

Regulamin
zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat
za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sposobu naliczania i ustalania wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 i 1230) oraz w art. 659 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.).

§ 2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) „członku” — należy przez to rozumieć członka Spółdzielni;
- 2) „lokalu” — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) „mieniu Spółdzielni” — należy przez to rozumieć nieruchomości, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem albo użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych; w szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
 - a) „ogólne mienie Spółdzielni” — nieruchomości służące wyłącznie działalności Spółdzielni, m.in. lokale mieszkalne i niemieszkalne, pawilony wraz z gruntem, nieruchomości niezabudowane;
 - b) „mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu” — nieruchomości funkcjonalnie związane z jednym lub grupą budynków, m.in. drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki, boiska;
- 4) „opłatach zależnych” — należy przez to rozumieć opłaty, których wysokość zależna jest od Spółdzielni, o których mowa w dziale II;
- 5) „opłatach niezależnych” — należy rozumieć opłaty, których wysokość jest niezależna od Spółdzielni, a wynika z urzędowych cenników, taryf, cenników dostawców mediów, itp., o których mowa w dziale III niniejszego Regulaminu;
- 6) „powierzchni użytkowej lokalu” — należy przez to rozumieć wyrażoną w m² sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów i loggi, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału;
- 7) „Radzie Nadzorczej” — należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni;
- 8) „Spółdzielni” — należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze;
- 9) „systemie informatycznym” — należy przez to rozumieć system informatyczny funkcjonujący w Spółdzielni;
- 10) „użytkownika lub użytkownika lokalu” — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną używającą lokal w zasobie Spółdzielni, na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego, jak również posiadacza lokalu, zobowiązanych do uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni.
- 11) „Zarządzie” — należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.
- 12) „eksploatacji nieruchomościach”, „opłacie eksploatacyjnej” — należy przez to rozumieć utrzymanie nieruchomości – eksploatację.

§ 3. 1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: lokali mieszkalnych, użytkowych, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i mienie jej członków, koszty dostawy gazu, ciepła, wody i odprowadzenia ścieków do lokali, a także odpisy na fundusz remontowy.

2. Ewidencję kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz przychodów i opłat na pokrycie tych kosztów, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości. Faktury i inne dowody zakupu towarów i usług dokumentują koszty nieruchomości, zgodnie z faktycznym miejscem ich powstania.

3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów dostawy ciepła, dla których okres rozliczeniowy ustalany jest zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 2 do Regulaminu.

4. Koszty gospodarki zasobami rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe położone w nieruchomości (budynku) niezależnie od tytułu prawnego (stanu własności) do lokalu, w tym lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, za wyjątkiem pomieszczeń ogólnego użytku, jak pralnie, suszarnie, wózkownie.

§ 4. 1. Uzyskane z nieruchomości wspólnej przychody, tj. czynsz najmu lub dzierżawy, opłaty za wyłączne korzystanie z nieruchomości wspólnej oraz inne pożytki, obniżają koszty utrzymania i eksploatacji tej nieruchomości w częściach odpowiadających ich udziałowi w kosztach.

2. Uzyskane przez Spółdzielnię przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:

- 1) czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości lub lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) odsetek uzyskanych ze spłaty należności przeterminowanych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach lub z innej działalności finansowej,
- 3) wynagrodzeń za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- 4) opłat za wykonywanie czynności administracyjnych lub technicznych,
- 5) własnej działalności gospodarczej oraz inne pożytki uzyskane z tego mienia

— przeznaczane są na pokrycie kosztów utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni, a w przypadku powstania nadwyżki przychodów nad kosztami, uchwałami Walnego Zgromadzenia mogą zostać przeznaczone, m.in. na obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększenie funduszu Spółdzielni lub pokrycie straty powstałej z działalności Spółdzielni.

§ 5. Podstawą ustalenia wysokości opłat związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi są uchwalane przez Radę Nadzorczą roczny plan rzeczowo-finansowy oraz roczny plan remontów, sporządzanych w sposób i zasadach określonych w Regulaminie wydatkowania funduszu remontowego, zasad opracowywania planu remontów, funkcjonowania komisji przetargowej, trybów wyboru wykonawców robót i usług remontowych oraz opracowywania sprawozdania z realizacji planu remontów oraz planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze.

§ 6. 1. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o ustaleniu indywidualnej wysokości opłat eksploatacyjnych dla każdej nieruchomości, mając na uwadze m.in.: informacje o kosztach utrzymania nieruchomości w latach ubiegłych, stan techniczny nieruchomości, wyposażenie nieruchomości w instalacje oraz wnioski mieszkańców.

2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o ustaleniu indywidualnej wysokości opłaty na remonty dla każdej nieruchomości, mając na uwadze plan remontów na bieżący rok, zalecenia przeglądów wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), stan techniczny nieruchomości, wnioski mieszkańców oraz ewentualne decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Opłata na remonty ustalana jest w oparciu o wieloletnie plany remontów i modernizacji zasobów.

3. O zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej, opłaty eksploatacyjnej mienia Spółdzielni, opłaty na fundusz remontowy, Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w dziale VI, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Dział II

Oplaty zależne

§ 7. Opłatami zależnymi w Spółdzielni są: opłata eksploatacyjna, opłata eksploatacyjna mienia Spółdzielni i opłata na fundusz remontowy, czynsz najmu.

§ 8. Opłata eksploatacyjna, zwana „eksploatacją nieruchomości”, obejmuje koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości, koszty utrzymania części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz koszty związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w szczególności koszty:

- 1) konserwacji instalacji w części wspólnej nieruchomości, m.in.: koszty materiałów eksploatacyjnych do utrzymania instalacji elektrycznej, domofonowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, gazowej itp., koszty związane z funkcjonowaniem warsztatu Spółdzielni, a także koszty eksploatacji i utrzymania samochodu, koszty usług transportowych, koszty wynagrodzenia konserwatorów/kierowców zatrudnionych w Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów uchwalonych w Polityce Rachunkowości uchwalonej przez Zarząd.;
- 2) utrzymania pogotowia technicznego, m.in. usługi pogotowia awaryjnego;
- 3) energii elektrycznej części wspólnej;
- 4) utrzymania czystości posesji — budynków (klatek schodowych, strychów, piwnic, itp.) oraz chodników, dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów małej architektury i placów zabaw, części wspólnych nieruchomości, które obejmują, m.in.: koszty materiałów, narzędzi i środków czystości, a także usługi dezynsekcji i deratyzacji oraz koszty wynagrodzeń dozorców domów zatrudnionych w Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów uchwalonych w Polityce Rachunkowości uchwalonej przez Zarząd.;
- 5) utrzymania terenów zielonych, m.in.: koszenie trawników, pielęgnacja krzewów i żywopłotów, utrzymanie klombów, nasadzenia, prześwietlenie oraz wycinka drzew i krzewów nie wymagająca obowiązku uzyskiwania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów;
- 6) wykonania przeglądów stanu technicznego budynku i instalacji zgodnie z wymogami przepisami ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. — Prawo budowlane;
- 7) usług kominiarskich (czyszczenia przewodów, ekspertyz i innych);
- 8) wyposażenia klatek schodowych i budynków m.in.: w tablice ogłoszeń, plansze informacyjne, numery alarmowe;
- 9) ubezpieczenia nieruchomości: majątkowego i odpowiedzialności cywilnej;
- 10) wynajmu sali na spotkania z mieszkańcami;
- 11) opłat abonamentowych za wodomierz główny w budynku;
- 12) koszty dzierżawy lub wynajmu, dezynsekcji i bieżącego utrzymania pomieszczeń na odpady;
- 13) pozostałe koszty związane z eksploatacją lokali we wspólnotach mieszkaniowych;
- 14) pozostałe koszty związane z eksploatacją nieruchomości: wykonanie książeczek czynszowych, inne usługi, jak: ogłoszenia prasowe, kopiowanie kluczy;
- 15) związane z utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, które w szczególności:
 - a) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników, dróg wewnętrznych, parkingów, obiektów małej architektury i placów zabaw,
 - b) koszty ubezpieczenia mienia,
 - c) koszty publiczno-prawne związane z przedmiotowym mieniem;
- 16) koszty ogólne — zarządzania Spółdzielnią, które obejmują w szczególności:
 - a) koszty utrzymania biur Spółdzielni, m.in.: koszty zakupu energii elektrycznej, ciepła, wody i odprowadzania ścieków, koszty zakupu wyposażenia (mebli, sprzętu komputerowego), programów komputerowych, materiałów biurowych, środków czystości, a także remontów i utrzymania biur, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie,

- b) koszty osobowe wynikające z umów o pracę, umów cywilnoprawnych oraz pełnienia funkcji członków organów Spółdzielni (pracowników biurowych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów uchwalonych w Polityce Rachunkowości uchwalonej przez Zarząd, Zarządu, Rady Nadzorczej), m.in.: wynagrodzenia, składki na ubezpieczenia społeczne, zaliczki na podatek dochodowy, koszty badań lekarskich i szkoleń,
- c) koszty obsługi bankowej Spółdzielni,
- d) koszty organizacji postępowań wewnątrzspółdzielczych przeprowadzanych zgodnie ze Statutem i uchwałami organów Spółdzielni, w tym: koszty ogłoszeń prasowych, koszty organizacji Walnych Zgromadzeń, posiedzeń Rady Nadzorczej, komisji przetargowych, koszty lustracji, składki do Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej,
- e) koszty utrzymania i aktualizacji strony internetowej Spółdzielni,
- f) koszty usług pocztowych, telefonicznych, informatycznych (internet, obsługa programów: kadrowo-płacowego Platnik R2, rozliczenia kredytów Akred, systemu wspomagającego zarządzanie Probit),
- g) koszty zakupu materiałów biurowych,
- h) koszty pozostałych usług, m.in.: obsługa BHP, obsługa prawna, rekrutacji pracowników (bez ogłoszeń prasowych), badanie ksiąg rachunkowych, sporządzania umów notarialnych, opłat wieczystoksięgowych, usług serwisowych,
- i) koszty pozostałe związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, m.in.: opłaty abonamentowe RTV, amortyzacja środków trwałych, opłaty sądowe, egzekucyjne i zastępstwa procesowego, opłaty skarbowe, opłaty za gospodarowanie odpadami, koszty ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni, odpowiedzialności cywilnej organów – członków Rady Nadzorczej i Zarządu, majątkowego sprzętu i wyposażenia, opłaty na PFRON, ryczałty samochodowe i delegacje, a także zakup wydawnictw i prasy.

§ 9. Opłata eksploatacyjna mienia Spółdzielni, zwana dalej „eksploatacją mienia Spółdzielni”, obejmuje koszty utrzymania ogólnego mienia Spółdzielni, w szczególności:

- 1) koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
- 2) koszty ubezpieczenia mienia;
- 3) koszty inwentaryzacji technicznej, ekspertyz budowlanych i dokumentacji technicznej;
- 4) koszty zarządzania mieniem tożsame z kosztami, o których mowa w § 8 pkt 13.

§ 10. 1. Czynsz najmu, jest ustalany w drodze przetargu, w wysokości nie niższej niż wysokość opłat eksploatacyjnych, opłaty na fundusz remontowy, spłaty pożyczki lub kredytu na remont lub modernizację budynku oraz opłat publicznoprawnych wyliczanych dla danego lokalu. Czynsz najmu stanowi przychód Spółdzielni.

2. Ustalanie wysokości czynszu i innych opłat wynikające z najmu lokalu, podlega przepisom określonym w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.).

§ 11. 1. Różnica między kosztami i przychodami z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

2. Różnica między kosztami i przychodami z tytułu opłaty na fundusz remontowy na dzień 31 grudnia, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody „funduszu remontowego” w roku następnym.

3. Zarząd do dnia 31 lipca danego roku przygotowuje sprawozdanie obejmujące koszty i przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego, dla poszczególnych nieruchomości, za rok ubiegły wraz ze stanem salda początkowego (1 stycznia) i końcowego (31 grudnia) oraz udostępnia je członkom.

§ 13. 1. Podstawą naliczenia opłat zależnych, o których mowa w dziale II, jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu albo garażu z zastrzeżeniem, że w przypadku garaży dla ustalenia wysokości kosztów zarządzania, o których mowa w § 8 pkt 13, stosuje się współczynnik korekcyjny powierzchni o wartości:

- 1) 0,7 — w przypadku garaży wolnostojących;

2) 0,9 — w przypadku garaży znajdujących się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych.

2. Opłaty, o których mowa w dziale II mogą zostać powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli taki obowiązek wynika z obowiązujących przepisów.

Dział III

Opłaty niezależne

§ 13. 1. Opłaty niezależne w Spółdzielni stanowią opłaty na pokrycie:

- 1) kosztów centralnego ogrzewania;
- 2) kosztów podgrzania wody;
- 3) kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- 4) kosztów dostawy gazu;
- 5) kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi;
- 6) użytkowanie pakietów telewizji kablowej.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 są powiększane o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

3. Szczegółowe zasady naliczania opłat niezależnych i rozliczania kosztów określają przepisy działu V.

§ 14. 1. Opłatami niezależnymi są również opłaty publicznoprawne, które obejmują m.in. podatki, ubezpieczenia, czynsz dzierżawy nieruchomości, z których korzystają osoby zamieszkałe w danej nieruchomości, o ile te osoby nie są zobowiązane do ich uiszczania bezpośrednio na rzecz właściwych organów lub osób trzecich z mocy odrębnych umów lub przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które nie stanowią kosztów eksploatacji.

2. Wysokość opłat publicznoprawnych w części przypadającej dla danego lokalu ustala Zarząd w sposób zapewniający zwrot faktycznie poniesionych opłat publicznoprawnych (podatki, użytkowanie wieczyste, etc.).

Dział IV

Pozostałe opłaty

§ 15. Pozostałe opłaty zależne stanowią:

- 1) normatyw raty kredytu;
- 2) spłatę pożyczki lub kredytu na remont lub modernizację budynku;
- 3) korzystanie z energii elektrycznej w piwnicy;
- 4) spuszczenie wody z pionu c.o.;
- 5) montaż podzielnika kosztów;
- 6) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania;
- 7) powtórne plombowanie wodomierza.

§ 16. 1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu spłaty normatywu kredytu, dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego, własnościowego, na warunkach najmu, lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.

2. Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii, itp.

4. Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla lokali mieszkalnych objętych wspólnym rozliczeniem Zarząd ustala w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali uwzględniając długość okresu spłaty i wielkość umorzeń obowiązujące dane lokale.

5. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu, jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji.

6. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

§ 17. 1. Podstawą zaciągnięcia pożyczki lub kredytu na remont lub modernizację budynku, np. docieplenie, remont dachu, jest pisemna zgoda większości mieszkańców danej nieruchomości, liczonej według liczby lokali.

2. Przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu pożyczki lub kredytu Zarząd organizuje spotkanie z użytkownikami lokali, na którym przedstawia szczegółowy zakres planowanego remontu budynku, jego szacowaną wartość, rozliczenie funduszu remontowego dla nieruchomości oraz ofertę kredytową wraz z symulacją spłaty kredytu. Po spotkaniu Zarząd przedstawia użytkownikom lokali ostateczną propozycję pożyczki lub kredytu do akceptacji.

3. Po wykonaniu inwestycji Zarząd przedstawia jej rozliczenie. Koszt inwestycji pokrywa się w pierwszej kolejności ze zgromadzonego funduszu remontowego, a następnie z kredytu bankowego lub wewnątrz-spółdzielczego.

4. Koszt spłaty kredytu przypadający na lokal Zarząd wylicza w oparciu o ustaloną przez bank wysokość spłaty rat kredytu (kapitał i odsetki). Obciążenie lokali ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

5. Na pisemny wniosek użytkownika danej nieruchomości istnieje możliwość wcześniejszej spłaty całości zobowiązań przypadającej na zamieszkiwany przez niego lokal.

6. Na wniosek Zarządu albo pisemny wniosek większości mieszkańców danej nieruchomości, liczonej według liczby lokali, dopuszcza się dokonanie wcześniejszej spłaty w całości albo części pożyczki albo kredytu zaciągniętych na remont lub modernizację budynku, w przypadku zgromadzenia na funduszu remontowym nieruchomości środków finansowych umożliwiających dokonanie tej spłaty.

7. W przypadku wystąpienia z wnioskiem, o którym mowa w ust. 6, przez Zarząd wymaga on zgody większości mieszkańców nieruchomości, której dotyczy, liczonej według liczby lokali.

8. Wcześniejszej spłaty, o której mowa w ust. 6, dokonuje Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej określającej kwotę przeznaczoną na wcześniejszą spłatę kredytu lub pożyczki.

9. Na rzecz mieszkańca, który dokonał wcześniejszej spłaty, o której mowa w ust. 5, w przypadku spłaty, o której mowa w ust. 6, przypadające na dany lokal niewykorzystane środki finansowe na spłatę całości lub części kredytu przeznacza się na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążających użytkownika lokalu.

§ 18. 1. Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu korzystanie z energii elektrycznej w piwnicy, w miarę możliwości technicznych.

2. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia wyraża zgodę na wykonanie instalacji elektrycznej, wskazując warunki techniczne podłączenia. Po wykonaniu Spółdzielnia dokonuje odbioru instalacji.

3. Za udostępnienie energii elektrycznej w piwnicy Spółdzielnia pobiera zryczałtowaną opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd.

§ 19. 1. Spółdzielnia, w zamian za zlikwidowaną instalację telewizji wewnętrznej umożliwia użytkownikom lokali dostęp do pakietów telewizji kablowej.

2. Zainteresowany użytkownik, w ramach pakietu Azart dla mieszkańców Spółdzielni zgłasza w administracji chęć korzystania z pakietu. Miesięczna opłata wnoszona jest za pośrednictwem Spółdzielni, wraz z pozostałymi opłatami za lokal. Wysokość opłaty ustala Zarząd, zgodnie z umową zawartą z dostawcą sygnału telewizyjnego.

3. W pozostałych przypadkach użytkownik podpisuje umowę z dostawcą sygnału telewizyjnego. Umowa reguluje zasady odpłatności za usługi telekomunikacyjne.

§ 20. 1. W przypadku wyłącznego korzystania, za pisemną zgodą Spółdzielni, przez mieszkańca danej nieruchomości z części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego i ogólnego korzystania takich jak: pralnię, suszarnię, strychy, wózkownię oraz inne pomieszczenia niemieszkalne związane z zapleczem gospodarczym nieruchomości, czynsz najmu wynosi 58% stawki eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości (bez odpisu na fundusz remontowy) za każdy 1 m² zajmowanej powierzchni. Stawka czynszu najmu podlega zmianie wraz ze zmianą stawki eksploatacyjnej danej nieruchomości.

2. Użytkownik pomieszczenia, w przypadku wyposażenia pomieszczenia w urządzenia odbiorcze, ponosi opłaty niezależne na zasadach określonych w dziale III.

§ 21. 1. W przypadku wyłącznego korzystania, za pisemną zgodą Spółdzielni, przez mieszkańca danej nieruchomości z części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego i ogólnego korzystania, takich jak korytarz lub jego część, przez jego zabudowę, czynsz najmu wynosi 58% stawki eksploatacyjnej obowiązującej w danej nieruchomości (bez odpisu na fundusz remontowy) za każdy 1 m² zajmowanej powierzchni. Stawka czynszu najmu podlega zmianie wraz ze zmianą stawki eksploatacyjnej danej nieruchomości.

2. W przypadku korzystania, o którym mowa w ust. 1, przez kilku mieszkańców opłaty dzielone są równo na poszczególnych współużytkowników. Zabronione jest korzystanie z energii elektrycznej zasilającej oświetlenie pomieszczenia dodatkowego do celów innych niż oświetlenie tego pomieszczenia.

3. W przypadku korzystania, o którym mowa w ust. 1, przez jednego mieszkańca pobieranie energii elektrycznej następuje z wewnętrznej instalacji elektrycznej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez tego mieszkańca.

§ 22. Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a jej członkiem, właścicielem lokalu lub garażu, najemcą lokalu lub garażu, osobom posiadającą lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu istnieje możliwość obciążenia poszczególnego lokalu dodatkowym składnikiem opłat z uwzględnieniem indywidualnej, nieopisananej w niniejszym Regulaminie formy korzystania przez użytkownika z nieruchomości Spółdzielni lub świadczenia przez Spółdzielnię na rzecz użytkownika nieopisanych w niniejszym Regulaminie usług.

§ 23. Spółdzielnia pobiera inne opłaty związane z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych:

- 1) w przypadku konieczności spuszczenia wody z pionu c.o., w związku z remontem w lokalu wykonywanym przez jego użytkownika — opłata ustalana przez Zarząd;
- 2) w przypadku montażu lub ponownego montażu podzielnika kosztów — opłatę wynikającą z aktualnego cennika przedsiębiorstwa obsługującego nieruchomość w zakresie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania;
- 3) za rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania — opłatę wynikającą z aktualnego cennika przedsiębiorstwa obsługującego nieruchomość w zakresie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania;
- 4) za powtórne plombowanie wodomierza, w przypadku demontażu plomby przez użytkownika lokalu — opłata ustalana przez Zarząd.

Dział V

Szczegółowe zasady naliczania opłat niezależnych i rozliczania kosztów

Rozdział 1

Dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków

§ 24. Zasady naliczania opłat oraz rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy odbiorców użytkujących lokale w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze”, stanowiący załącznik nr 1 do regulaminu.

Rozdział 2

Dostawa ciepła

§ 25. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody użytkowej pomiędzy odbiorców użytkujących lokale w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze”, stanowiący załącznik nr 2 do regulaminu.

Rozdział 3

Dostawa gazu

§ 26. 1. W budynkach wyposażonych w instalację gazową oraz zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego użytkownika lokalu, w przeliczeniu na liczbę mieszkańców lokalu.

2. Liczbę mieszkańców lokalu ustala się w oparciu o złożone przez użytkowników mieszkań oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych. W przypadku nie złożenia oświadczenia przyjmuje się liczbę osób ujętą w ewidencji Spółdzielni.

§ 27. 1. Kosztem dostawy gazu są wszelkie opłaty: stałe i zmienne, związane z dostawą gazu do budynku.

2. Koszty zmienne ustalane są na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego – gazomierza.

§ 28. 1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów dostawy gazu dla każdego użytkownika.

2. Suma obciążeń użytkowników lokali z tytułu dostawy gazu nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy.

3. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, wg wzoru:

$$\text{Roczny koszt gazu dla lokalu} = \sum_{n=1}^{12} \left(\text{koszt dostawy gazu dla budynku w miesiącu "n"} \times \frac{\text{liczba mieszkańców w lokalu w miesiącu "n"}}{\text{liczba mieszkańców w budynku w miesiącu "n"}} \right)$$

4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu zgodnie z datą protokolarnego przekazania lokalu.

§ 29. 1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu wnoszone są co miesiąc w formie zaliczki, która stanowi iloczyn stawki i liczby mieszkańców lokalu.

2. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala wysokość stawki opłaty dla każdej nieruchomości indywidualnie, na podstawie kosztów dostawy gazu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

3. Zaliczki uiszczone przez użytkownika rozliczane są z kosztami dostawy gazu przypadającymi na tego użytkownika, raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego, gdzie okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy: od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

Rozdział 4

Wywóz odpadów komunalnych

§ 30. 1. Zasady rozliczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych określają przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwały rady gminy na terenie której znajduje się nieruchomość.

2. Uchwałę o formie zbiórki odpadów komunalnych (selektywna lub nieselektywna) podejmuje Zarząd po ewentualnych konsultacjach z Radą Nadzorczą oraz mieszkańcami danej nieruchomości.

3. Spółdzielnia składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami w oparciu o złożone przez użytkowników mieszkań oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych. W przypadku nie złożenia oświadczenia przyjmuje się liczbę osób ujętą w ewidencji Spółdzielni.

§ 31. Użytkownicy mieszkań w zakresie zbierania odpadów komunalnych powstających w gospodarstwach domowych zobowiązani są do przestrzegania zasad określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zabrze.

Dział VI

Ustalanie opłat za używanie lokali

Rozdział 1

Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu

§ 32. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) fundusz remontowy;
- 4) opłaty publicznoprawne;
- 5) opłaty niezależne;
- 6) pozostałe opłaty zależne.

Rozdział 2

Członkowie, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu

§ 33. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) fundusz remontowy;
- 4) opłaty niezależne;
- 5) pozostałe opłaty zależne.

Rozdział 3

Właściciele lokali niebędących członkami

§ 34. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) fundusz remontowy;
- 3) opłaty niezależne;
- 4) pozostałe opłaty zależne.

Rozdział 4

Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu niebędące członkami

§ 35. Osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) fundusz remontowy;
- 4) opłaty publicznoprawne;
- 5) opłaty niezależne;
- 6) pozostałe opłaty zależne.

Rozdział 5

Najemcy lokali stanowiących własność Spółdzielni

§ 36. Osoby wynajmujące lokale stanowiące własność Spółdzielni uiszczają opłaty, na które składają następujące składniki:

- 1) czynsz najmu;
- 2) opłaty niezależne;
- 3) pozostałe opłaty zależne, o których mowa w § 15 pkt 3—8.

Rozdział 6

Opłaty za garaże położone w budynkach wielorodzinnych

§ 37. 1. Członkowie posiadający prawo odrębnej własności garażu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich garaży, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) opłaty niezależne;
- 4) pozostałe opłaty zależne.

2. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do garażu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich garaże, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) opłaty publicznoprawne;
- 4) opłaty niezależne;
- 5) pozostałe opłaty zależne.

3. Właściciele garaży niebędący członkami są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich garaży, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) opłaty niezależne;

3) pozostałe opłaty zależne.

4. Osoby wynajmujące garaże stanowiące własność Spółdzielni uiszczają opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) czynsz najmu;
- 2) opłaty niezależne;
- 3) pozostałe opłaty zależne.

Rozdział 7

Opłaty za garaże położone poza budynkami

§ 38. 1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do garażu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich garaże, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) eksploatacja mienia Spółdzielni;
- 3) fundusz remontowy;
- 4) opłaty publicznoprawne;
- 5) opłaty niezależne;
- 6) pozostałe opłaty zależne.

2. Właściciele garaży niebędący członkami są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich garaży, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez uiszczanie opłat, na które składają się następujące składniki:

- 1) eksploatacja nieruchomości;
- 2) fundusz remontowy;
- 3) opłaty niezależne;
- 4) pozostałe opłaty zależne.

3. Osoby wynajmujące garaże stanowiące własność Spółdzielni uiszczają opłaty, na które składają się następujące składniki:

- 1) czynsz najmu,
- 2) opłaty niezależne,
- 3) pozostałe opłaty zależne.

4. Właściciele garaży wybudowanych z własnych środków za zgodą Spółdzielni lub jej poprzednika prawnego uiszczają opłaty, na które składają się w szczególności opłaty publicznoprawne.

Rozdział 8

Opłaty ponoszone przez osoby zajmujące lokal lub garaż bez tytułu prawnego

§ 39. 1. Osoby zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać:

- 1) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu;
- 2) opłaty niezależne;
- 3) pozostałe opłaty zależne.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy zawartej w warunkach wolnorynkowych i wysokości nie niższej niż wysokość opłaty eksploatacyjnej, opłaty na koszty remontów oraz kosztów publicznoprawnych wyliczonych dla danego lokalu.

3. Osoby, które pierwotnie posiadały tytuł prawny do zajmowanego lokalu, co do których orzeczono eksmisję z przyznaniem tym osobom prawa do lokalu socjalnego, opłacają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłoby obowiązane uiszczać, gdyby pierwotny tytuł prawny do lokalu nie wygasł.

§ 40. 1. Osoby korzystające z garażu bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia garażu, co miesiąc uiszczać:

- 1) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z garażu,
- 2) opłaty niezależne,
- 3) pozostałe opłaty zależne.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu garażu, zgodnie z § 37 lub § 38.

Rozdział 9

Opłaty ponoszone za lokale położone w nieruchomości zarządzanej przez inną spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową

§ 41. W przypadku gdy nieruchomość zarządzana jest zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, z późn. zm.), Spółdzielnia:

- 1) przyjmuje formę zbiórki odpadów zgodnie z uchwałami organów wspólnoty mieszkaniowej;
- 2) wysokość opłaty eksploatacyjnej nieruchomości wynika z wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną o których mowa w art. 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali za wyjątkiem wydatków na remonty, wynagrodzenia członków zarządu i zarządcy, zgodnie ze strukturą opłat przyjętych uchwałą wspólnoty mieszkaniowej;
- 3) wysokość opłaty na fundusz remontowy wynika z wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną o których mowa w art. 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zakresie wydatków na remonty lub fundusz remontowy;
- 4) wysokość opłaty za zarządzanie (stanowiącej część opłaty eksploatacyjnej) wynika z wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną o których mowa w art. 14 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz kosztów Spółdzielni wynikające z obsługi lokali.

§ 42. W przypadku gdy nieruchomość zarządzana jest zgodnie z art. 27 ust 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez inną spółdzielnię mieszkaniową, Spółdzielnia:

- 1) przyjmuje formę zbiórki odpadów zgodnie z uchwałami organów spółdzielni mieszkaniowej właściwej dla danej nieruchomości;
- 2) struktura i wysokość opłat związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, remontami, opłatami niezależnymi oraz innych opłat ustalana jest zgodnie z uchwałami organów tej spółdzielni.

Dział VII

Zasady wnoszenia opłat

§ 43. 1. Zasady wnoszenia opłat określają sposób zarachowania należności cywilnoprawnych stanowiących przychód Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mają zastosowanie w szczególności do należności powstałych z tytułu opłat określonych w niniejszym regulaminie.

2. Opłaty, o których mowa w pkt. 1 winny być regulowane na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 44. 1. Termin regulowania należności przypada na ostatni dzień każdego miesiąca.

2. Za terminową zapłatę uważa się zapłatę dokonaną w taki sposób, aby wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni, nastąpiły w dniu określonym jako termin zapłaty, o ile nie jest to niedziela lub inny ustawowo wolny od pracy dzień. Wówczas termin zapłaty upływa dnia następnego.

3. W przypadku nieterminowego regulowania miesięcznych opłat i zaliczek oraz niedopłat wynikających z rozliczeń zaliczek, Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie począwszy od dnia wymagalności danej należności rozumianej jako dzień kolejny po dniu stanowiącym dzień płatności.

4. Odsetki będą naliczane w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, począwszy od pierwszego dnia po terminie zapłaty, wg wzoru:

$$\text{Wysokość odsetek} = \text{kwota zaległości} \times \text{liczba dni zwłoki} \times \frac{\text{wysokość odsetek ustawowych}}{365 \text{ dni}}$$

5. Odsetki naliczane są i ujmowane w księgach rachunkowych na koniec każdego miesiąca.

§ 45. 1. Wpłaty dokonywane przez użytkowników lokali podlegają zaliczeniu w kolejności:

- 1) jeżeli użytkownik lokalu w opisie wpłaty wskazał, którą należność chce zapłacić - wpłata podlega zaliczeniu na wskazaną należność; Jeżeli użytkownik ma jedną należność, wpłatę należy w pierwszej kolejności zaliczyć na należność główną, a następnie na odsetki;
- 2) jeżeli użytkownik lokalu nie wskazał, którą z kilku należności chce zaspokoić, wówczas wpłatę zalicza się przede wszystkim na poczet należności wymagalnej, a jeżeli jest kilka należności wymagalnych — na poczet najdawniej wymagalnej.

2. Wpłaty dokonywane na rachunek bankowy są ewidencjonowane na podstawie wyciągów bankowych.

3. Przy rozliczaniu opłat na poszczególnych kontach księgowych użytkownika lokalu stosowana jest zasada kompensat należności i zobowiązań.

§ 46. Należne opłaty nie zapłacone w określonych terminach oraz naliczone odsetki za nieterminową zapłatę stanowią należności, których dochodzić należy w sposób określony w Regulaminie windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze.

§ 47. 1. Zwrotów i zaliczeń nadpłat, powstałych tak w roku bieżącym, jak i w latach ubiegłych, dokonuje się na rzecz osoby fizycznej lub prawnej, będącej stroną stosunku prawnego, z którego ta nadpłata wynikła na jej wniosek.

2. Przed rozpoznaniem wniosku o zwrot lub zaliczenie nadpłaty, Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) wnikliwego przeanalizowania dokumentów źródłowych, w których określona jest kwota należności do zapłaty;
- 2) sprawdzenia czy osoba lub podmiot, dla którego dokonany miałby zostać zwrot nadpłaty nie posiada wymagalnych zobowiązań względem Spółdzielni z innych tytułów;
- 3) przygotowania lub opracowania oświadczenia o zwrot nadpłaty lub zarachowania nadpłaty na inną należność.

3. Zwrot nadpłaty następuje na wskazany rachunek bankowy.

4. Osobę, u której powstała nadpłata oraz która złożyła w tym zakresie wniosek, zawiadamia się pisemnie o sposobie zwrotu nadpłaty lub zarachowaniu jej na inną należność.

5. Kwoty przekazane Spółdzielni i stanowiące nadpłatę w rozumieniu powyższych przepisów są nieoprocentowane i podlegają zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności w wartościach nominalnych.

§ 48. Opłaty zaliczkowe za ciepło, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, gaz ustalane są na cały okres rozliczeniowy z góry, a informacja o zmianie ich wysokości wysyłana jest każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.

§ 49. Na koniec każdego okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie opłat zaliczkowych, a informacja o rozliczeniu wysyłana jest użytkownikom lokali. Na żądanie użytkownika lokalu wydawane są faktury lub noty korygujące.

§ 50. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani do jej uregulowania w terminie określonym na dokumencie rozliczenia, fakturze lub nocie.

§ 51. W przypadku wystąpienia nadpłaty, jest ona zaliczona na poczet istniejącego zadłużenia, a jeżeli zadłużenie nie występuje, to na poczet przyszłych opłat. W sytuacji, gdy prawo do lokalu przeszło na inne osoby po powstaniu nadpłaty lub prawo do lokalu wygasło, nadpłatę wypłaca się uprawnionemu, na zasadach określonych w § 47.

Załączniki do Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze

Załącznik nr 1

Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze

§ 1. 1. Celem niniejszego Regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy odbiorców użytkujących lokale w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze.

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) „dostawca” — przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne;
- 2) „lokal” — lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) „mieszkaniec” — osoba przebywająca w lokalu z zamiarem stałego pobytu;
- 4) „okres rozliczeniowy” — okres czasu, po upływie którego dokonywane jest rozliczenie zaliczek wpłaconych przez odbiorcę; okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy: od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Okres Rozliczeniowy może być krótszy niż 12 miesięcy w przypadku, np. wprowadzenia nowej taryfy przez dostawcę, wymiany wodomierzy, awarii, remontu i.t.p.;
- 5) „użytkownik”, „użytkownik lokalu” — osoba fizyczna lub prawna używająca lokal w zasobie Spółdzielni, na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego, jak również posiadacz lokalu, zobowiązani do uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni;
- 6) „wodomierz główny” — przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody, zainstalowany na każdym przyłączy wodociągowym;
- 7) „wodomierz indywidualny” — przyrząd pomiarowy umożliwiający ustalenie ilości pobranej wody w lokalu mieszkalnym lub użytkowym. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w dwa lub więcej wodomierzy indywidualnych podstawą ustalenia zużycia wody jest suma odczytów wszystkich wodomierzy indywidualnych;
- 8) „wskazanie wodomierza głównego” — różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza głównego na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego;
- 9) „wskazanie wodomierza indywidualnego” — różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza indywidualnego na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego.

Dział 1

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków

§ 2. 1. Kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków są wydatki związane z opłatami za:

- 1) dostawę zimnej wody użytkowej;
- 2) odprowadzenie ścieków.

2. Cena dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalana jest na podstawie taryfy dostawcy.

3. Koszty dostawy zimnej wody użytkowej ustalane są na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku lub studziencie wodomierzowej.

4. Koszty odprowadzenia ścieków przyjmowane są na podstawie wskazań wodomierza głównego, przy założeniu że ilość odprowadzonych z budynku ścieków równa jest ilości dostarczonej do budynku wody.

5. Koszty związane z odczytem wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy dokonywanych przez wyspecjalizowaną firmę stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są indywidualnie użytkownikowi lokalu od ilości wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy w jego lokalu.

§ 3. 1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla każdego użytkownika lokalu.

2. Suma obciążeń użytkowników lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków (w tym pobranej do podgrzania w celu wytworzenia ciepłej wody) nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy, ustalonych na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy, z którego użytkownicy ci korzystają. Rozliczeń dokonuje się dla każdego przyłącza odrębnie.

§ 4. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzonych ścieków przypadających na użytkownika dokonywane jest w następujący sposób:

1) jeżeli w budynku wszystkie ujęcia wody wyposażone są w wodomierze indywidualne, to:

a) koszt dostarczenia do lokalu wody i odprowadzenia ścieków ustalany jest na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego,

b) w przypadku ustalenia różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku

a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach położonych w budynku, różnica ta dzielona jest pomiędzy wszystkich użytkowników na zasadach określonych w pkt 3 lit. a;

2) jeżeli w budynku znajduje się przynajmniej jedno ujęcie wody nie wyposażone w wodomierz indywidualny, to:

a) w lokalach wyposażonych w wodomierz indywidualny koszt dostawy do lokalu wody i odprowadzenia ścieków ustalany jest na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego,

b) w lokalach nie wyposażonych w wodomierz indywidualny koszt dostawy do lokalu wody i odprowadzenia ścieków jest równy zryczałtowanej opłacie za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,

c) w przypadku ustalenia różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach położonych w budynku, różnica ta dzielona jest pomiędzy wszystkich użytkowników na zasadach określonych w pkt 3 lit. b;

3) podział różnicy pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach dokonywany jest w sposób:

a) w przypadku gdy w budynku wszystkie ujęcia wody wyposażone są w wodomierze indywidualne, to różnica kosztów dzielona jest proporcjonalnie do kosztów w lokalach, według wzoru:

Różnica kosztów z wodomierza głównego przypadająca na lokal "n" =

$$= (\text{Koszt dostawy wody do budynku} - \sum \text{kosztów dostawy wody do lokali}) \times \frac{\text{koszt dostawy wody do lokalu "n"}}{\sum \text{kosztów dostawy wody do lokali}}$$

b) w przypadku gdy w budynku znajduje się przynajmniej jedno ujęcie wody nie wyposażone w wodomierz indywidualny to różnica kosztów dzielona jest proporcjonalnie do kosztów w lokalach, wyliczoną według wzoru określonego w lit. a, przy czym w lokalach wyposażonych w wodomierz indywidualny koszt wody przyjmuje się na podstawie wskazań tego wodomierza; w lokalach nie wyposażonych w wodomierz indywidualny jako zużycie wody przyjmuje się koszt wody, przyjęty do ustalenia opłaty zryczałtowanej.

§ 5. W przypadku przeprowadzenia kontroli instalacyjno - wodociągowo - kanalizacyjnej przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszwianka” i stwierdzenia nieprawidłowości mającej wpływ na zużycie wykazane przez wodomierz główny poprzez nielegalny pobór wody, wskazany w protokole lokal, w którym stwierdzono nieprawidłowości, zostanie dociążony dodatkowym kosztem:

1)w przypadku, gdy budynek jest w 100% opomiarowana – różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych przypada na ten lokal,

2)w przypadku, gdy budynek jest częściowo opomiarowany – koszt w takim lokalu stanowi różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych i zużyciem ryczałtowym (nierozliczonym) w pozostałych lokalach nieopomiarowanych (dział 3 Regulaminu).

§ 6. 1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu, zgodnie z datą protokolarnego przekazania lokalu.

2. Reklamacje dotyczące rozliczenia zaliczek za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki użytkownik lokalu może składać pisemnie w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia

zaliczek za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.

Dział 2

Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

§ 7. 1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dla użytkowników, których lokale wyposażone są w wodomierz indywidualny, wnoszone są co miesiąc w formie zaliczki.

2. Zaliczki uiszczone przez użytkownika rozliczane są z kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków przypadającymi na tego użytkownika, raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego.

3. Wysokość zaliczki dla każdego użytkownika ustalana jest indywidualnie na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym; wysokość zaliczki ustala się jako przewidywane średnie miesięczne zużycie wody, w oparciu o wskazania wodomierza indywidualnego.

4. Wysokość zaliczki może zostać powiększona o prognozowaną różnicę pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzonych ścieków do budynku, a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalonymi dla wszystkich lokali w budynku.

5. W przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego po raz pierwszy w wodomierz indywidualny, wysokość zaliczki ustala się jako równowartość zużycia 4 m^3 wody na każdego mieszkańca lokalu.

6. Wysokość zaliczki może zostać zmieniona w okresie rozliczeniowym o kwotę wynikającą z dokonanych okresowych i kontrolnych odczytów wodomierza indywidualnego lub na uzasadniony, pisemny wniosek użytkownika.

Dział 3

Opłata zryczałtowana za dostawę wody i odprowadzenie ścieków

§ 8. 1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla użytkowników, których lokale posiadają przynajmniej jedno ujęcie wody nie wyposażone w wodomierz indywidualny, wnoszone są co miesiąc w formie opłaty zryczałtowanej (ryczałtu).

2. Wysokość miesięcznej opłaty zryczałtowanej ustala się:

- 1) dla lokali wyposażonych tylko w instalacji zimnej wody jako równowartość zużycia $9,0 \text{ m}^3$ zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla jednego mieszkańca w okresie miesięcznym;
- 2) dla lokali wyposażonych w instalacje zimnej i ciepłej wody jako równowartość zużycia $6,0 \text{ m}^3$ zimnej wody oraz $3,0 \text{ m}^3$ ciepłej wody i odprowadzenia ścieków dla jednego mieszkańca w okresie miesięcznym.

Dział 4

Zasady korzystania z wodomierzy

§ 9. Spółdzielnia wyraża zgodę na rozliczanie lokalu na podstawie wodomierza indywidualnego, gdy:

- 1) na każdym ujęciu wody w lokalu zamontowany został wodomierz indywidualny;
- 2) zamontowany wodomierz spełnia następujące warunki:
 - a) został dopuszczony do obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
 - b) nominalny strumień objętości wody nie przekracza $1,0 \text{ m}^3/\text{h}$, lub klasa metrologiczna według MID jest nie mniejsza niż R100 — montaż w poziomie, R50 — montaż w pionie,
 - c) montaż wykonany został zgodnie z zaleceniami producenta,
 - d) posiada aktualne świadectwo legalizacji,
 - e) lokalizacja wodomierza gwarantuje możliwość jego wymiany, założenie plomb i dokonywanie odczytów;

- 3) pracownik Spółdzielni dokonał sprawdzenia określonych powyżej warunków technicznych i zabezpieczył wodomierz plombami, z jednoczesnym spisaniem ich numerów fabrycznych i wskazań - spisanie protokołu odbioru wodomierza jest podstawą do rozpoczęcia rozliczania zużycia wody na podstawie wskazań tego wodomierza indywidualnego.

§ 10. W całym okresie użytkowania wodomierze indywidualne podlegają obowiązkowej legalizacji. Utrata ważności legalizacji następuje z chwilą:

- 1) upływu okresu legalizacji;
- 2) uszkodzenia wodomierza;
- 3) stwierdzenia ingerencji we wskazania wodomierza;
- 4) uszkodzenia cechy legalizacji, albo którejkolwiek z cech urzędu.

§ 11. 1. Naprawa lub wymiana wodomierza indywidualnego obciąża użytkownika, który jednocześnie zobowiązany jest powiadomić administrację z 3-dniowym wyprzedzeniem o zamierzonych czynnościach wymagających zerwania plomby oraz ponownie zgłosić wodomierz do zaplombowania; użytkownik zobowiązany jest przedstawić zdemontowany wodomierz lub protokół sporządzony przez osobę dokonującą legalizacji, z podanym odczytem końcowym wodomierza.

2. Obowiązki określone w ust. 1 może przejąć Spółdzielnia, pokrywając koszty związane z wymianą lub naprawą wodomierzy z funduszu remontowego nieruchomości, w przypadku złożenia takiego wniosku przez ponad połowę użytkowników lokali w tej nieruchomości.

§ 12. Do obowiązków użytkownika rozliczanego na podstawie wodomierza indywidualnego należy:

- 1) uzyskanie zgody Spółdzielni na zmianę usytuowania wodomierza;
- 2) dbanie o stan plomb na wodomierzu i przyłączach;
- 3) kontrola działania wodomierza i zgłaszanie administracji nieprawidłowości w działaniu wodomierza;
- 4) umożliwienie wykonanie odczytów kontrolnych wodomierzy na każde żądanie upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 13. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika uszkodzenia wodomierza, upływu terminu legalizacji oraz demontażu wodomierza celem dokonania sprawdzenia przyrządu pomiaru i uzyskania legalizacji ponownej — do dnia ponownego montażu bądź wymiany wodomierza podstawą rozliczenia będzie opłata zryczałtowana wyliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody przez ww. wodomierz, ustalonego na podstawie ostatnich 2 odczytów wodomierza.

§ 14. 1. W przypadku stwierdzenia:

- 1) uszkodzenia wodomierza indywidualnego,
- 2) zerwania plomby, braku ważnej cechy legalizacyjnej,
- 3) ingerencji we wskazania wodomierza,
- 4) braku protokołu stanu końcowego wodomierza oddanego do legalizacji,
- 5) dokonania nieuprawnionych zmian instalacji wodociągowej wpływających na wielkość zużycia

— podstawą rozliczenia jest opłata zryczałtowana wyliczona na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody przez ww. wodomierz, ustalonego na podstawie ostatnich 2 odczytów wodomierza.

2. Ujawnione przypadki działań wymienionych w pkt 1, będą kierowane na drogę postępowania karnego.

Dział 5

Odczyty wodomierzy

§ 15. 1. Odczyty wodomierzy indywidualnych bez modułu do odczytu drogą radiową dokonywane są przynajmniej raz w roku, w obecności użytkownika lokalu:

- 1) odczyt rozliczeniowy — w okresie pomiędzy 15 grudnia a 20 stycznia; odczyt ten stanowi podstawę do rozliczenia kosztów;
- 2) odczyt dodatkowy — zależny od terminu zmiany taryfy dostawcy; odczyt ten pozwala na podział kosztów, w związku ze zmianą taryfy dostawcy;
- 3) odczyt kontrolny — w dowolnym okresie, w przypadku konieczności kontroli instalacji w lokalu, bądź w budynku.

¹ Odczyty przyrządów do rozliczenia wody wyposażonych w moduł radiowy dokonuje się bez konieczności udostępnienia lokalu przez użytkownika. Wyjątek stanowi odczyt kontrolny — w dowolnym okresie, w przypadku konieczności kontroli instalacji w lokalu, bądź w budynku.:

- 1) odczyt rozliczeniowy — dwa razy w roku; odczyt ten stanowi podstawę do rozliczenia kosztów;
- 2) odczyt dodatkowy — zależny od terminu zmiany taryfy dostawcy; odczyt ten pozwala na podział kosztów, w związku ze zmianą taryfy dostawcy.

2. Informacja o terminie odczytów wywieszana jest na klatkach schodowych w budynku i zamieszczana na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania kontrolnych odczytów stanu wodomierza indywidualnego w lokalu. Z wnioskiem o dokonanie takiego odczytu może wystąpić użytkownik lokalu.

4. Odczytu dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni.

5. Jeżeli, na skutek nieobecności odbiorcy, odczyt stanu wodomierza indywidualnego nie będzie możliwy, pracownik dokonujący odczytu pozostawi informację z prośbą o przekazanie stanu wodomierza administracji.

6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierza, pomimo pisemnego powiadomienia użytkownika lokalu o ponownym terminie przeprowadzenia odczytu, Spółdzielnia pisemnie informuje użytkownika lokalu o wycofaniu zgody na rozliczanie za pomocą wodomierza indywidualnego; w takim przypadku, od dnia doręczenia zawiadomienia, do rozliczania lokalu stosowane będą zasady obowiązujące dla lokali nie wyposażonych w wodomierz indywidualny.

7. Użytkownik może podać stan wodomierza telefonicznie lub przez portal internetowy Info-Czynsze. W takim przypadku Spółdzielnia dokona kontroli odczytu na zasadach określonych w ust. 3.

§ 16. W lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne przed wejściem w życie niniejszego regulaminu, przepisy § 8 stosuje się przy wymianie lub legalizacji wodomierza indywidualnego.

**Regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej
zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze**

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy regulamin przyjmuje się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu wysokości opłat za dostawę energii ciepłej dla potrzeb ogrzewania lokali oraz podgrzania wody użytkowej w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze.

§ 2. Rozliczeń kosztów energii ciepłej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej dokonuje się na podstawie aktualnych przepisów prawa powszechnie obowiązującego, którymi na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu są:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. 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),
3. 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),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. 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 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
15. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz przepisów Regulaminu

§ 3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. „ciepło” — energia cieplna w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach;
2. „ciepła woda” — podgrzana zimna woda użytkowa, dostarczana z sieci wodociągowej;
3. „dostawca” — przedsiębiorstwo energetyczne, z którym zawarta została umowa na dostawę ciepła lub gazu do budynku;
4. „lokal” — lokal mieszkalny lub użytkowy;
5. „mieszkaniec” — osoba przebywająca w lokalu z zamiarem stałego pobytu;
6. „nieruchomość” — budynek, zespół budynków lub obiekt stanowiący zamknięty układ technologiczny dostaw ciepła do lokali indywidualnych;
7. „okres rozliczeniowy” — okres czasu, po upływie którego dokonywane jest rozliczenie zaliczek wpłaconych przez odbiorcę; okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy;
8. „podzielnik kosztów ogrzewania”, urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z aktualnie obowiązującymi normami w tym zakresie, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności
9. współczynnik [LAF] – jest to współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony 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.

10. współczynnik [UF] – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy 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 aktualnie obowiązująca norma w tym zakresie.
11. jednostka zużycia – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik LAF i UF
12. współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania - to 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
13. temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura 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.
14. minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.) temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
15. „pomieszczenia wspólnego użytkownika” — pomieszczenia nie służące do wyłącznego użytku żadnego z lokatorów, w szczególności: klatki schodowe, suszarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne, itp.;
16. „rozliczenie indywidualne” — podział kosztów pomiędzy użytkowników lokali w nieruchomości.
17. „rozliczenie nieruchomości” — ustalenie kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym.
18. „sezon grzewczy” — okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów;
19. „spółdzielnia” — Spółdzielnia Mieszkaniowa „Makoszowianka” w Zabrze;
20. „taryfa lub koszty zakupu energii cieplnej” — suma 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
21. „układ pomiarowo-rozliczeniowy” — dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania do budynku ciepła;
22. węzeł ciepłowniczy - zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku;
23. „użytkownik”, „użytkownik lokalu” — osoba fizyczna lub prawna używająca lokal w zasobie Spółdzielni, na podstawie tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego, jak również posiadacz lokalu, zobowiązani do uiszczania opłat na rzecz Spółdzielni;
24. „wodomierz indywidualny zimnej lub ciepłej wody użytkowej” — przyrząd pomiarowy umożliwiający ustalenie ilości pobranej wody w lokalu mieszkalnym lub użytkowym. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w dwa lub więcej wodomierzy indywidualnych podstawą ustalenia zużycia wody jest suma odczytów wszystkich wodomierzy indywidualnych;
25. „wskazanie wodomierza indywidualnego” — różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza indywidualnego na koniec poprzedniego okresu porównawczego, a odczytem na koniec rozpatrywanego okresu porównawczego;
26. „zarząd” — należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.

Dział 2

Koszty dostawy ciepła do nieruchomości

§ 4. Koszty dostawy ciepła do nieruchomości stanowią koszty zakupu energii cieplnej:

- a) dla dostawcy ciepła systemowego na podstawie cen i opłat dla których bazą jest Taryfa za ciepło zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, jako:
 - b) opłata za ciepło, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła [GJ] ustalonej na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych i ceny ciepła [zł/GJ], pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczane jest ciepło,
 - c) opłata zmienna za usługi przesyłowe, którą stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła [GJ] ustalonej na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe [zł/GJ], pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczane jest ciepło,

- d) opłata stała za usługi przesyłowe, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [MW] i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe [zł/MW/rok], pobierana w 12 ratach miesięcznych,
- e) opłata za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [zł/MW/rok,] pobierana w 12 ratach miesięcznych,
- f) opłata za nośnik ciepła, którą stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła - wody [m³] dostarczonej do napełniania i uzupełniania ubytków w instalacjach odbiorczych i ceny nośnika [zł/m³], pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczano nośnik ciepła.

§ 5. Koszty dostawy ciepła ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze na zakup ciepła od dostawcy, stanowią podstawę dla dokonywania rozliczeń nieruchomości oraz rozliczeń indywidualnych.

§ 6. 1. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynku nie podlegają zaliczeniu do kosztów dostawy ciepła.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, zaliczane są do kosztów utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

Dział 3

Rozliczanie kosztów ciepła — zasady ogólne

§ 7. Koszty dostawy ciepła dla nieruchomości wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, obejmują wszystkie opłaty z uwzględnieniem przez dostawcę ciepła upustów i bonifikat ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z zakupem ciepła dostarczanego do budynku.

§ 8. Podział kosztów dostawy ciepła na poszczególne nieruchomości, w przypadku grupowych węzłów cieplnych następuje proporcjonalnie do zużycia ciepła, ustalonego na podstawie odczytów układów pomiarowo-rozliczeniowych zabudowanych w węzłach cieplnych nieruchomości.

§ 9. 1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła przypadających na odbiorców indywidualnych w nieruchomościach dokonuje się w oparciu o:

a) dla centralnego ogrzewania:

- a) powierzchnię użytkową lokalu, lub
- b) wskazania przyrządów służących podziałowi kosztów;

b) dla przygotowania ciepłej wody użytkowej — wskazania wodomierza do pomiaru ciepłej wody.

2. Przyrządami służącymi podziałowi kosztów dla centralnego ogrzewania są:

- c) podzielnik kosztów ciepła;
- d) ciepłomierz.

3. Przyrządy stosowane do rozliczeń kosztów ciepła winny spełniać następujące wymagania:

1) wodomierz na ciepłą wodę winien spełniać warunki:

- a) zostać dopuszczonym do obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz odpowiadać aktualnym przepisom w zakresie wymagań technicznych,
- d) montaż wykonany został zgodnie z zaleceniami producenta,
- e) posiadać aktualne świadectwo legalizacji,
- f) lokalizacja wodomierza gwarantuje możliwość wymiany, założenie plomb i dokonywanie odczytów;

2) podzielnik kosztów ciepła winien być:

- a) zamontowany i użytkowany ściśle według zasad określonych przez producenta i zgodnie z wymaganiami właściwej Polskiej Normy,
- b) stosowany wraz z systemem rozliczeń określonym dla danego typu podzielnika.

4. Za lokal opomiarowany, dla celów rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania uważa się lokal wyposażony w

ciepłomierz lub podzielnik kosztów.

5. Za lokal opomiarowany, dla celów rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej uważa się lokal wyposażony w wodomierz na ciepłą wodę.

§ 10. 1. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla nieruchomości oraz indywidualne rozliczenia kosztów dla użytkowników sporządza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się do 1 stycznia a kończy się 31 grudnia każdego roku.

§ 11. W nieruchomościach, w których istnieje instalacja centralnej ciepłej wody użytkowej, ogólne koszty ciepła wynikające z zakupu podlegają podziałowi na:

- 1) część dotyczącą podgrzania wody użytkowej, którą stanowi suma iloczynu zużycia ciepłej wody w nieruchomości (wg wodomierzy indywidualnych) i stosowanej stawki za podgrzanie 1 m³ wody użytkowej oraz opłat ryczałtowych za podgrzanie wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze indywidualne;
- 2) część dotyczącą ogrzewania lokali, którą stanowi różnica pomiędzy kosztem ogólnym a kosztem podgrzania wody wyliczonym zgodnie z pkt 1.

§ 12. 1. Rozliczenia kosztów energii cieplnej (ogrzewania i podgrzania wody użytkowej) na poszczególne nieruchomości Spółdzielnia dokonuje w terminie do 60 dni od otrzymania faktur kosztowych.

2. Rozliczenia kosztów na indywidualnych odbiorców dokonuje Spółdzielnia lub na jej zlecenie wyspecjalizowana firma rozliczeniowa, w terminie do 6 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

3. Koszty związane z rozliczeniem przez wyspecjalizowaną firmę stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych i obliczane są zgodnie z jedną z form:

- 1) indywidualnie każdemu użytkownikowi lokalu do ilości grzejników/podzielników;
- 2) indywidualnie każdemu użytkownikowi lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Koszty montażu, eksploatacji i utrzymania w sprawności technicznej i użytkowej przyrządów wymienionych w § 9 ust. 2 oraz obsługi serwisowej prowadzonej przez wyspecjalizowaną firmę pokrywa użytkownik lokalu.

5. ¹⁾ Rozliczenie kosztów na indywidualnych odbiorców, o którym mowa w ust. 2, zawiera pouczenie o: podstawie, terminie i formie składania reklamacji, o których mowa w § 33, a także informację o terminie o którym mowa w § 20a.

§ 13. 1. Odczyty przyrządów do rozliczeń ciepła dokonywane są na koniec okresu rozliczeniowego.

2. W nieruchomościach wyposażonych w urządzenia pomiarowe ze zdalnym (radiowym) odczytem danych, odczytów dokonuje się bez konieczności udostępnienia lokalu przez użytkownika.

3. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu danych, odczytów dokonuje się według zasad:

- 1) czynności odczytowe dokonują przedstawiciele Spółdzielni;
- 2) odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej; w przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, że osoba dorosła przebywająca w lokalu oraz udostępniająca go celem dokonania odczytu jest umocowana podpisaniem protokołu odczytu;
- 3) użytkownik lokalu, osoba umocowana przez użytkownika, lub osoba o której mowa w pkt 2 zdanie drugie niniejszego Regulaminu potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych urządzeń;
- 4) na czas odczytów, urządzenia muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.;

1) Dodany uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/24 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

- 5) o terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są telefonicznie lub mailowo lub przez komunikat na tablicy ogłoszeń z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem oraz na stronie internetowej Spółdzielni;
- 6) użytkownikowi lokalu obowiązuje swobodny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu, w celu dokonywania ich kontroli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

Dział 4

Oplaty zaliczkowe za dostawę energii cieplnej do lokali

§ 14. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia co miesiąc opłat za ciepło w obowiązującym w Spółdzielni terminie:

- 1) za ciepłą wodę (zł/m³) jako opłatę zaliczkową zawierającą wyliczony koszt podgrzania 1 m³ zimnej wody;
- 2) za centralne ogrzewanie (zł/m²) jako opłatę zaliczkową zawierającą przewidywany koszt ogrzewania lokalu.

§ 15. 1. W przypadku zakupu ciepła od dostawcy, stawkę opłat zaliczkowych za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania dla nieruchomości wylicza się na podstawie przewidywanych do poniesienia kosztów, wyliczonych w oparciu o obowiązującą taryfę za ciepło oraz prognozowane zużycie ciepła.

2. Stawkę opłaty za ciepłą wodę dla nieruchomości wylicza się w oparciu o nakłady energii cieplnej niezbędne do podgrzania 1 m³ wody użytkowej w źródle ciepła, w oparciu o koszty dostawy ciepła do nieruchomości, analizę ekonomiczno-techniczną nieruchomości oraz wysokość mocy zamówionej (MW) na potrzeby ciepłej wody określoną w umowie na dostawę ciepła; przypadającą na 1 m³ ciepłej wody zużytej w poprzednim okresie rozliczeniowym.

3. Stawki opłat ustalone w ust. 1 i 2 mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego na skutek wprowadzania przez dostawców energii cieplnej nowych taryf lub odnotowywania wyższego niż prognozowany poziom zużycia ciepła.

4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala wysokość stawek opłat za ciepło.

5. Suma opłat zaliczkowych za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania podlega indywidualnemu rozliczaniu zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi, na zasadach określonych w dziale 6.

6. Suma opłat za podgrzanie wody użytkowej podlega rozliczaniu zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi, na zasadach określonych w dziale 9.

7. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Dział 5

Bonifikaty

§ 16. 1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokali, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury normatywnej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.

2. W przypadku gdy, w związku ze wstrzymanymi lub zmniejszonymi dostawami ciepła przez dostawcę, niedogrzenie dotyczy całego budynku bonifikaty za niedogrzenie lokali nie przysługują.

3. Wysokość bonifikaty ustala się jako zmniejszenie należnych opłat zmiennych o współczynnik bonifikaty ustalony wg poniższego wzoru:

$$\text{BONIFIKATA} = \frac{(T_n - T_{rz} + T_m)}{T_n} * \frac{1}{365} * \text{Liczba dni niedogrzenia} * \frac{\text{Powierzchnia niedogrzana}}{\text{Powierzchnia grzewcza lokalu}} * \text{koszt ogrzania lokalu}$$

gdzie:

T_n — temperatura normatywna – 20°C,

T_m — temperatura minimalna – 16 °C,
 T_{rz} — rzeczywista temperatura w pomieszczeniu.

4. Warunkiem udzielenia upustu jest wniosek użytkownika lokalu i sporządzenie pisemnego protokołu potwierdzającego fakt i okres niedogrzenia lokalu.

5. Protokół sporządza pracownik Spółdzielni przy udziale użytkownika lokalu.

§ 17. 1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do wody użytkowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, temperatura ciepłej wody w lokalu jest niższa od temperatury normatywnej wynoszącej 45 °C.

2. Wysokość bonifikaty ustala się jako zmniejszenie należnych opłat zmiennych o współczynnik bonifikaty ustalony wg poniższego wzoru:

$$BONIFIKATA = \frac{(T_n - T_{rz} + T_m)}{T_n} * \text{zużycie ciepłej wody o obniżonej temp.} * \text{koszt podgrzania 1 m}^3 \text{ wody}$$

gdzie:

T_n — temperatura normatywna wody = 45 °C,

T_m — temperatura minimalna = 10 °C,

T_{rz} — rzeczywista temperatura wody.

3. W przypadku gdy, w związku ze wstrzymanymi lub zmniejszonymi dostawami ciepła przez dostawcę, niedogrzenie dotyczy całego budynku bonifikaty za niedogrzenie lokali nie przysługują.

4. Warunkiem udzielenia upustu jest sporządzenie pisemnego protokołu potwierdzającego fakt i okres niedogrzenia lokalu.

5. Protokół sporządza pracownik Spółdzielni przy udziale użytkownika lokalu.

Dział 6

Rozliczanie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania — postanowienia szczegółowe

§ 18. 1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Zarząd dokonuje:

- 1) ustalenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania odrębnie dla każdej nieruchomości, przy uwzględnieniu faktycznie poniesionych kosztów, upustów i bonifikat dostawców;
- 2) ustalenia naliczonych użytkownikom opłat zaliczkowych i udzielonych upustów i bonifikat;
- 3) rozliczenia kosztów ciepła na użytkowników lokali poprzez wyliczenie dla każdego lokalu udziału w ogóle kosztów przypadających na nieruchomość.

2. ²⁾ Podstawową metodą rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest rozliczenie kosztów za pomocą elektronicznych podzielników kosztów, ze zdalnym odczytem danych, oraz systemu rozliczenia tych kosztów.

3. Zamienną metodą rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest rozliczenie kosztów na podstawie powierzchni użytkowej lokalu.

§ 19. 1. Zamienną metodę rozliczania dla całej nieruchomości stosuje się w przypadku, gdy:

- 1) podzielniki ciepła w przynajmniej 30% lokali w nieruchomości są niesprawne, uszkodzone bądź mają zerwane plomby;
- 2) nie uzyskano odczytów podzielników ciepła dla ponad 30% lokali w nieruchomości;

2) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/24 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

3) ³⁾ ⁹⁾ użytkownicy więcej niż 50% lokali w nieruchomości złożyli w danym okresie rozliczeniowym zgodny wniosek o rozliczanie lokali przy zastosowaniu zamiennej metody rozliczenia kosztów.

2. ⁴⁾ W przypadku zmiany metody rozliczania nieruchomości z podstawowej metody na zamienną metodę rozliczania nie demontuje się z grzejników elektronicznych podzielników kosztów.

3. ⁵⁾ ¹⁰⁾ Przywrócenie podstawowej metody rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do nieruchomości następuje, gdy użytkownicy więcej niż 50% lokali w nieruchomości złożą zgodny wniosek tej treści.

§ 20. 1. ¹¹⁾ Zamienną metodę rozliczania dla lokalu stosuje się w przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- 1) uniemożliwił dokonanie odczytu elektronicznych podzielników kosztów znajdujących się w lokalu lub odmówił dostępu w celu ich odczytu;
- 2) samowolnie zdemontował elektroniczny podzielnik kosztów, grzejnik, uszkodził podzielnik, ingerował w jego działanie bądź zerwał lub uszkodził plombę

1a. ¹²⁾ W przypadkach, o których mowa w ust. 1, obciąża się użytkownika tego lokalu, w danym okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości stanowiącej iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku na metr kwadratowy.

2. W przypadku rozliczania lokalu przy zastosowaniu zamiennej metody rozliczania nie demontuje się podzielników kosztów z grzejników.

§ 20a. ⁶⁾ ¹³⁾ Wnioski dotyczące zmiany metody rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do nieruchomości lub do lokalu należy składać nie później niż do 31 sierpnia roku poprzedzającego rozpoczęcie okresu rozliczeniowego.

Dział 7

Podstawowa metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 21. 1. W ramach obowiązującej podstawowej metody rozliczeń stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF” uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku oraz współczynniki korekcyjne „UF” uwzględniające wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzielnika i metodę jego montażu.

2. Podstawą ustalenia współczynników redukcyjnych ze względu na położenie lokalu w budynku jest zatwierdzone przez Zarząd wyliczenie współczynników, odnoszące wartość jednostkowych strat ciepła danego lokalu do wartości minimalnej dla nieruchomości, sporządzone dla danej nieruchomości. W przypadku braku wyliczenia dla nieruchomości stosuje się współczynniki zawarte w tablicach stanowiących załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 22. 1. Koszty całkowite ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, dla celów dokonania rozliczeń indywidualnych podlegają podziałowi na:

- 1.1 koszty stałe (opłata stała) — wszystkie koszty, które nie zależą od zużycia wyrażonego w GJ (ciepło), tj.:
 - a) opłaty za moc zamówioną,
 - b) opłaty przesyłowe za moc zamówioną,

3), 4), 5) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/24 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

6) Dodany uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/24 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

9), 10), 11) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/24 z dnia 18 listopada 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

12) Dodany uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/24 z dnia 18 listopada 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

13) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/24 z dnia 18 listopada 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

- c) opłaty abonamentowe,
- d) opłaty za obsługę eksploatacyjną wymiennika ciepła,
- e) opłaty za utrzymanie urządzeń wymiennika ciepła;
- f) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy

1.2 koszty zmienne — wszystkie koszty związane ze zużyciem energii cieplnej, tj.:

- a) koszt ciepła (za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ),
- a) koszt ciepła (za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ),
- b) opłaty przesyłowe zmienne (za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ) .
- c) , opłata za nośnik ciepła (za napełnianie uzupełnianie instalacji odbiorczych)

3. Koszty zmienne dzielone są na dwa składniki:

- 1) koszty wspólne — koszty ciepła wyemitowanego przez nie opomiarowane źródła ciepła (na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach, wózkowniach, pionach grzewczych oraz grzejniki łazienkowe, a także pozostałe straty ciepła), stanowiące 60% kosztów zmiennych;
- 2) koszty zużycia — koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, stanowiące 40% kosztów zmiennych.

§ 23. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania podlegają rozliczeniu:

- 1) koszty stałe — rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) koszty zmienne — wspólne rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 3) koszty zmienne — zużycia rozliczane są wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 24. Zasadę wyliczenia kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal przedstawia poniższy wzór:

$$\text{Indywidualny koszt ogrzewania lokalu} = \left[\frac{\text{Koszty stałe} + \text{Koszty zmienne wspólne}}{\text{Suma powierzchni lokali w nieruchomości}} * \text{Powierzchnia lokalu} \right] + \\ + [(\text{wskazania podzielników w lokalu}) * UF * LAF * \text{jedn. koszt zmienny zużycia}]$$

gdzie:

- LAF — współczynnik redukcyjny uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku,
- UF — współczynnik korekcyjny uwzględniający rodzaj, typ, moc grzejnika, a także rodzaj podzielnika i metodę jego montażu.

Dział 8

Zamienna metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 25. 1. Zamienna metoda rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali polega na wykorzystaniu powierzchni lokali.

2. Do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu przyjmowana jest aktualna powierzchnia grzewcza lub użytkowa lokalu wynikająca z księgi wieczystej lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego jego powierzchnię grzewczą lub użytkową.

3. Zmiana powierzchni lokalu w rozliczeniu przyjmowana jest od następnego miesiąca po tym, w którym zmiana ta nastąpiła.

4. Korekt rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali wynikających ze zmiany powierzchni nie dokonuje się wstecz.

§ 26. 1. Rozliczenie kosztów dostawy energii ciepłej przypadających na odbiorcę dokonywane jest w następujący sposób:

1) w celu ustalenia wysokości odpłatności użytkowników poszczególnych lokali w budynku, całkowity koszt dostawy energii ciepłej za dany okres rozliczeniowy dzieli się przez sumę powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości;

2) uzyskany w powyższy sposób koszt ogrzania 1 m² mnożony jest przez powierzchnię poszczególnych lokali.

2. Zasadę wyliczenia kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal przedstawia poniższy wzór:

$$\text{Indywidualny koszt ogrzewania lokalu} = \frac{\text{Koszt ogrzewania nieruchomości}}{\text{Suma powierzchni lokali w nieruchomości}} * \text{Powierzchnia lokalu}$$

Dział 9

Szczególne przypadki rozliczenia kosztów ogrzewania

§ 27. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w lokalu.

1.2. Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia ciepła w lokalu.

1.3. Uniemożliwił:

1.3.1. Dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,

1.3.2. Uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,

1.3.3. Dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

Ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem 10 regulaminu (Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu).

1.4. W lokalach, gdzie 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 kosztu w nieruchomości na m².

1.5. Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników zostanie wyliczone wg średniego zużycia w lokalu.

1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni – zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

1.7. Grzejniki zamontowane bez zgody Spółdzielni rozliczne będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.

1.8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zamian grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Dział 10

Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu

§ 28. 1. Średnią jednostkową wartość zużycia energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku stanowi iloraz sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania, uwzględniającej współczynniki redukcyjne „LAF” i współczynniki korekcyjne „UF”, oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.

2. ⁷⁾ Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w danym lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu oraz 25% średniej jednostkowej wartości zużycia energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku, o której mowa w ust. 1.

3. ⁸⁾ Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w danym lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu oraz 350% średniej jednostkowej wartości zużycia energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku, o której mowa w ust. 1.

4. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła lokalu znajduje się pomiędzy minimalnym kosztem zmiennym zużycia ciepła a maksymalnym kosztem zmiennym zużycia ciepła.

5. W przypadku, w którym wyznaczony rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła dla któregoś z lokali w danej nieruchomości nie mieści się w dopuszczalnym zakresie, koszty tych lokali są korygowane przez podmiot rozliczający, któremu Spółdzielnia zleciła rozliczenie kosztów ciepła, do wartości minimalnej albo maksymalnej, tak by ostatecznie koszty zmienne zużycia ciepła każdego z lokali mieściły się w wyznaczonych przedziałach.

6. Podmiot rozliczający, któremu Spółdzielnia zleciła rozliczenie kosztów ciepła, ustala różnicę między jednostkami zużycia z podzielników, a skorygowanymi kosztami zmiennymi zużycia ciepła w budynku, ustalonymi na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy ciepła; skorygowany koszt zmienny zużycia ciepła, zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia lokali budynku.

Dział 11

Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej

§ 29. 1. Wysokość opłaty za ciepłą wodę dla każdego użytkownika ustalana jest indywidualnie na podstawie zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym; wysokość opłaty ustala się jako przewidywane średnie miesięczne zużycie, w oparciu o wskazania wodomierza indywidualnego.

2. W przypadku wyposażenia lokalu mieszkalnego po raz pierwszy w wodomierz indywidualny, wysokość opłaty ustala się jako równowartość podgrzania 2 m^3 wody na każdego mieszkańca lokalu.

3. Wysokość zaliczki może zostać zmieniona w okresie rozliczeniowym o kwotę wynikającą z dokonanych okresowych i kontrolnych odczytów wodomierza indywidualnego lub na uzasadniony, pisemny wniosek użytkownika.

§ 30. Do eksploatacji wodomierzy ciepłej wody stosuje się odpowiednio zasady korzystania z wodomierzy ciepłej wody oraz sposób odczytów wodomierzy, określone w § 8—15 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze.

§ 31. 1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia naliczonych użytkownikom opłat zaliczkowych i udzielonych upustów i bonifikat.

7), 8) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/24 z dnia 16 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze oraz zmiany innych uchwał.

2. Zużycie ciepłej wody ustalone w oparciu o odczyty wodomierzy ciepłej wody lub na podstawie ryczałtów, wraz z udzielonymi upustami i bonifikatami stanowi podstawę do ustalenia kosztu podgrzania wody użytkowej dla lokalu.

3. Koszt podgrzania wody użytkowej dla lokalu stanowi iloczyn zużycia oraz wyliczonej stawki podgrzania wody na zasadach określonych w § 15 ust. 2.

Dział 12

Postanowienia końcowe

§ 32. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu zgodnie z datą protokolarnego przekazania lokalu. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 33. Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:

- 1) reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu;
- 2) reklamacje należy składać na piśmie w Spółdzielni ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia; Reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane;
- 3) odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą, w szpitalu itp.) nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu składania reklamacji;
- 4) złożenie reklamacji nie zwalnia z zapłaty;
- 5) w przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną użytkownik otrzymuje zwrot różnicy wynikającej z dokonanej korekty wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia wpłaty na konto Spółdzielni do dnia wypłaty.

§ 34. 1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczaniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy.

2. Zabrania się dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz urządzeń służących indywidualnym rozliczeniom, jak: demontaż grzejników, wymiana grzejników, montaż nowych grzejników, spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, demontaż lub przemieszczanie podzielników kosztów i wodomierzy, itp.

3. Demontaż grzejników, ich montaż lub wymiana, spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, demontaż lub przemieszczanie podzielników kosztów i wodomierzy, itp. wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. Wymiana grzejnika wymaga ponadto podania przez Spółdzielnię parametrów technicznych nowego grzejnika.

4. W przypadku stwierdzenia:

- 1) uszkodzenia urządzeń pomiarowych,
- 2) uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,
- 3) zdemontowania lub wymiany urządzeń pomiarowych bez zgody właściciela lub zarządcy budynku,
- 4) jakiegokolwiek ingerencji we wskazania urządzeń pomiarowych

— użytkownik lokalu zobowiązany będzie do pokrycia kosztu wymiany urządzenia pomiarowego.

Załącznik do Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze

Współczynniki redukcyjne „laf” dla lokali ze względu na ich położenie w budynku.

Stosuje się następujące wartości współczynników redukcyjnych LAF dla lokali ze względu na ich położenie w wielorodzinnym budynku mieszkalnym:

— jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków **obowiązujących od 1 stycznia 1983 roku**, stosuje się współczynniki redukcyjne wg tablicy nr 1;

Tablica nr 1

| | lokale szczytowe | lokale środkowe | lokale środkowe | lokale szczytowe | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------------------|
| lokale pod stropodachem | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | lokale pod stropodachem |
| lokale na kondygnacjach pośrednich | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 0,9 | lokale na kondygnacjach pośrednich |
| lokale nad piwnicami | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 0,8 | lokale nad piwnicami |

— jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków **obowiązujących przed 1 stycznia 1983 roku**, stosuje się współczynniki redukcyjne wg tablicy nr 2

Tablica nr 2

| | lokale szczytowe | lokale środkowe | lokale środkowe | lokale szczytowe | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------------------|
| lokale pod stropodachem | 0,7 | 0,8 | 0,8 | 0,7 | lokale pod stropodachem |
| lokale na kondygnacjach pośrednich | 0,8 | 1,0 | 1,0 | 0,8 | lokale na kondygnacjach pośrednich |
| lokale nad piwnicami | 0,7 | 0,9 | 0,9 | 0,7 | lokale nad piwnicami |

