynkach, w których są zamontowane.

- 5.19 Kosztami konserwacji domofonów przyjętych do konserwacji przez Spółdzielnię obciąża się lokale wyposażone w te urządzenia. Koszty konserwacji nie obejmują wymiany zamontowanych urządzeń.
- 5.20 Koszty konserwacji węzłów cieplnych lub kotłowni gazowych obejmują:
- a) konserwację węzłów będących własnością nieruchomości;
 - b) konserwację kotłowni gazowych;
 - c) opłaty za dozór techniczny urządzeń kotłowni gazowych;
 - d) opłaty za wprowadzanie gazów i pyłów z kotłowni do powietrza;
 - e) odczyty podliczników służących do rozdzielenia ilości ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, ich legalizacja lub wymiana;
- i naliczane się na wszystkie lokale w budynkach, których dotyczą.
- 5.21 Koszt ubytku nośnika ciepła wynikający z upuszczenia nośnika z instalacji na wniosek użytkownika lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych w lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- 5.22 Opłata abonamentowa za wodomierze główne ustalana jest wg ilości przyłączy w budynku lub w grupie budynków podłączonych do wymiennikowi zbiorczych, wraz z przyłączami w tych wymiennikowniach, oraz taryfy dostawcy wody i odnoszona jest do ilości lokali w tych budynkach z wyłączeniem pralni i pomieszczeń gospodarczych.
- 5.23 Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan ekonomiczno - gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeżeli w ciągu roku wystąpią zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i opłat, dopuszczalna jest korekta planu.
- 5.24 Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie różnicy między rzeczywistymi kosztami eksploatacji i utrzymania określonymi w punkcie 1.1, a przychodami wynikającymi z naliczonych opłat dla danej nieruchomości. Wynik finansowy rozliczenia przechodzi do rozliczenia na rok następny.
- 5.25 Koszt zakupu mediów rozlicza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a różnica pomiędzy kosztami i przychodami podlega rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali, zgodnie z zapisami w dalszej części regulaminu.

- 5.26 Rozliczanie naliczonych zaliczek odbywa się odrębnie dla każdego lokalu, w okresach rocznych. Użytkownicy otrzymują informację o rozliczeniu zaliczek i o saldzie rozliczenia, za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 5.28 Nadpłata wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w punkcie 5.26 może być potrącona na zaspokojenie wymagalnych roszczeń Spółdzielni od użytkownika lokalu z tytułu:
- wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
 - odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych,
 - zadłużenia z tytułu orzeczeń sądowych,
 - zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych,
- Potrącenia dokonuje się w drodze pisemnego powiadomienia użytkownika lokalu listem poleconym lub doręczonego przez pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru.
- 5.29 Kwota nadpłaty wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w punkcie 5.26 powiększa saldo rozliczeń z użytkownikiem lokalu i podlega rozliczeniu w bieżących opłatach.
- 5.30 W razie niedopłaty w rozliczeniu, o którym mowa w punkcie 5.26, osoba zobowiązana winna uiścić brakującą kwotę w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych stosownie do postanowienia zawartego w punkcie 3.5 lub zwrócić się pisemnie o rozłożenie niedopłaty na raty. Przez okres spłaty ratalnej Spółdzielnia nie nalicza odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 5.31 W razie zbycia lokalu przed rozliczeniem zaliczek, saldo rozliczenia obciąża nabywcę, z zastrzeżeniem w punktach 5.32 i 5.33.
- 5.32 Rozliczenie zaliczek o którym mowa w punkcie 5.26 dzielone jest stosownie do okresów, w których zaliczki naliczane były w formie faktur VAT. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przekazać Spółdzielni w formie pisemnej stany wodomierzy lokalowych na początek miesiąca, od którego następuje zmiana formy naliczania zaliczek, w przeciwnym razie stany te określone zostaną przez Spółdzielnię jako symulacje wynikające z posiadanych odczytów.
- 5.33 Rozliczenie o którym mowa w punkcie 5.26 dokonywane jest oddzielnie dla każdej ze stron (zbywca - nabywca) w przypadku gdyby:
- jedną ze stron zbycia/nabycia lokalu była Spółdzielnia,
 - w trakcie okresu rozliczeniowego opłaty dla zbywcy lokalu naliczane były w formie faktur VAT.

Rozdział 6

KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH I OŚWIETLENIA TERENU

- 6.1 W koszty energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu wchodzi wszelkie opłaty zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniami liczników prądu,
- 6.2 Koszty energii elektrycznej części wspólnych pomniejszane są o przychody z tytułu zużycia prądu z obwodów administracyjnych przez firmy zewnętrzne na podstawie ustalonego ryczału lub podlicznika.
- 6.3 Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na poczet energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu w opłatach miesięcznych w ustalonej wysokości.
- 6.4 Koszty energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku, w odpowiednim stosunku do powierzchni użytkowej lokalu lub ilości osób zamieszkałych w lokalu lub ilości lokali w budynku. Wybór formuły rozliczenia zależy od pisemnego stanowiska większości użytkowników lokali w danym budynku, licząc jedną osobę na jeden lokal.
- 6.5 W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej z obwodów administracyjnych Spółdzielnia może naliczyć użytkownikowi lokalu opłatę zgodnie z taryfą obowiązującą dla dostawcy prądu do nieruchomości. Wyegzekwowana opłata pomniejsza koszty energii elektrycznej części wspólnej danego budynku.
- 6.6 Naliczone zaliczki na poczet zużycia energii elektrycznej części wspólnych i oświetlenia terenu podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy, od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

Rozdział 7

KOSZTY ZAKUPU I ZASADY ROZLICZANIE GAZU Z LICZNIKÓW ZBIORCZYCH

- 7.1 W koszty gazu z liczników zbiorczych wchodzi wszelkie opłaty zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę paliwa gazowego tj. koszt zużytego paliwa gazowego, opłaty stałe, handlowe i inne.
- 7.2 Koszty zakupu gazu z liczników zbiorczych rozlicza się oddzielnie dla każdego budynku, w odpowiednim stosunku do powierzchni użytkowej lokalu lub ilości osób zamieszkałych w lokalu. Wybór formuły rozliczenia zależy od pisemnego stanowiska większości użytkowników lokali w danym budynku, licząc jedną osobę na jeden lokal.
- 7.3 Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na poczet zużycia gazu z liczników zbiorczych w opłatach miesięcznych w ustalonej wysokości.
- 7.4 Uprawnieni do lokalu z tytułu odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mogą zrezygnować z poboru gazu z licznika zbiorczego budynku pod warunkiem:
- uzyskania zgody Spółdzielni,
 - likwidacji wewnętrznej instalacji gazowej i trwałego zaślepienia odejścia gazu do lokalu przy pionie gazowym przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia. Miejsce zaślepienia winno być zaplombowane z potwierdzone protokolem przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
 - w przypadku zabudowy pionu gazowego pozostawienia otworu rewizyjnego w miejscu byłego podłączenia umożliwiające sprawdzenie szczelności instalacji.
- W przypadku osób współuprawnionych do lokalu wymagane jest zgodne oświadczenie w tym przedmiocie wszystkich osób współuprawnionych.
- 7.5 Użytkownik lokalu, w którym zlikwidowana została wewnętrzna instalacja gazu zobowiązany jest pomimo tego udostępnić ten lokal do przeglądu instalacji gazowej, o którym mowa w punkcie 1.1 lit u).
- 7.6 Zaniechanie pobierania zaliczki miesięcznej w związku z likwidacją przyłączenia gazu do lokalu następuje od początku następnego miesiąca po spisaniu bezusterkowego protokołu, o którym mowa w punkcie 7.4 lit. b).

- 7.7 Zaniechanie pobierania zaliczki miesięcznej na poczet zużycia gazu z liczników zbiorczych następuje również w przypadku złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia, że w lokalu nikt nie mieszka.
- 7.8 Ponowne podłączenie lokalu do instalacji gazowej budynku może nastąpić pod warunkiem:
- a) pisemnego zgłoszenia chęci podłączenia przez osoby wymienione w punkcie 7.4 (punkt 7.4 zdanie drugie stosuje się odpowiednio),
 - b) sprawdzenia przez upoważnionego pracownika Spółdzielni nienaruszenia plomb w miejscu zaślepienia,
 - c) wykonania wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,
 - d) dostarczenia do Spółdzielni protokołu z pozytywnej próby ciśnieniowej wykonanej instalacji.
- 7.9 W przypadku stwierdzenia nieuprawnionego naruszenia plomb, o których mowa w punkcie 7.4 lit. b) Spółdzielnia może naliczyć należne opłaty z tytułu zużycia gazu w lokalu za cały bieżący i poprzedni okres rozliczeniowy. W przypadku rozliczania gazu w stosunku do liczby osób opłata naliczana jest przynajmniej dla 1 osoby.
- 7.10 Naliczone zaliczki na poczet zużycia gazu z liczników zbiorczych podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
- 7.11 Różnica pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a wpłaconymi zaliczkami rozliczana jest zgodnie z ilością osób lub powierzchnią lokali z dostępem do instalacji gazowej według stanu na 31 grudnia okresu rozliczeniowego.

Rozdział 8

KOSZTY ZAKUPU I ZASADY ROZLICZANIE WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

- 8.1 Kosztem zakupu wody i odprowadzenia ścieków jest iloczyn łącznej ilości zużytej wody, ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy głównych wody zimnej w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych, oraz ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy dostawcy. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości zużytej wody wg wskazań wodomierzy głównych.
- 8.2 Obciążenia innych podmiotów z tytułu zużycia wody w budynku (woda do prac remontowych, sprzątania klatek schodowych itp.) pomniejszają koszty zakupu wody podlegające rozliczeniu na poszczególnych odbiorców w budynku lub grupie budynków podłączonych do tej samej wymiennikowni zbiorczej.
- 8.3 Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków w opłatach miesięcznych w ustalonej wysokości.
- 8.4 Wysokość zaliczki ustala się według przewidywanego kosztu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu z możliwością zmiany jej wysokości, w razie zaistnienia rozbieżności pomiędzy przewidywanym, a faktycznym zużyciem.
- 8.5 Wysokość zaliczki może również ulec zmianie na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu. Zmiana wysokości zaliczki obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu.
- 8.6 Rozliczanie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu zakupu wody i odprowadzenia ścieków odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków obsługiwanych przez wymiennikownię zbiorczą, w której podgrzewana jest woda dla tych budynków.
- 8.7 Koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków w pralni obciąża osobę, która za zgodą Spółdzielni podjęła się opieki nad pralnią. Podstawą do obciążenia jest zużycie wody wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w pralni oraz obowiązująca Spółdzielnię cena wody i odprowadzania ścieków.

- 8.8 Mieszkania nieopomiarowane obciążane są ryczałtową opłatą miesięczną z tytułu zużycia wody i kanalizacji w wysokości stanowiącej iloczyn $10 \text{ m}^3/\text{osobę}$, ilości osób od której nalicza się miesięczne opłaty za używanie lokalu oraz aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy dostawcy, przy czym do wyliczenia opłaty ryczałtowej przyjmuje się nie mniej niż 1 osobę.
- 8.9 Rozliczanie bilansu wynikającego z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzami głównymi, pomniejszonymi o opłaty ryczałtowe o których mowa w punkcie 8.8, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody w poszczególnych budynkach i wymiennikowniach zbiorczych, odbywać się będzie na poszczególnych odbiorców w budynku lub grupie budynków podłączonych do tej samej wymiennikowni zbiorczej, w proporcji do ilości wody pobranej przez nich w okresie rozliczeniowym, z wyłączeniem pralni i pomieszczeń gospodarczych.
- 8.10 Naliczone zaliczki oraz bilans, o którym mowa w punkcie 8.9, podlegają rozliczeniu w okresach rocznych, od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 8.11 W uzasadnionych przypadkach okres rozliczeniowy może zostać skrócony lub wydłużony.
- 8.12 W przypadku zbycia/nabycia lokalu nabywca zobowiązany jest dostarczyć Spółdzielni protokół ze stanami wodomierzy lokalowych w dniu jego przejęcia. W przypadku braku protokołu stany wodomierzy na dzień przejęcia przyjęte zostaną w wartości ostatnich odczytów, jakie posiada Spółdzielnia.
- 8.13 Indywidualne korekty rozliczeń dokonane po dacie rozliczenia zaliczek pomniejszają lub powiększają koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.
- 8.14 Spółdzielnia lub podmioty przez nią upoważnione, dokonują okresowych odczytów stanów wodomierzy i ich wymiany (zgodnie z terminem ważności pierwotnej cechy legalizacyjnej), prowadzą kontrolę ich stanu technicznego oraz poprawności montażu i opomiarowania wszystkich punktów czerpalnych wody w lokalu.

- 8.15 Odczyty wodomierzy dokonywane są zdalnie drogą radiową, bez konieczności wchodzenia do poszczególnych lokali na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia zleca kontrolne odczyty wodomierzy przynajmniej raz w ciągu okresu rozliczeniowego. Dodatkowe odczyty mogą być również zlecane w przypadku zmiany cen wody i kanalizacji.
- 8.16 W przypadku braku odczytu zdalnego na koniec okresu rozliczeniowego lub na datę zmiany ceny stany wodomierzy szacowane są w oparciu o inne odczyty pośrednie.
- 8.17 Użytkownicy lokali zobowiązani są:
- a) do udostępniania instalacji i urządzeń pomiarowych Spółdzielni lub podmiotom przez nią upoważnionym, w celu:
 - przeprowadzenia kontroli wodomierzy lokalowych,
 - dokonania odczytów wodomierzy, w przypadku problemów z dokonaniem odczytu zdalnego,
 - dokonania wymiany wodomierzy,
 - wykonania innych napraw związanych z wodomierzami lokalowymi,
 - b) zapewnić odpowiedni dostęp do wodomierzy umożliwiający wykonanie czynności, o których mowa w ustępie a).
 - c) do bieżącej kontroli działania wodomierzy lokalowych,
 - d) do sprawdzania zgodności zdalnych odczytów wodomierzy uwidocznionych w otrzymywanych rozliczeniach zaliczek ze stanem faktycznym, widocznym na urządzeniach,
 - e) do niezwłocznego informowania Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach.
- 8.18 Spółdzielnia lub podmioty przez nią upoważnione mogą odmówić wykonania czynności serwisowych lub wymiany wodomierzy w przypadku:
- a) braku odpowiedniego dostępu do wodomierza (otwór rewizyjny jest zbyt mały lub zabudowany),
 - b) gdy instalacja wewnętrzna użytkownika wykonana jest z materiałów, które stwarzają zagrożenie, że czynności serwisowe mogłyby spowodować uszkodzenie lub rozszczelnienie instalacji (w takim przypadku czynności serwisowe mogą być wykonane jedynie na odpowiedzialność użytkownika lokalu).

- 8.19 W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy, ich stany zostaną oszacowane na podstawie średniego zużycia wody w lokalu ustalonego na podstawie dwóch ostatnich odczytów, z możliwością korekty po udostępnieniu lokalu do odczytu wodomierzy w kolejnym terminie odczytów.
- 8.20 W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza, zużycie wody za okres awaryjny do momentu jego wymiany, zostanie określone na podstawie, średniego zużycia wody rejestrowanego przez ten wodomierz w okresach wcześniejszych lub po jego wymianie, z uwzględnieniem zmian w ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zużycia wody w innych opomiarowanych punktach lokalu.
- 8.21 W przypadku nieudostępnienia wodomierzy do kontroli, wymiany okresowej wodomierzy lub wymiany po stwierdzonej awarii, mieszkanie od kolejnego roku rozliczeniowego będzie traktowane jako nieopomiarowane a ilość wody będzie naliczana w sposób ryczałtowy zgodnie z punktem 8.8.
- 8.22 Użytkownik lokalu może wystąpić do Spółdzielni z żądaniem przeprowadzenia ekspertyzy wodomierza lokalowego zainstalowanego w jego lokalu. Ekspertyza wodomierza wykonywana jest przez jednostkę zewnętrzną, uprawnioną do wykonywania ponownych legalizacji wodomierzy. Na czas wykonania ekspertyzy w lokalu montowany jest wodomierz tymczasowy.
- 8.23 W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania wodomierza oddanego do ekspertyzy osoba, na żądanie której ekspertyza została wykonana ponosi wszystkie koszty związane z tą procedurą (koszty montażu wodomierza tymczasowego, koszty transportu i wykonania ekspertyzy oraz koszty ponownego montażu zdemontowanego wodomierza).
- 8.24 W przypadku stwierdzenia w wyniku ekspertyzy, że wskazania wodomierza są zawyżone względem dopuszczalnych odchyłek, w miejsce wadliwego wodomierza Spółdzielnia zamontuje nowy, a za okres od końca poprzedniego okresu rozliczeniowego do daty jego montażu naliczone zostanie zużycie oszacowane zgodnie z punktem 8.20.
- 8.25 Demontaż wodomierza i zerwanie plomb w przypadku dokonywania remontu instalacji wewnętrznej w lokalu możliwy jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni, na określonych warunkach.
- 8.26 W przypadku stwierdzenia nieupoważnionego zerwania plomb przy wodomierzu użytkownik lokalu może zostać obciążony opłatą ryczałtową w wysokości określonej w punkcie 8.8, za okres od daty zamontowania wodomierza, maksymalnie trzy lata wstecz.

Rozdział 9

KOSZTY ZAKUPU I ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁA DO PODGRZEWU WODY UŻYTKOWEJ

- 9.1 Dla budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej kosztem zakupu ciepła do celu podgrzewu wody użytkowej są:
- a) **koszty stałe** - część kosztów zakupu ciepła na cele podgrzewu wody zgodnie z aktualnymi cenami według taryf dostawców, zawierająca opłaty za zamówioną moc cieplną oraz opłaty stałe za usługi przesyłowe zgodnie z mocą zamówioną na cele podgrzania wody [MW/m-c] oraz część kosztów zużycia ciepła według wskazań liczników ciepła [GJ] zainstalowanych w budynkach lub wymiennikowniach zbiorczych na pokrycie strat ciepła na instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej, w wysokości:
 - 5 % - w przypadku liczników ciepła zlokalizowanych w budynkach, z pionami ciepłej wody prowadzonymi szachtami na klatkach schodowych,
 - 10 % - w przypadku liczników ciepła zlokalizowanych w budynkach, z pionami ciepłej wody prowadzonymi szachtami w poszczególnych mieszkaniach,
 - 20 % - w przypadku liczników ciepła zlokalizowanych w wymiennikowniach zbiorczych.
 - b) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu ciepła na cele podgrzewu wody zgodnie z aktualnymi cenami według taryf dostawców, wynikająca z ilości ciepła zużytego na cele podgrzania wody według wskazań liczników ciepła [GJ] zainstalowanych w budynkach lub wymiennikowniach zbiorczych, pomniejszona o ilość ciepła przyjętego na pokrycie strat ciepła na instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej.
- 9.2 Dla budynków z własną kotłownią gazową kosztem zakupu ciepła do celu podgrzewu wody użytkowej są:
- a) **koszty stałe** - część kosztów zakupu paliwa gazowego obejmująca opłaty dystrybucyjne stałe, opłaty handlowe itp. zgodnie z taryfą i fakturami dostawcy paliwa gazowego, proporcjonalnie do mocy obliczeniowej, przeznaczonej na cele podgrzewu wody użytkowej, oraz część kosztów zmiennych na pokrycie strat ciepła na instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej, w wysokości:

- 5 % - w przypadku liczników ciepła zlokalizowanych w budynkach, z pionami ciepłej wody prowadzonymi szachtami na klatkach schodowych,

- 10 % - w przypadku liczników ciepła zlokalizowanych w budynkach, z pionami ciepłej wody prowadzonymi szachtami w poszczególnych mieszkaniach,

b) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu paliwa gazowego obejmująca opłaty zmienne zależne od ilości zużytego gazu zgodnie z taryfą i fakturami dostawcy paliwa gazowego, przypadająca na instalację podgrzewu wody, obliczona proporcjonalnie do zużycie ciepła według wskazań liczników ciepła zainstalowanych na instalacjach ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, pomniejszona o ilość ciepła przyjętego na pokrycie strat ciepła na instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej.

9.3 Koszt zakupu ciepła do celu podgrzewu wody użytkowej pomniejszane są o upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych przez dostawcę.

9.4 Na poczet kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali wnoszą zaliczki w opłatach miesięcznych, ustalone jak niżej:

a) *zaliczka na poczet kosztów stałych podgrzewu wody użytkowej* – zgodnie z przewidywanymi kosztami przypadającymi na dany lokal w proporcji do ogólnej ilości lokali mieszkalnych i usługowych w danym budynku. Na wniosek większości użytkowników lokali zaliczki na poczet kosztów stałych zakupu ciepła do podgrzania wody użytkowej mogą być naliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w budynku.

b) *zaliczka na poczet kosztów zmiennych podgrzewu wody użytkowej* – według przewidywanego zużycia ciepłej wody w lokalu i przewidywanej ceny podgrzania ustalonej w oparciu o przewidywany koszty zakupu ciepła lub paliwa gazowego na cele podgrzania wody i przewidywaną ilość zużytej w tym okresie ciepłej wody w budynku lub grupie budynków podłączonych do wymiennikowni zbiorczej.

9.5 Wysokość zaliczki ustala się według przewidywanego kosztu zużycia ciepłej wody w danym lokalu z możliwością zmiany w ciągu roku, w razie zaistnienia rozbieżności pomiędzy przewidywanym, a faktycznym zużyciem.

9.6 Wysokość zaliczki może również ulec zmianie na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu. Zmiana wysokości zaliczki obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po zgłoszeniu.

- 9.7 Rozliczanie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu podgrzewu wody odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków obsługiwanych przez wymiennikownię zbiorczą, w której podgrzewana jest woda dla tych budynków.
- 9.8 Koszt podgrzewu wody zużytej w pralni obciąża osobę, która za zgodą Spółdzielni podjęła się opieki nad pralnią. Podstawą do obciążenia jest zużycie wody według wskazań wodomierzy zainstalowanych w pralni oraz obowiązująca Spółdzielnię cena zaliczkowa podgrzewu wody w danym budynku.
- 9.9 Mieszkania nieopomiarowane w budynkach z ciepłą wodą dostarczaną centralnie obciążane są opłatą stałą oraz ryczałtową opłatą miesięczną z tytułu podgrzewu wody w wysokości stanowiącej iloczyn $5 \text{ m}^3/\text{osobę}$, ilości osób od której nalicza się miesięczne opłaty za używanie lokalu oraz aktualnej ceny zaliczkowej podgrzewu wody ustalonej dla danego budynku, przy czym do wyliczenia opłaty ryczałtowej przyjmuje się nie mniej niż 1 osobę.
- 9.10 Rozliczanie bilansu wynikającego z różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami podgrzewu wody użytkowej, pomniejszonymi o opłaty ryczałtowe o których mowa w punkcie 9.9, a zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody zainstalowanych przy punktach czerpalnych oraz zaliczkowej ceny podgrzewu wody w poszczególnych budynkach lub wymiennikowniach zbiorczych, odbywać się będzie na poszczególnych odbiorców w budynku lub grupie budynków podłączonych do tej samej wymiennikowni zbiorczej, w proporcji do ilości ciepłej wody pobranej przez nich w okresie rozliczeniowym, z wyłączeniem pralni i pomieszczeń gospodarczych.
- 9.11 Naliczone zaliczki oraz bilans, o którym mowa w punkcie 9.10, podlegają rozliczeniu w okresach rocznych, od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie za dany rok najpóźniej do 31 maja następnego roku.
- 9.12 Za korzystanie z ciepłej wody użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty ustalone wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.
- 9.13 Zaliczki na podgrzew wody dla lokali użytkowych podlegają rozliczeniu wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.
- 9.14 Zapisy zawarte w punktach 8.11 - 8.26 dotyczące wodomierzy zimnej wody oraz rozliczeń wody i kanalizacji stosuje się odpowiednio do wodomierzy ciepłej wody i rozliczeń podgrzewu wody.

Rozdział 10

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- 10.1 Koszt zakupu ciepła rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe.
- 10.2 Na poczet kosztów zakupu ciepła na cele c.o. użytkownicy lokali wnoszą zaliczki miesięczne (przez pełne 12 miesięcy kalendarzowych) w wysokości ustalonej dla poszczególnych budynków, w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła dla danego budynku.
- 10.3 Koszty zakupu ciepła na cele c.o. rozliczane są zgodnie z *Regulaminem szczegółowego rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania* w oparciu o:
- a) wskazania ciepłomierzy lokalowych i powierzchnię lub kubaturę lokali,
 - b) wskazania podzielników kosztów ogrzewania i powierzchnię lub kubaturę lokali,
 - c) powierzchnię lub kubaturę lokali – wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
- 10.4 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach ciepłomierza, podzielnika kosztów lub jego plomb. W przypadku uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika, koszt wymiany lub naprawy urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
- 10.5 Spółdzielnia lub podmioty przez nią upoważnione, dokonują okresowych odczytów stanów ciepłomierzy lokalowych lub zużycia jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów.
- 10.6 Podmioty upoważnione przez Spółdzielnię dokonują okresowej wymiany ciepłomierzy lokalowych (zgodnie z terminem ważności pierwotnej cechy legalizacyjnej) lub podzielników elektronicznych (zgodnie z okresem działania baterii).
- 10.7 Naliczone zaliczki na cele c.o. podlegają rozliczeniu za rok kalendarzowy, od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczenia może zostać skrócony lub wydłużony.
- 10.8 Użytkownicy lokali otrzymują informację o rozliczeniu zaliczek na cele c.o. za dany okres rozliczeniowy najpóźniej do 31 maja następnego roku, lub w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego w przypadku jego skrócenia lub wydłużenia.

- 10.9 Koszty odczytów lokalowych liczników ciepła i podzielników kosztów centralnego ogrzewania, oraz koszty rozliczania centralnego ogrzewania rozliczane są na lokale, których dotyczą i ujmowane są w rozliczeniach kosztów zużycia ciepła dla tych lokali.
- 10.10 Na poczet kosztów ciepła na cele c.o. użytkownicy lokali użytkowych znajdujących się:
- a) w pawilonach wolno stojących - wnoszą zaliczkę przez 12 miesięcy w wysokości przewidywanych kosztów c.o. w tych lokalach,
 - b) w budynkach mieszkalnych - wnoszą zaliczki wg zasad obowiązujących użytkowników lokali mieszkalnych,
 - c) w lokalach z indywidualnym opomiarowaniem ciepła podlicznikiem ciepła - wnoszą comiesięczną opłatę stałą oraz w sezonie grzewczym opłaty według wskazań podlicznika ciepła i aktualnych cen zawartych w taryfach dostawców.
- 10.11 Zaliczki na c.o. dla lokali użytkowych podlegają rozliczeniu wg zasad dotyczących lokali mieszkalnych.

Rozdział 11

REKLAMACJE DOTYCZĄCE ROZLICZEŃ MEDIÓW

- 11.1 Użytkownicy lokali mają prawo do złożenia reklamacji dotyczących otrzymanych rozliczeń mediów. Reklamacje można składać w siedzibie Spółdzielni wyłącznie na piśmie, w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
- 11.2 W razie konieczności reklamacja przekazywana jest do firmy rozliczającej, celem udzielenia stosownych wyjaśnień.
- 11.3 O sposobie rozstrzygnięcia reklamacji decyduje Zarząd Spółdzielni, powiadamiając o tym składającego reklamację.
- 11.4 W przypadku nie uznania reklamacji przez Zarząd Spółdzielni użytkownik lokalu ma prawo dochodzenia swoich roszczeń na drodze sądowej.
- 11.5 Korekty rozliczeń dokonane po dacie rozliczenia zaliczek pomniejszają lub powiększają koszty zakupu ciepła do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział 12

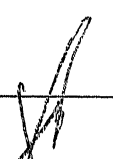

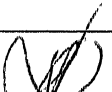
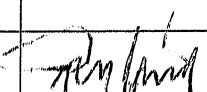

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

12.1 Do rozliczenia mediów za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 mają zastosowanie odpowiednie zapisy:

- a) „Regulaminu struktury kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów mediów i działania Spółdzielni” z dnia 31.08.2021r. oraz uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2021 z dnia 31.08.2021r.
- b) „Regulaminu szczegółowego rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w lokalach” z dnia 14.12.2016r.

12.2 Z dniem 31.12.2022 r. traci moc „Regulamin struktury kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów mediów i działania Spółdzielni” z dnia 31.08.2021r. oraz uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2021 z dnia 31.08.2021r.

12.3 Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Zarząd, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 28.11.2022 r. Uchwałą nr 30 z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2023 r.

Opracował:	Sprawdził:		Zatwierdził: Rada Nadzorcza		Data	
Kierownik działu TTI Sławomir Frąckiewicz	Pod względem merytorycznym: Z-ca Prezesa d.s. techniczno-eksploatacyjnych Marek Szewczak	Pod względem formalno-prawnym: Radca Prawny Krzysztof Kędziora	Sekretarz Rady Nadzorczej Jan Pysznik	Przewodniczący Rady Nadzorczej Marian Gołębiowski	wydania	obowiązywania
					28.11.2022 r.	01.01.2023 r.

