

TEKST JEDNOLITY
(stan na dzień 31.05.2017r.)

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH
I GARAŻY OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU

Na podstawie §73 ust.1 pkt.14, w związku z §60 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni (utrzymania nieruchomości) i wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - a) eksploatacji podstawowej zasobów,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
 - c) dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - d) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - e) eksploatacji dźwigów,
 - f) utrzymania czystości i segregacji odpadów w altanach śmietnikowych i pomieszczeniach zsypowych,
 - g) remontów i napraw bieżących,
 - h) podatku od nieruchomości (z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności),
 - i) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - j) opłat z tytułu gospodarki odpadami na podstawie uchwał podejmowanych przez Radę Miasta Opola oraz Radę Miejską w Ozimku,
 - k) innymi kosztami związanymi z utrzymaniem lokali.
2. Regulamin ustala:
 - a) zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i naprawy bieżące zasobów Spółdzielni,
 - b) obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
 - c) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 2

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych lub osoba zamieszkała w lokalu.
2. Od osoby zamieszkałej nalicza się koszty eksploatacji dźwigów osobowych, koszty zużycia zimnej wody i podgrzewania wody wraz z odprowadzeniem ścieków w mieszkaniach nie wyposażonych w wodomierze.
3. Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu, ma obowiązek zgłaszania na piśmie do Administracji Osiedla każdej zmiany ilości osób zamieszkałych innej niż ilość osób zameldowanych, o ile taka zmiana trwa dłużej niż jeden miesiąc.

4. W przypadku ustalenia, że w użytkowanym lokalu zamieszkuje więcej osób niż zgłoszonych do naliczania opłat za użytkowanie lokalu, administracja osiedla nalicza opłaty karne za ten lokal, w wysokości 500% kosztów wynikających z kosztów eksploatacji i utrzymania jednej osoby w tej nieruchomości.
Opłaty karne nalicza się wstecz - za okres sześciu miesięcy - poczynając od miesiąca poprzedzającego stwierdzenie takiej okoliczności. W przypadku udokumentowania przez użytkownika lokalu (osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu), krótszego niż sześć miesięcy okresu zamieszkania przez osoby wcześniej nie zgłoszone do dokonywania naliczeń, opłaty karne korygowane są do faktycznego okresu zamieszkania przez te osoby.
Opłaty bieżące nalicza się według faktycznej ilości zamieszkałych w lokalu osób.
5. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to osoby posiadające tytuł prawny do lokalu lub odpowiedzialne za ten lokal, ponoszą połowę opłat (przypadających na jedną osobę w tej nieruchomości), w części kosztów eksploatacji rozliczanych na podstawie regulaminu na osoby zamieszkałe w lokalu (koszty eksploatacji dźwigów osobowych oraz koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach nie wyposażonych w wodomierze lub wyposażonych w wodomierze nie posiadające legalizacji).
Osoby te ponoszą w pełnej wysokości opłaty związane z pozostałą częścią kosztów eksploatacji.
6. Przypadające, w wyniku rozliczenia, na osobę zamieszkałą koszty (o których mowa w ust.2) wylicza się dzieląc łączną wartość faktur obciążających nieruchomość w okresie rozliczeniowym przez łączną ilość osób zamieszkałych w niej w tym samym okresie, z uwzględnieniem faktycznego okresu ich zamieszkiwania.
W celu ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali, wysokość przypadających na osobę zamieszkałą kosztów wylicza się na 1 miesiąc.

§ 3

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych.

§ 6

Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są na poszczególne nieruchomości lub budynki, w układzie istniejących Osiedli i prezentowane zbiorczo w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 7

Powierznią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów i loggii .

§ 8

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 190 cm .

§ 9

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 190 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem balkonów i loggii. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 140 cm.
2. Do piwnic o wysokości do 220 cm stosuje się opłaty eksploatacyjne obniżone o 50 % obowiązującej stawki za lokal użytkowy.

§ 12

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu – dla celów rozliczania kosztów - stanowi powierzchnia użytkowa określona w uchwale Zarządu Spółdzielni podjętej w trybie art. 42 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.* (ujawniona w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej).

§ 12¹

Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości.

Do części wspólnej nieruchomości zalicza się:

1. Grunt na którym posadowiona jest nieruchomość.
2. Drogi, chodniki.
3. Trawniki, zieleń.
4. Place zabaw wraz z ich wyposażeniem.
5. Altany śmietnikowe oraz inne drobne formy architektoniczne.
6. Bramy z automatyką (szlabany, zapory itp.).
7. Fundamenty budynku.
8. Ściany konstrukcyjne budynku.
9. Elewacje budynku.
10. Elementy konstrukcyjne balkonów, loggii, tarasów itp. (izolacje przeciwwodne, obróbki blacharskie oraz balustrady).
11. Dach i wszystkie jego elementy.
12. Rynny i rury spustowe odprowadzające wody opadowe.
13. Anteny zbiorcze i przewody instalacji do zbiorczego przesyłania sygnału RTV z wyłączeniem gniazd wtykowych.
14. Windy.
15. Ciągi komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe.
16. Pomieszczenia ogólnego użytku nie uwzględnione do wyliczenia udziału w części wspólnej nieruchomości (komórki, pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia gospodarcze itp.).
17. Pomieszczenia i urządzenia węzłów cieplnych (z wyłączeniem urządzeń, których właścicielem jest dostawca ciepła).
18. Pomieszczenia i urządzenia węzłów wodociągowych oraz urządzenia do podnoszenia ciśnienia wody (hydrofornie).
19. Wolnostojące – na działce gruntu - obiekty hydroforni wraz z urządzeniami do podnoszenia ciśnienia wody.
20. Instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody w zakresie pionów i poziomów do zaworu odcinającego dopływ wody w poszczególnych lokalach.
21. Instalacja kanalizacyjna w zakresie pionowych odcinków przewodów oraz te odcinki kanalizacji, które przyłączają wpusty podłogowe w lokalu, przebiegające przez lokale innych użytkowników.
22. Instalacja gazowa w zakresie pionowych i poziomych odcinków przewodów, do zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu za gazomierzem.

W przypadku gdy gazomierz znajduje się poza lokalem, częścią wspólną nieruchomości jest również odcinek przewodu łączący instalację w lokalu z gazomierzem - przebiegający przez ciągi komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe - od wewnętrznej krawędzi ściany wydzielającej lokal z budynku, przez którą „przechodzi” instalacja.

23. Instalacja elektryczna do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.
24. Instalacja centralnego ogrzewania (pionowe i poziome odcinki rur, grzejniki, zawory podpionowe, zawory odpowietrzające, z wyłączeniem zamontowanych w poszczególnych lokalach grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ciepła). W przypadku wydania przez Spółdzielnię (na wniosek użytkownika lokalu) zgody na wymianę grzejników centralnego ogrzewania, ponosi on całość kosztów wykonania tych prac.
25. Instalacja elektryczna obwodów administracyjnych.
26. Instalacja odgromowa budynków.
27. Instalacja domofonowa z wyłączeniem zamontowanych w lokalach aparatów.
28. Przewody kominowe: dymowe, spalinowe i wentylacji grawitacyjnej.
29. Systemy oddymiania klatek schodowych.
30. Sieci zewnętrzne oraz przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, będące na stanie majątkowym Spółdzielni”

ROZDZIAŁ II **ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ**

§ 13

Rozliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest na poszczególne nieruchomości lub budynki w układzie wyodrębnionych Osiedli w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo – finansowych dla całej Spółdzielni.

§ 14

Koszty eksploatacji obciążają wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

§ 15

Podstawą do określenia obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest kalkulacja opłat na poszczególne nieruchomości lub budynki. Stawkę na dany rok ustala się w oparciu o wyniki roku ubiegłego i planowane do poniesienia koszty w roku bieżącym. Nadwyżka lub niedobór środków odpowiednio zwiększa lub zmniejsza będące w dyspozycji nieruchomości środki roku następnego.

Kalkulacje opłat, o której mowa powyżej wykonują administracje osiedli do dnia 31 marca każdego roku, na ich podstawie Rady Osiedli ustalają stawki opłat.

W wyjątkowych sytuacjach stawki opłat mogą ulec zmianie, na podstawie wyników uzyskanych po I półroczu lub III kwartałach oraz sporządzonej na ich podstawie kalkulacji.

§ 16 - skreślony -

§ 17

Stawka eksploatacji dla lokali użytkowych zlokalizowanych na danej nieruchomości może być powiększona z tytułu większej intensywności użytkowania oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię związane z tymi lokalami.

§ 18

Opłaty związane z eksploatacją lokali powiększane są dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz na remonty i naprawy bieżące, inne fundusze celowe uchwalone przez uprawniony organ spółdzielni oraz opłaty na podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów lub nabycie prawa ich własności. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i naprawy bieżące określone są w rozdziale V. Wysokość podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów lub związanych z nabyciem prawa ich własności ustalana jest na poszczególne nieruchomości lub budynki na podstawie odrębnych przepisów.

§ 19

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się:

1. według faktycznie ponoszonych kosztów dla lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach lokatorskiego i własnościowego prawa lub prawa własności, lokali użytkowych własnościowych lub stanowiących odrębną własność oraz domków jednorodzinnych i garaży,
 2. według stawek umownych dla lokali mieszkalnych i użytkowych eksploatowanych na zasadach najmu,
- z uwzględnieniem wyniku uzyskanego z działalności finansowo-operacyjnej w tym między innymi:
- a) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami trwałymi stwierdzonymi przy odbiorze wykonanych prac,
 - b) odszkodowań uzyskanych z firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w ubezpieczonym majątku nieruchomości bądź budynków,
 - c) odsetek za zwłokę zapłaconych za nieterminowe wnoszenie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w danej nieruchomości bądź budynku,
 - d) różnicy kosztów i przychodów wynikających z prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych wobec osób posiadających tytuł prawny do lokalu położonego w budynku lub nieruchomości,
 - e) pożytków uzyskanych z części wspólnej nieruchomości.

§ 20

Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami ustalonymi wg § 19 ust.1 z wyłączeniem kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią. Koszty te pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 21

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 22

Stawki opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych (prawo lokatorskie, własnościowe lub własność odrębna) obejmują następujące rodzaje kosztów:

- 1) utrzymanie czystości i zieleni,
- 2) płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej,
- 3) koszty zużycia materiałów,
- 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 5) energia elektryczna zużywana na cele wspólne,
- 6) działalność społeczna i kulturalno – oświatowa,
- 7) pozostałe koszty materialne i niematerialne (np. opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie obiektów, opłaty bankowe i pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych itp.),
- 8) koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią ,
- 9) fundusz na remonty i naprawy bieżące,
- 10) podatek od nieruchomości,
- 11) koszty eksploatacji dźwigów osobowych i innych urządzeń,
- 12) koszty administracji osiedli
- 13) koszty utrzymania mienia Spółdzielni w zakresie obciążającym poszczególne nieruchomości na podstawie odpowiedniej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 23

1. W lokalach użytkowych własnościowych, w których koszty ustalone są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są jak dla lokali mieszkalnych ze zwyżką z tytułu intensywności eksploatacji (według § 22):
 - a) pozycje kosztów 1 do 7 o 50%,
 - b) pozycja 8 - koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią przyjmowane są w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dla lokali użytkowych w rocznym planie gospodarczym.
 - c) pozycja 10 - podatek od nieruchomości w wysokości zgodnej z roczną deklaracją podatkową, przedkładaną Urzędowi Miasta.

2. W lokalach użytkowych własnościowych stawka opłat na remonty i naprawy bieżące ustalana jest w sposób następujący:
 - a) dla lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w wysokości obowiązującej dla lokali mieszkalnych.
 - b) dla lokali usytuowanych w budynkach wolnostojących lub w budynkach mających charakter użytkowy, w wysokości stawki obowiązującej dla lokali mieszkalnych.

W przypadku zaplanowania w danym roku zwiększonego zakresu prac remontowych, stawka może być ustalona w ten sposób, aby członkowie Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu użytkowego, zwrócili poniesione nakłady w okresie 1-5 lat.
3. Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym uchwała podział kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią na poszczególne rodzaje działalności (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże).
4. W lokalach użytkowych, w których zamontowane zostały wodomierze, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy.
5. W lokalach użytkowych, w których nie zamontowano wodomierzy, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie przeciętnych norm zużycia wody i odprowadzenia ścieków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r., zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	Rodzaj działalności	Przeciętne normy zużycia wody	
		Jednostka odniesienia (j.o.)	m ³ /j.o. x m-c
1	Restauracje, jadalnie	1 miejsce	3,0
2	Bary	1 miejsce	4,5
3	Kawiarnie, bary kawowe	1 miejsce	0,8
4	Sklepy przemysłowe	1 zatrudniony	0,9
5	Sklepy spożywcze	1 zatrudniony	1,2
6	Kwiaciarnie, i sklepy zoologiczne	1 zatrudniony	2,4
7	Zakłady usługowe	1 zatrudniony	0,45
8	Zakłady pralnicze	1 kg bielizny lub dzieży	0,50
9	Biura	1 zatrudniony	0,45
10	Zakłady fryzjerskie i kosmetyczne	1 zatrudniony	4,5
11	Apteki	1 zatrudniony	3,0
12	Przychodnie lekarskie	1 zatrudniony	0,48
13	Biblioteki i czytelnie	1 korzystający	0,45

§ 24

1. Od dnia 01.07.2013r. gospodarowanie odpadami komunalnymi odbywa się na zasadach określonych w *ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2012r., poz. 391 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o podejmowane w tym zakresie przez Radę Miasta Opola oraz Radę Miejską w Ozimku Uchwały.
2. – skreślony –
3. Na podstawie przyjętych przez Radę Miasta Opola *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Opola* oraz Radę Miejską w Ozimku *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ozimek* oraz uchwał dotyczących wysokości opłat z tytułu tej gospodarki, ustala się, że:

- 1) Użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający prawo odrębnej własności do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz użytkowanych na podstawie umowy najmu, są zobowiązani składać do Spółdzielni (właściwej Administracji Osiedla) oświadczenia dotyczące ilości zamieszkałych w lokalu osób oraz sposobu gromadzenia odpadów (w sposób selektywny bądź nie), a następnie:
 - a) Winni składać do Spółdzielni (właściwej Administracji Osiedla) - pisemne oświadczenia dotyczące zmiany ilości zamieszkałych w lokalu osób, zmiany sposobu gromadzenia odpadów (w sposób selektywny bądź nie) oraz wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ciągu 14 dni od wystąpienia przyczyny uzasadniającej korektę oświadczenia, lecz nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, w którym zmiana wystąpiła.
 - b) Winni wносить do Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca (na podane przez Spółdzielnię indywidualne konto bankowe) - opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi za dany miesiąc.
- 2) – skreślony –
- 3) Właściciele i najemcy lokali użytkowych oraz dzierżawcy terenów mogą składać bezpośrednio do właściwego urzędu lub do Spółdzielni (właściwej Administracji Osiedla) - oświadczenia dotyczące wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
W przypadku złożenia deklaracji w Spółdzielni winni oni:
 - a) Składać do Spółdzielni (właściwej Administracji Osiedla) - korekty oświadczeń dotyczące zmiany wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - b) Wносить do Spółdzielni do dnia 15 każdego miesiąca – opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi za dany miesiąc.
4. Zmiany mające wpływ na wysokość opłat, o których mowa w §24 ust.3 pkt.1) lit.a) i ust.3 pkt.3) lit.a), użytkownicy lokali mieszkalnych lub użytkowych są zobowiązani zgłosić w formie pisemnych oświadczeń lub korekty złożonego wcześniej oświadczenia w terminie do 14 dni od wystąpienia zmiany, lecz nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, w którym wystąpiła zmiana.
5. W przypadku wytwarzania odpadów na poszczególnych nieruchomościach garażowych, użytkownicy położonych w nich garaży składają deklaracje i wnoszą opłaty zgodnie z postanowieniami ust.3 pkt.1).
6. Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach zsypanych oraz w altanach śmietnikowych (przeznaczonych do umieszczenia pojemników na odpady komunalne i segregowane), a także koszty związane selektywną zbiórką odpadów w budynkach wysokich (usługi nie objęte Uchwałami Rady Miasta Opola i Rady Miejskiej w Ozimku) - rozliczane są w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości lub budynków w obrębie Osiedla.
7. Spółdzielnia przekazuje na rachunek Urzędu Miasta Opola lub Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku opłaty, które zostały wpłacone (na wskazane w zawiadomieniach do użytkowników lokali) indywidualne rachunki bankowe.
8. Dochodzenia należności z tytułu nie wniesionych w terminie przez użytkowników lokali opłat za gospodarowanie odpadami, regulują odrębne przepisy.
9. W przypadku nie złożenia przez użytkowników lokali mieszkalnych oświadczenia dotyczącego ilości zamieszkałych w lokalu osób oraz sposobu gromadzenia odpadów - pomimo wezwania przez właściwą Administrację Osiedla do złożenia takiego oświadczenia - opłaty z tytułu wywozu odpadów naliczane są przyjmując stawkę opłat za wywóz odpadów gromadzonych w sposób nieselektywny. Ilość zamieszkałych w lokalu osób określana jest na podstawie ilości zużytej wody w tym lokalu za ostatni okres rozliczeniowy oraz w oparciu o przeciętne normy zużycia wody i odprowadzenia ścieków określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. (dla lokali mieszkalnych wyposażonych wyłącznie w zimną wodę - $3,0\text{m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$, dla lokali wyposażonych w zimną i ciepłą wodę - $5,4\text{m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$) i zaokrąglana w górę do pełnej liczby osób.

§ 25

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych stanowią:
 - a) koszt przeglądów technicznych i związanych z nimi opłat,
 - b) koszt konserwacji i napraw bieżących,
 - c) koszt usuwania skutków awarii,
 - d) wartość zużytej energii elektrycznej,
 - e) koszt eksploatacji urządzeń przyzywowych i opłaty za usługi telekomunikacyjne.
2. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się w obrębie osiedla na poszczególne nieruchomości lub budynki wyposażone w dźwigi osobowe.
3. Koszty eksploatacji dźwigów w nieruchomości lub w budynku rozlicza się na poszczególne lokale położone w tej nieruchomości lub budynku, zgodnie z postanowieniem §2 ust.6.
4. Z rozliczenia o którym mowa w ust.3 wyłącza się lokale położone na parterze, a dla lokali położonych na I piętrze stosuje się współczynnik 0,5.
5. Jeżeli w budynku zlokalizowane są lokale mieszkalne i użytkowe, koszty eksploatacji dźwigów dzielone są pomiędzy poszczególne rodzaje lokali.
6. Koszt przypadający na lokal użytkowy ustala się przyjmując, że na każde 10 m² lokalu przypada jedna osoba, którą w rozliczeniu uwzględnia się jak osobę zamieszkałą, a rozliczenie dokonuje się w oparciu o postanowienia §2 ust.6.
7. Przypadające na lokale użytkowe koszty obciążają gospodarkę tymi lokalami i pomniejszają koszty rozliczane pomiędzy użytkowników lokali mieszkalnych

§ 25¹

1. Koszty przeglądów instalacji gazowej i przeglądów kominiarskich, rozlicza się w skali roku w obrębie osiedla na ilość lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Koszt eksploatacji domofonów rozlicza się w skali roku w obrębie osiedla na ilość lokali, w których zmontowane są domofony.
3. Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie (podatek gruntowy) rozlicza się w skali roku w obrębie nieruchomości lub budynku, według udziału powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w powierzchni wszystkich lokali danej nieruchomości. Wysokość opłat regulują odrębne przepisy.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania lokali - celem dokonania okresowych przeglądów technicznych budynków, w szczególności przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów kominowych (wentylacji grawitacyjnej i spalinowych) - w ogłaszanych dwukrotnie, w odstępie co najmniej 10 dni, terminach, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych o terminach przeglądów, o których mowa w ust.4, informowani są poprzez ogłoszenia wywieszane na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni, z 7 dniowym wyprzedzeniem.
6. W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego do wykonania przeglądu, o którym mowa w ust.4, w dwóch wyznaczonych terminach, ustala się trzeci indywidualny termin jego przeprowadzenia. Użytkownicy lokali o trzecim terminie przeglądu informowani są przez Administrację Osiedla pisemnie (listem wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru). Koszty wykonania okresowych przeglądów w trzecim terminie, obciążają użytkowników tych lokali w wysokości obowiązującej stawki jednostkowej za wykonanie przeglądu w trzecim terminie powiększonej o koszty powiadomienia. Stawki za przeprowadzenie przeglądu wynikają z umów zawartych przez Spółdzielnię z firmami, wyłonionymi w drodze przeprowadzanych postępowań przetargowych, wykonującymi te usługi.

7. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży zawiadamiani są o terminach przeglądów, o których mowa w ust. 4, pisemnie na adres lokalu (w przypadku lokali użytkowych), na adres zamieszkania (w przypadku garaży) lub podany przez siebie adres do korespondencji. W zawiadomieniach podawane są 3 terminy wykonania przeglądów z zaznaczeniem, że termin podany jako trzeci jest płatny na zasadach określonych poniżej. Dodatkowo, informacja o terminach przeglądów umieszczana jest na stronie internetowej Spółdzielni.
- Zawiadomienia wysyłane są na 30 dni przed pierwszym terminem przeglądu, po przeprowadzeniu postępowań przetargowych, w celu wyboru ich wykonawców w danym roku.
- Koszty wykonania okresowych przeglądów w trzecim terminie, obciążają użytkowników lokali / garaży w wysokości obowiązującej stawki jednostkowej za wykonanie przeglądu w trzecim terminie powiększonej o koszty powiadamiania. Stawki za przeprowadzenie przeglądu wynikają z umów zawartych przez Spółdzielnię z firmami, wyłonionymi w drodze przeprowadzanych postępowań przetargowych, wykonującymi te usługi.

ROZDZIAŁ III **ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

§ 26

Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 26¹

Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej nie stosuje się w przypadku lokali wyposażonych w indywidualne źródła ciepła lub rozliczanych w oparciu o odrębne umowy zawarte bezpośrednio z dostawcą ciepła.

§ 26²

Koszt dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla nieruchomości rozliczeniowej stanowi suma obciążeń dokonanych (w okresie 12 miesięcy stanowiących okres rozliczeniowy) przez dostawcę ciepła. Podstawę obciążeń stanowią zawarte z dostawcą umowy, ustalone dla nieruchomości wielkości mocy zamówionej, zużycie ciepła ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz obowiązujące taryfy zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.

§ 27

1. Powierzchnię ogrzewaną lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia użytkowa określona w uchwale Zarządu Spółdzielni podjętej w trybie art. 42 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.* (ujawniona w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej), z uwzględnieniem treści § 27, ust. 2.
2. Koszty ogrzewania oddanych w najem części wspólnych nieruchomości (pralnie, suszarnie lub zabudowane części korytarza), w których znajdują się grzejniki centralnego ogrzewania, rozliczane są na zasadach określonych dla lokali mieszkalnych.
3. Lokalem sąsiadującym z lokalem, jest lokal położony na tej samej kondygnacji, posiadający z nim wspólną przegrodę pionową, lub na kondygnacji zlokalizowanej poniżej lub powyżej, posiadający z nim wspólną przegrodę poziomą.

§ 28

1. Powierzchnię ogrzewaną lokalu użytkowego stanowi powierzchnia użytkowa określona w uchwale Zarządu Spółdzielni podjętej w trybie art. 42 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.* (ujawniona w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej), z zastrzeżeniem treści §28 ust.2.

2. Powierzchnię ogrzewaną lokali użytkowych stanowi powierzchnia pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń ogrzewanych pośrednio ciepłem pochodzącym z sąsiednich pomieszczeń wchodzących w skład lokalu.

§ 29

Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone są przez użytkowników lokali miesięczne zaliczki, których wysokość, na podstawie planowanych (na poszczególne nieruchomości rozliczeniowe) kosztów, ustalana jest przez właściwą Radę Osiedla.

§ 30

1. Jeżeli budynki (lub ich części) wyposażone są w indywidualne węzły cieplne, to koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla tych budynków lub ich części.
2. W przypadku gdy do budynków dostarczane jest ciepło poprzez węzeł grupowy, rozliczanie kosztów dostawy ciepła odbywa się na następujących zasadach:
 - a) Na poszczególne budynki, proporcjonalnie do ustalonej dla nich mocy zamówionej (w przypadku gdy nie zainstalowano w nich liczników ciepła).
 - b) Na podstawie wskazań zamontowanych w budynkach liczników poboru ciepła. Powstałe na sieciach niskoparametrowych (pomiędzy węzłem grupowym, a licznikami w budynkach) straty ciepła rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do zużycia na ich ogrzewaniu ciepła.

§ 31

1. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu oraz wskazania przyrządów pomocniczych - podzielników kosztów ciepła.
2. Na pisemny wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokali (liczony udziałem powierzchni) położonych w nieruchomości rozliczeniowej, złożony przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego, dokonywana jest zmiana sposobu rozliczenia kosztów dostawy ciepła i jednostkę rozliczeniową stanowi m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
Jeżeli wniosek został złożony przed 15 października, zmiana sposobu rozliczenia następuje od bieżącego sezonu grzewczego.
3. Na pisemny wniosek co najmniej 50% użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokali (liczony udziałem powierzchni) położonych w nieruchomości rozliczeniowej złożony przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego – dokonywana jest wymiana wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania na podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym (lub podzielników z odczytem manualnym na podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym).
Koszty wymiany podzielników obciążają użytkowników lokali. W przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwą Radę Osiedla (na wniosek minimum 50% mieszkańców danej nieruchomości), koszty wymiany podzielników mogą być sfinansowane z funduszu eksploatacji (ewentualnie z funduszu remontowego) tej nieruchomości.

§ 32

1. Indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale następuje wtedy, gdy w węźle cieplnym zlokalizowanym w budynku, następuje pomiar energii cieplnej na potrzeby ogrzewania, wewnętrzna instalacja c.o. w lokalu wyposażona jest w zawory termostatyczne i na grzejnikach zainstalowane są tzw. podzielniki kosztów.
2. W nieruchomości rozliczeniowej (obejmującej część, jeden lub kilka budynków), rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest na podstawie jednego rodzaju i typu podzielników kosztów ciepła.

§ 33

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie wskazań urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych (podzielników kosztów ciepła) po okresie pełnego roku rozliczeniowego (12 miesięcy aktywnych podzielników licząc od daty zamontowania ich na grzejnikach z uwzględnieniem postanowień §33, ust.1¹). Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególnych nieruchomościach następuje zgodnie z terminami określonymi w poniższej tabeli:

Osiedle	Rodzaj podzielników	Termin rozliczenia kosztów ogrzewania
CENTRUM	Podzielniki wyparkowe bez tzw. „naddatku”. Koszty ogrzewania rozliczane na podstawie §33, ust. 1 ² Regulaminu	30 września
	Podzielniki elektroniczne z odczytem manualnym	15 listopada
	Podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym	31 października
CHABRY	Podzielniki wyparkowe	30 listopada
	Podzielniki elektroniczne z odczytem manualnym	15 listopada
	Podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym	31 października
DAMBONIA	Podzielniki wyparkowe	30 września
	Podzielniki elektroniczne z odczytem manualnym	15 września
	Podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym	31 sierpnia
OZIMEK	Podzielniki wyparkowe	31 października
	Podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym	30 września
ZAODRZE	Podzielniki wyparkowe	30 września
	Podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym	31 sierpnia

- 1¹. Na pisemny wniosek co najmniej 75% użytkowników lokali posiadających tytuł prawny do lokali (liczony udziałem powierzchni) położonych w nieruchomości rozliczeniowej, do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania mogą być stosowane podzielniki wyparkowe bez naddatku cieczy pomiarowej. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali następuje w oparciu o postanowienia ust.1².
- 1². Koszty centralnego ogrzewania nieruchomości rozliczeniowych wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania, o których mowa w ust. 1¹, rozliczane są na podstawie odczytów tych podzielników, dokonywanych bezpośrednio po zakończeniu sezonu grzewczego, t.j. w maju każdego roku oraz wymianie ampułek z cieczą pomiarową przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego (we wrześniu każdego roku), przy zachowaniu poniższych warunków :
- Ampułki podzielników napełniane będą płynem pomiarowym bez naddatku na tzw. „parowanie letnie”.
 - Wszystkie koszty związane z rozliczaniem kosztów ogrzewania tych nieruchomości (m.in. koszty odczytów po sezonie grzewczym, koszty dodatkowego montażu ampułek, koszty zamówienia i dostawy specjalnej partii ampułek „bez naddatku”) obciążają poszczególne lokale danej nieruchomości.

- c) W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników (w trzech kolejnych wyznaczonych w maju terminach) – koszty c.o. takiego lokalu zostaną rozliczone w oparciu o dokonane w tym samym roku (w trakcie wymiany ampułek) odczyty podzielników. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników również w tym okresie – koszty c.o. takiego lokalu rozliczone zostaną w oparciu o zapis § 37, ust. 5 Regulaminu.
- d) Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy:
- ⇒ Od 01 września do 31 sierpnia roku następnego – dla zasobów Osiedla „CENTRUM” i „CHABRY”.
 - ⇒ Od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego – dla zasobów Osiedla „DAMBONIA” i „ZAODRZE”.
 - ⇒ Od 01 sierpnia do 31 lipca roku następnego – dla zasobów Osiedla „OZIMEK”.
2. W przypadku wyposażenia budynków lub ich części w liczniki zużycia ciepła – rozliczenie kosztów c.o. następuje na podstawie ich wskazań z zachowaniem pozostałych postanowień niniejszego rozdziału.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe następuje z podziałem na ponoszone przez Spółdzielnię: koszty stałe (związane z mocą zamówioną) oraz koszty dostawy ciepła do poszczególnych budynków (węzłów), z zastrzeżeniem treści § 33, ust.5.

Koszty stałe centralnego ogrzewania – ustalane na podstawie mocy zamówionej [wyrażonej w MW], składników opłat za moc zamówioną i związane z nią usługi przesyłowe, ustalonych na podstawie obowiązujących taryf zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki - rozliczane są w obrębie danej nieruchomości rozliczeniowej, w odniesieniu do powierzchni ogrzewanej lokali.

Koszty dostawy ciepła – ustalane na podstawie ilości dostarczonego ciepła [wyrażonego w GJ], składników opłat za ciepło i związane z nim usługi przesyłowe, określonych na podstawie obowiązujących taryf zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki - rozliczane są z zachowaniem podziału: na koszty części nieopomiarowanych (dot. części wspólnych budynków, grzejników nieopomiarowanych) oraz części opomiarowanej budynku, w obrębie danej nieruchomości rozliczeniowej.

Koszty dostawy ciepła (części nieopomiarowanych i części opomiarowanych) - z zastrzeżeniem treści § 33, ust.5 - rozliczane są w następujący sposób:

- a) W przypadku nieruchomości wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów :
- ⇒ na powierzchnię ogrzewaną lokali - 30% kosztów dostawy ciepła,
 - ⇒ na podstawie wskazań podzielników - 70% kosztów dostawy ciepła.
- b) W przypadku nieruchomości wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów :
- ⇒ na powierzchnię ogrzewaną lokali - 50% kosztów dostawy ciepła,
 - ⇒ na podstawie wskazań podzielników - 50% kosztów dostawy ciepła.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe może nastąpić w oparciu o całkowite koszty centralnego ogrzewania, obejmujące ponoszone przez Spółdzielnię koszty stałe (związane z mocą zamówioną wyrażoną w MW) oraz koszty dostawy ciepła do poszczególnych budynków (związane z ilością dostarczonego ciepła wyrażoną w GJ).

Koszty centralnego ogrzewania ustalana na podstawie kosztów całkowitych - z zastrzeżeniem treści § 33, ust.5 - rozliczane są w następujący sposób:

- a) W przypadku nieruchomości wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów:
- ⇒ na powierzchnię ogrzewaną lokali - 45% ÷ 50 % kosztów całkowitych
 - ⇒ na podstawie wskazań podzielników - 50% ÷ 55% kosztów całkowitych.
- Suma udziałów procentowych kosztów stałych i zmiennych wynosi 100%.
- b) W przypadku nieruchomości wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów:
- ⇒ na powierzchnię ogrzewaną lokali - 60% ÷ 70 % kosztów całkowitych,
 - ⇒ na podstawie wskazań podzielników - 30% ÷ 40% kosztów całkowitych.
- Suma udziałów procentowych kosztów stałych i zmiennych wynosi 100%.

5. Decyzję dotyczącą przyjęcia, na dany okres rozliczeniowy, sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, w sposób określony w § 33, ust.3 lub ust.4 oraz udział procentowy kosztów centralnego ogrzewania (stałych i zmiennych), o których mowa w § 33, ust.4, każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z właściwą Radą Osiedla.
6. W przypadku nieruchomości, w których dokonano zmiany zasad rozliczenia kosztów dostawy ciepła, o których mowa w § 31, ust.2, wylicza się koszt jednostkowy ogrzania 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali, poprzez podzielenie kosztów całkowitych przez łączną ilość m² ogrzewanej powierzchni wszystkich lokali objętych tym rozliczeniem. Przypadający na lokal koszt centralnego ogrzewania ustala się mnożąc koszt jednostkowy przez powierzchnię ogrzewaną tego lokalu.

§ 34

Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek i faktycznie przypadających na dany lokal kosztów, winna być uregulowana przez jego użytkownika w terminie 30 dni od daty otrzymania szczegółowego rozliczenia kosztów ogrzewania, sporządzonego w oparciu o postanowienia Regulaminu.

W rozliczeniu kosztów ogrzewania lokalu uwzględnione są koszty wynikające z postanowień umowy zawartej z firmą świadczącą tę usługę t.j.: koszty odczytów podzielników, wymiany ampułek i sporządzenia rozliczenia na poszczególne lokale. Koszty te na poszczególne lokale rozlicza się według ilości zamontowanych podzielników kosztów ciepła.

§ 35

Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu, bądź na pisemny wniosek użytkownika lokalu (współmałżonka lub innej upoważnionej przez niego osoby), wypłacana jednorazowo w ciągu 30 dni.

W przypadku osób zalegających z opłatami za użytkowanie lokalu, nadpłata zaliczana jest w poczet zadłużenia.

§ 36

1. Użytkownicy lokali objęci indywidualnym rozliczaniem kosztów centralnego ogrzewania zobowiązani są do udostępniania lokali, celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ciepła) – w ogłaszanych dwukrotnie, w odstępie co najmniej siedmiu dni, terminach.
2. Użytkownicy lokali o terminach odczytów podzielników kosztów ciepła, o których mowa w ust. 1, informowani są poprzez ogłoszenia wywieszane na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem odczytów.
3. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników kosztów ciepła w żadnym z dwóch wyznaczonych terminów (o których mowa w ust. 1), wyznaczany jest trzeci indywidualny termin odczytu podzielników. Użytkownicy lokali o trzecim terminie odczytów podzielników informowani są przez Administrację Osiedla listem poleconym. Koszty wykonania dodatkowego odczytu podzielników kosztów ciepła w trzecim terminie, obciążają użytkowników tych lokali i doliczane są do indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. lokalu. Poniesione przez Spółdzielnię koszty powiadomienia o trzecim płatnym terminie odczytu podzielników obciążają użytkowników lokali i są doliczane do opłat z tytułu eksploatacji lokalu.
4. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników również w trzecim wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust.3, Spółdzielnia wylicza odszkodowanie, którego wysokość wyliczana jest zgodnie z określonymi w §37, ust.5 zasadami. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować kwotę odszkodowania w terminie określonym w rozliczeniach kosztów ogrzewania ustalonym dla pozostałych użytkowników lokali położonych w nieruchomości.
5. Koszt przeprowadzenia odczytów i wykonania usługi rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania ustalany jest na podstawie postanowień zawartych w umowach z firmami świadczącymi w/w usługi.

§ 37

1. W przypadku lokalu nieopomiarowanego (brak podzielników kosztów ciepła), przypadająca na ten lokal wysokość odszkodowania ustalana jest na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250 %.
2. W przypadku wykonania jakichkolwiek przeróbek instalacji centralnego ogrzewania w lokalu (np. ogrzewanie podłogowe, zmiana ilości lub rodzaju grzejników, demontaże grzejników, demontaże podzielników kosztów) bez pisemnych uzgodnień ze Spółdzielnią, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania, którego wysokość - z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – ustalana jest w wysokości średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250%.
3. W przypadku lokalu, w którym znajduje się jeden nieopomiarowany grzejnik (brak podzielnika kosztów), koszty ogrzewania ustalane są na podstawie wskazań zamontowanych w lokalu podzielników i odszkodowania, którego wysokość ustalana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia dla nie wyposażonego w podzielnik kosztów grzejnika, określonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu.
Szacunkową wielkość, wyliczoną jako średnia ze wskazań podzielników przypadającą na nieopomiarowany grzejnik, powiększa się o 250%.
Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalu sporządzane jest w oparciu o faktyczne wskazania zamontowanych w lokalu podzielników i wyliczonego w podany powyżej sposób odszkodowania.
4. W przypadku pojedynczych demontaży grzejników w lokalu, bez pisemnych uzgodnień ze Spółdzielnią, koszty ogrzewania ustalane są na podstawie wskazań zamontowanych w lokalu podzielników i odszkodowania z tego tytułu, którego wysokość ustalana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia dla zdemontowanego grzejnika, ustalonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu.
Szacunkową wielkość, wyliczoną jako średnią ze wskazań podzielników przypadającą na zdemontowany grzejnik, powiększa się o 250%.
Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalu sporządzane jest w oparciu o faktyczne wskazania zamontowanych w lokalu podzielników i wyliczonego w podany powyżej sposób odszkodowania.
- 4¹ Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na demontaż grzejników w pomieszczeniu kuchni jeżeli wnioskodawca przedstawi opracowanie techniczne, w którym zostanie wskazany sposób zapewnienia technicznych warunków użytkowania lokalu mieszkalnego.
- 4² Koszty ogrzewania lokali, w których za zgodą Spółdzielni dokonano demontażu grzejników w pomieszczeniu kuchni, powiększa się dodatkowo o zryczałtowany koszt ogrzewania tych pomieszczeń ustalony jako iloczyn ich powierzchni i średniego kosztu ogrzania m² powierzchni lokali położonych w tym budynku.
5. W przypadku braku odczytu podzielników kosztów ciepła w lokalu z winy użytkownika (gdy w lokalu są zamontowane podzielniki) - w pierwszym okresie rozliczeniowym - użytkownik lokalu zobowiązany jest ponieść odszkodowanie, którego wysokość wyliczana jest według średniej stawki za 1m² powierzchni ogrzewanej danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 100%.
W drugim okresie rozliczeniowym (tzw. „odczyt dwuletni”):
 - a) W przypadku podzielników wyparkowych – koszty centralnego ogrzewania tego lokalu rozliczane są na podstawie dokonanych w tym lokalu odczytów wskazań podzielników pomniejszonych o połowę.
 - b) W przypadku podzielników elektronicznych – koszty centralnego ogrzewania tego lokalu rozliczane są na podstawie odczytów wskazań podzielników dotyczących tego rozliczanego okresu rozliczeniowego.

6. W przypadku braku odczytów podzielników kosztów ciepła w lokalu z winy użytkownika (gdy w lokalu są zamontowane podzielniki) - w drugim i następujących po nim okresach rozliczeniowych – wysokość odszkodowania z tytułu nieopomiarowanego ogrzewania tego lokalu ustalana jest według średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250%.
7. W przypadku braku odczytu jednego podzielnika kosztów ciepła w lokalu z winy użytkownika (gdy w lokalu są zamontowane podzielniki), koszty centralnego ogrzewania z opomiarowanych grzejników oraz wysokość odszkodowania ustalana jest w następujący sposób:
 - a) W pierwszym okresie rozliczeniowym - koszty centralnego ogrzewania ustalane są na podstawie odczytów podzielników zamontowanych w lokalu a wysokość odszkodowania z tytułu nie odczytanego podzielnika ustalana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia nie odczytanego podzielnika, ustalonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu powiększonego o 100%.
 - b) W drugim okresie rozliczeniowym (tzw. „odczyt dwuletni”):
 - ⇒ W przypadku podzielników wyparkowych – koszty centralnego ogrzewania lokalu rozliczane są z uwzględnieniem dokonanego odczytu tego podzielnika i pomniejszenia jego wskazania o połowę.
 - ⇒ W przypadku podzielników elektronicznych – koszty centralnego ogrzewania lokalu rozliczane są na podstawie odczytu wskazania tego podzielnika przypadającego na ten okres rozliczeniowy.
8. W przypadku braku odczytu jednego podzielnika kosztów ciepła z winy użytkownika (gdy w lokalu zamontowane są podzielniki) - w drugim i następujących po nim okresach rozliczeniowych - koszty centralnego ogrzewania tego lokalu, wyliczane są na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w tym lokalu. Dodatkowo użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania, którego wysokość ustalana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia nie odczytanego podzielnika, ustalonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu powiększonego o 250%.
9. W przypadku uszkodzenia termostaworu grzejnikowego (z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu) rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu wykonywane jest w następujący sposób :
 - a) W przypadku pojedynczego termostaworu – uwzględniana jest szacunkowa wielkość obliczeniowych jednostek zużycia dla grzejnika z uszkodzonym zaworem, ustalona na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu.
 - b) W przypadku dwóch lub więcej termostaworów - koszty centralnego ogrzewania lokalu ustalane są według średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej.
10. Koszty centralnego ogrzewania lokali, w których w trakcie okresu rozliczeniowego – najpóźniej do dnia 31 grudnia – zamontowano podzielniki kosztów ciepła, rozliczane są w sposób następujący:
 - a) W przypadku opomiarowania w lokalu pojedynczych grzejników - koszty centralnego ogrzewania wyliczane są na podstawie odczytu zamontowanego w lokalu podzielnika z uwzględnieniem „doszacowania” jednostek zużycia za okres w którym brak było podzielnika.
W przypadku, gdy odczyt zamontowanego do dnia 31 grudnia podzielnika wynosi „0”, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia dla tego grzejnika, ustalonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu.
 - b) W przypadku opomiarowania w lokalu dwóch lub więcej grzejników - koszty centralnego ogrzewania wyliczane są na podstawie odczytów zamontowanych w lokalu podzielników z uwzględnieniem „doszacowania” jednostek zużycia za okres w którym brak było podzielników.
W przypadku, gdy odczyty zamontowanych do dnia 31 grudnia podzielników kosztów ciepła wynoszą „0”, koszty centralnego ogrzewania lokalu wyliczane są według zasady „przedpłata = kosztom”.

11. Koszty centralnego ogrzewania lokali, w których podzielniki kosztów ciepła zamontowane zostały w trakcie okresu rozliczeniowego (po dniu 31 grudnia), rozliczane są następująco:
 - a) W przypadku opomiarowania w lokalu pojedynczych grzejników - koszty centralnego ogrzewania tego lokalu, wyliczane są na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w tym lokalu. Dodatkowo użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania, którego wysokość ustalana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości obliczeniowych jednostek zużycia nie odczytanego podzielnika, ustalonej na podstawie średniego wskazania podzielników w tym lokalu powiększonego o 250%.
 - b) W przypadku opomiarowania w lokalu dwóch lub więcej grzejników - użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania, którego wysokość ustalana jest jako iloczyn powierzchni lokalu i średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 100%.
12. Koszty rozliczania lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła oraz lokali nieopomiarowanych obciążają ich użytkowników.
13. Koszty centralnego ogrzewania lokali, których użytkownicy zostali obciążeni odszkodowaniem na rzecz Spółdzielni (lokale nieopomiarowane, opomiarowane nieodczytane itp.) zmniejszają całkowite koszty centralnego ogrzewania nieruchomości rozliczeniowej. Różnica pomiędzy całkowitymi kosztami c.o. nieruchomości, a kosztami lokali rozliczonych z uwzględnieniem wyliczonego odszkodowania, obciąża pozostałe lokale (w których dokonane zostały odczyty podzielników kosztów ciepła), na zasadach określonych w § 33 ust. 3 lub ust. 4 Regulaminu.
14. W przypadku odmowy podpisania przez użytkownika lokalu „kwitu odczytowego” - wskazań urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ciepła), koszty centralnego ogrzewania lokalu wyliczane są na podstawie dokonanych odczytów. Koszty ewentualnych kontrolnych odczytów urządzeń pomiarowych obciążają odpowiednio:
 - a) w przypadku potwierdzenia prawidłowości odczytów – użytkownika lokalu,
 - b) w przypadku stwierdzenia niezgodności odczytów – firmę rozliczeniową.
15. W przypadku gdy w lokalu znajdują się pomieszczenia nie wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania (użytkownik lokalu dokonał demontażu grzejnika), współczynniki redukcyjne LAF (uwzględniające położenie poszczególnych lokali w bryle budynku, stosowane w indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania) lokali sąsiadujących z tym lokalem, są korygowane przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i wprowadzane są do systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania od okresu rozliczeniowego, następującego po okresie, w którym nastąpił demontaż grzejnika. Korekta ma na celu uwzględnienie zmienionych warunków użytkowania lokali, związanych z brakiem możliwości ogrzewania pomieszczeń (w sposób określony obowiązującymi przepisami) w sąsiadującym z nimi lokalu.
16. W przypadku kiedy, wskazania co najmniej połowy zamontowanych w lokalu podzielników kosztów ciepła wykazują:
 - a) wielkości mniejsze niż „50,0” – dla nieruchomości wyposażonych w podzielniki elektroniczne,
 - b) wielkości mniejsze niż „1,0” – dla nieruchomości wyposażonych w podzielniki wyparkowe,Zarząd Spółdzielni może dokonać korekty rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali sąsiadujących z tym lokalem, w sposób uwzględniający straty ciepła z tytułu sąsiedztwa z lokalem nieogrzewanym.
17. W przypadku nieruchomości, w których co najmniej 10% lokali wykazuje wskazania podzielników kosztów ciepła w wielkościach określonych w ust. 16, Zarząd Spółdzielni, w uzgodnieniu właściwą Radą Osiedla, może zmienić rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali takiej nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym, poprzez zwiększenie udziału procentowego kosztów rozliczanych na powierzchnię ogrzewaną lokali o $10 \div 15\%$.

18. W przypadku budynku (nieruchomości), w którym co najmniej 20% lokali wykazuje wskazania podzielników kosztów ciepła w wielkościach określonych w §37 ust.16, wskazania podzielników kosztów w lokalach, w których koszt ogrzania 1m² powierzchni stanowi ponad 150% średniego koszt ogrzewania lokali położonych w budynku (nieruchomości) koryguje się w następujący sposób:

- a) Jeżeli z lokalem nie sąsiaduje żaden lokal, w którym średnie wskazanie podzielników jest niższe od 50 jednostek (zredukowanych z uwzględnieniem współczynników UF i Rm), nie dokonuje się korekty rozliczenia kosztów ogrzewania tego lokalu.
- b) Jeżeli z lokalem sąsiadują jeden lub dwa lokale, w których średnie wskazanie podzielników jest mniejsze od 50 jednostek (zredukowanych z uwzględnieniem współczynników UF i Rm), rozliczenie kosztów ogrzewania tego lokalu wykonuje się indywidualnie, a wskazania podzielników kosztów ciepła przyjmowane do tego rozliczenia ustalane są przy zastosowaniu - do wartości odczytanych na zakończenie okresu rozliczeniowego - współczynnika korygującego w wysokości 0,9.
- c) Jeżeli z lokalem sąsiadują trzy lub większa ilość lokali, w których średnie wskazanie podzielników jest mniejsze od 50 jednostek (zredukowanych z uwzględnieniem współczynników UF i Rm), rozliczenie kosztów ogrzewania tego lokalu wykonuje się indywidualnie, a wskazania podzielników kosztów ciepła przyjmowane do tego rozliczenia ustalane są przy zastosowaniu - do wartości odczytanych na zakończenie okresu rozliczeniowego - współczynnika korygującego w wysokości 0,8.

Wyliczone w sposób opisany w ust. b i c koszty ogrzewania lokalu nie mogą być niższe od średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni budynku (nieruchomości), w którym jest on położony - powiększonego o 25%.

§ 38

W przypadku zerwania plomby na przyrządach pomiarowych (podzielnikach kosztów ciepła) lub ich uszkodzenia przez użytkownika lokalu, jest on zobowiązany do zapłaty kosztów centralnego ogrzewania i odszkodowania w następującej wysokości:

- a) W przypadku pojedynczych grzejników - koszty centralnego ogrzewania lokalu wyliczane są dla grzejników z nieuszkodzonymi podzielnikami (na podstawie ich wskazań), a wysokość odszkodowania dla grzejnika z uszkodzonym podzielnikiem (podzielnik z zerwaną plombą), wyliczana jest z uwzględnieniem szacunkowej wielkości, wyliczonej jako średnia ze wskazań podzielników w tym lokalu, powiększonej o 250%.
- b) W przypadku dwóch lub więcej grzejników - użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania, którego wysokość ustalana jest jako iloczyn powierzchni lokalu i średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni danej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250%.

§ 39

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zbycie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego), następca przejmuje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania po poprzednim użytkowniku.
2. W przypadku osób, które nabyły lokal od Spółdzielni (poprzedni użytkownik zdał lokal lub został on przejęty w wyniku eksmisji), rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, do zakończenia bieżącego okresu rozliczeniowego, przypadających na lokal, następuje wg zasady zaliczka równa jest kosztom. W przypadku złożenia wniosku przez osobę uzyskującą tytuł do lokalu, montowane są podzielniki kosztów, na podstawie wskazań których następuje (po zakończeniu okresu rozliczeniowego), rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. W przypadku osób, które w wyniku transakcji kupna – sprzedaży (bez udziału Spółdzielni) nabyły lokal, który nie był udostępniany przez co najmniej 2 kolejne okresy rozliczeniowe do odczytu zamontowanych w nim podzielników kosztów ciepła, rozliczenie przypadających na ten lokal kosztów (w okresie rozliczeniowym, w którym lokal został nabyty) następuje według zasady: zaliczka równa jest kosztom.

§ 40

W celu wyliczenia kosztów ogrzewania przypadających na poszczególne lokale, z uwzględnieniem negatywnych czynników wpływających na zużycie ciepła dla uzyskania normatywnej temperatury (mieszkanie narożne, nad prześwitami, usytuowane nad piwnicami lub pod stropodachami itp.), stosuje się współczynniki korekcyjne, wynikające z zastosowanego w Spółdzielni systemu rozliczeniowego, który dopuszczony jest do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej.

§ 41

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie od dokonanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokalu, do Zarządu Spółdzielni w terminie do 60 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie (wraz z ewentualnym udokumentowaniem przyczyny jego wniesienia). W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu, o którym mowa powyżej.
2. Brak odczytu podzielników kosztów z przyczyn określonych w § 36, nie stanowi podstawy do odstąpienia od naliczenia odszkodowania.
3. Odwołanie winno być rozpatrzone w terminie do 6 tygodni od daty jego wniesienia. W uzasadnionych przypadkach, wymagających dodatkowych wyjaśnień, termin jego rozpatrzenia może ulec zmianie, o czym użytkownik lokalu jest powiadamiany pisemnie.
4. Wniesione odwołanie nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku wnoszenia należności w ustalonych terminach.
5. Decyzję dotyczącą ewentualnej korekty rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokalu, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniesionego odwołania, sporządzana jest korekta indywidualnego rozliczenia kosztów. Powstała różnica pomiędzy pierwotną wysokością kosztów (wysokością odszkodowania) przypadających na lokal, a wysokością ustaloną w wyniku dokonanej korekty, obciąża koszty centralnego ogrzewania nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku wymiany podzielników kosztów ciepła, będących podstawą rozliczenia kosztów jego dostawy, (wyparkowych, elektronicznych z odczytem manualnym lub z odczytem radiowym), użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządu Spółdzielni od odczytanych wskazań zdemontowanych podzielników (stanowiących podstawę do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu), w następujących terminach:
 - a) w terminie do 120 dni od daty przeprowadzenia odczytów podzielników lub ich demontażu,
 - lub
 - b) w terminie do 60 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu, sporządzonego na podstawie wskazań zdemontowanych podzielników.Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie (wraz z ewentualnym udokumentowaniem podstawy jego wniesienia). W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni zleci firmie rozliczeniowej przeprowadzenie odczytów kontrolnych zdemontowanych podzielników. W przypadku stwierdzenia błędnych odczytów, rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu sporządzone na ich podstawie jest korygowane, zgodnie z postanowieniami określonymi w § 41, ust. 3, 4, 5, i 6.

§ 42

Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie. Podstawą naliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby podgrzania wody (zaliczka) jest koszt podgrzania 1 m³ wody, ustalany na podstawie przewidywanych dla danej nieruchomości kosztów.

§ 43

1. Koszt podgrzania wody w danej nieruchomości rozliczeniowej stanowi suma obciążeń dokonanych, na podstawie postanowień zawartych umów, wielkości mocy zamówionej i cen jednostkowych wynikających z taryf zatwierdzanych przy Urząd Regulacji Energetyki, przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.
2. Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody podlegają rozliczeniu w okresach półrocznych z równoczesnym rozliczeniem zużycia wody, w terminie 30 dni po zakończeniu półrocza.

§ 44

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody na poszczególne lokale następuje odrębnie dla ponoszonych przez Spółdzielnię rodzajów opłat w obrębie danej nieruchomości rozliczeniowej.
2. Koszty podgrzania wody rozliczane są na użytkowników lokali w następujący sposób:
 - a) Opłaty stałe (zł/lokal, zł/powierzchnię lokalu, zł/osobę) - stanowiące całość kosztów stałych z tytułu zakupu ciepła w danej nieruchomości rozliczeniowej dzielone proporcjonalnie do: ilości lokali, lub powierzchni użytkowej lokali, lub ilości zamieszkałych (zameldowanych) w lokalach położonych w nieruchomości rozliczeniowej osób, z uwzględnieniem zapisu § 44, ust. 4.
Opłata stała odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepłej wody w nieruchomości rozliczeniowej i przeznaczona jest na pokrycie pobieranych przez dostawcę ciepła kosztów stałych związanych z mocą zamówioną (wyrażoną w zł/MW) oraz cyrkulacją.
 - b) Opłaty zmienne (zł/m³) - stanowiące całość kosztów zmiennych z tytułu zakupu ciepła w danej nieruchomości rozliczeniowej dzielone proporcjonalnie do ilości (sumy) zużytej w poszczególnych lokalach wody, wyliczone według wskazań wodomierzy i ryczałtów ustalonych na podstawie zapisów § 46 Regulaminu.
Opłata zmienna ustalana jest, na okresy półroczne, na podstawie zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie tych kosztów oraz kosztów usług przesyłowych (wyrażonych zł/GJ).
3. Całkowity koszt podgrzania wody w lokalu ustalany jest jako suma opłat wynikających z opłaty stałej, o której mowa w § 44, ust. 2a, oraz iloczynu wielkości zużycia podgrzanej wody w lokalu (m³) i opłaty zmiennej, o której mowa w § 44, ust. 2b.
4. Decyzję dotyczącą przyjęcia na dany okres rozliczeniowy sposobu rozliczania kosztów stałych podgrzania wody, w zależności od: ilości lokali, powierzchni lokali lub ilości zamieszkałych osób w nieruchomości rozliczeniowej (o czym mowa w § 44, ust. 2a) oraz ujęcia w niej kosztów związanych z cyrkulacją, podejmuje Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z właściwą Radą Osiedla.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH ORAZ LOKALACH UŻYTKOWYCH

§ 45

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są opłaty miesięczne, ustalone indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o średnie zużycie wody w tym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest w okresach rozliczeniowych półrocznych (od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia), w terminie 30 dni po ich zakończeniu.

§ 46

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, budynkach, hydroforowniach i zespołach budynków, obowiązującej ceny oraz ilości zamieszkałych osób.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale według następujących zasad:

1) W budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków następuje według faktycznego zużycia wody wskazanego przez te wodomierze.
Różnica powstała pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań liczników indywidualnych jest rozliczana w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej budynku (nieruchomości rozliczeniowej).

2) W budynkach mieszkalnych, w których część mieszkań nie posiada wodomierzy indywidualnych, podział kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale ustala się:

a) W lokalach posiadających wodomierze indywidualne – według faktycznego zużycia wody wskazanego przez te wodomierze.

b) W lokalach nie posiadających wodomierzy indywidualnych - według szacunkowego zużycia wody na 1 osobę pomnożonego przez średnią ilość osób zamieszkałych w lokalu. Szacunkowe zużycie wody na 1 osobę wylicza się ustalając różnicę pomiędzy wskazaniem zużycia wody według licznika na węzle (budynku), a sumą wskazań zamontowanych w lokalach mieszkalnych wodomierzy indywidualnych, a następnie dzieląc tę różnicę przez sumę średnich ilości osób zamieszkałych w lokalach nie posiadających wodomierzy, lecz nie więcej niż poniżej podane wielkości ryczałtowe:

⇒ w budynkach wyposażonych tylko w zimną wodę – 12,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc,

⇒ w budynkach wyposażonych w ciepłą i zimną wodę:

- ciepła woda - 6,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc,
- zimna woda - 6,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc.

Różnica powstała pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą zużycia wody ustalonego według ust.2, pkt. 2, ppkt. a i b, rozlicza się w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej budynku (nieruchomości rozliczeniowej).

3) W przypadku awarii sieci wodociągowej powstałej poza mieszkaniem, koszty dodatkowego zużycia wody obciążają koszty eksploatacji, a ilość zużytej wody przez mieszkania nieopomiarowane będzie taka sama, jak w poprzednim półroczu. Pod pojęciem awaria rozumie się zdarzenie nagłe powodujące gwałtowny wyciek wody w ilości przekraczającej 10% średniego zużycia wody w poprzednim półroczu rozliczeniowym w poszczególnych jednostkach rozliczeniowych. Administracje zobowiązane są prowadzić rejestr awarii instalacji wodociągowej.

3. W przypadku zamontowania w lokalu liczników zimnej wody (w budynkach objętych dostawą tylko zimnej wody) w pierwszym okresie rozliczeniowym, ustala się zaliczkę w wysokości 5,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc.

W przypadku lokali objętych dostawą ciepłej i zimnej wody zaliczka, o której mowa powyżej wynosi :

⇒ ciepła woda – 3,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc,

⇒ zimna woda – 2,0 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia dokonania odczytu znajdujących się w nim wodomierzy w terminie podanym przez Spółdzielnię. O dokładnym terminie odczytów użytkownik lokalu będzie powiadamiany poprzez wywieszenie (na tablicy na klatkach schodowych) ogłoszenia oraz na stronie internetowej Spółdzielni, z 7 dniowym wyprzedzeniem przed planowanym odczytem wodomierzy.
5. W przypadku lokali, które nie zostały udostępnione do odczytu wodomierzy w pierwszym okresie rozliczeniowym, koszty zużycia wody tych lokali - w bieżącym okresie rozliczeniowym (pierwszym „nieodczytanym”) - rozliczane są na podstawie średniego zużycia za ostatnio rozliczony okres.
6. W przypadku lokali, które nie zostały udostępnione do odczytu wodomierzy w dwóch lub więcej kolejnych okresach rozliczeniowych, koszty zużycia wody tych lokali - w bieżącym okresie rozliczeniowym (drugim z kolei „nieodczytanym”) oraz następujących po nim okresach rozliczeniowych (w przypadku dalszego nie dokonania odczytu wodomierzy) - rozliczane są jak lokale nie posiadające wodomierzy, t.j. w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2., ppkt.b.
7. W przypadku lokali, które nie zostały udostępnione do odczytu wodomierzy w jednym lub dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, a zostały udostępnione w następującym po nich okresie rozliczeniowym, koszty zużycia wody tych lokali w bieżącym okresie rozliczeniowym, ustalane są w oparciu o odczyty wodomierzy z uwzględnieniem naliczonego w tych lokalach, w poprzednich okresach rozliczeniowych, zużycia wody.
8. W przypadku lokali, które nie zostały udostępnione do wymiany wodomierzy, a okres ich legalizacji upłynął, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków tych lokali ustalane są jak dla lokali nie posiadających wodomierzy, t.j. w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2, ppkt.b., licząc od dnia ustalonego jako trzeci termin przeprowadzenia legalizacji wodomierzy.
9. W przypadku stwierdzenia w lokalu przez osoby dokonujące odczytów:
 - a) uszkodzenia lub zerwania plomby na wodomierzu,
 - b) mechanicznego uszkodzenia wodomierza,koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków tych lokali rozliczane są jak lokale nie posiadające wodomierzy, t.j. w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2, ppkt.b.
W przypadku gdy w okresach poprzedzających stwierdzenie uszkodzeń, o których mowa powyżej, nie dokonano odczytu wodomierzy, rozliczenie kosztów zużycia wody w tych lokalach następuje w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2., ppkt.b, za wszystkie te okresy rozliczeniowe.
10. W przypadku stwierdzenia w lokalu przez osoby dokonujące odczytów:
 - a) stosowania niedozwolonych urządzeń lub metod uniemożliwiających prawidłowe działanie wodomierza oraz fałszujących jego wskazania,
 - b) pozalicznikowego poboru wody,koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków takich lokali rozliczane są jak lokale nie posiadające wodomierzy, t.j. w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2., ppkt.b. i powiększane są o 100%.
W przypadku gdy w okresach poprzedzających stwierdzenie nieprawidłowości, o których mowa powyżej, nie dokonano odczytu wodomierzy, rozliczenie kosztów zużycia wody w tych lokalach następuje w oparciu o zapisy § 46, ust.2, pkt.2., ppkt.b. za wszystkie te okresy rozliczeniowe i powiększane są o 100%.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i nie spisania przez zainteresowane strony protokołu ze stanem wodomierzy (podpisanego przez zbywcę i nabywcę lokalu), wynikiem rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków za cały okres rozliczeniowy zostaje obciążony nabywca lokalu, bez względu na czas użytkowania lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
W przypadku ustalenia wskazań wodomierzy w dniu przekazania/przejęcia lokalu, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie zużycia wody (według wskazań wodomierzy), a nabywca lokalu rozliczany jest na podstawie wskazań wodomierzy za okres od przejęcia lokalu do zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 47

1. Koszty dostawy i montażu wodomierzy ciepłej i zimnej wody ponosi użytkownik lokalu, a ich montaż winien obejmować instalację ciepłej i zimnej wody, jeśli umożliwiają to warunki techniczne.
2. Koszty legalizacji wodomierzy ciepłej i zimnej wody wraz z kosztami z nią związanymi (demontaż wodomierza starego, dostawa i montaż wodomierza nowego) obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania lokali, celem dokonania legalizacji wodomierzy – w ogłaszanych dwukrotnie, w odstępie co najmniej 10 dni, terminach.
4. Użytkownicy lokali o terminach legalizacji wodomierzy, o której mowa w ust. 3, informowani są poprzez ogłoszenia wywieszane na klatkach schodowych, z 7 dniowym wyprzedzeniem.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu, w celu przeprowadzenia legalizacji wodomierzy, o której mowa w ust. 3, w dwóch wyznaczonych terminach, ustala się trzeci indywidualny termin. Użytkownicy lokali o trzecim terminie legalizacji wodomierzy informowani są przez Administrację Osiedla pisemnie (listem wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru), wraz z informacją o skutkach rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków (§ 46, ust.8). Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków lokali, w których do 30 dni od daty otrzymania powiadomienia Administracji Osiedla o trzecim terminie legalizacji wodomierzy nastąpiła wymiana wodomierzy, rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy.

§ 48

1. Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Administracja Osiedla.
2. Podstawą przyjęcia wodomierzy do rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest sporządzony przez Administrację Osiedla protokół odbioru montażu wodomierzy wraz z ich zaplombowaniem.

§ 49

1. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonywane są przez Administrację Osiedla w okresach półrocznych oraz przy zmianie ceny wody z dokładnością do 1 m^3 i stanowią podstawę do rozliczeń oraz określania wysokości przedpłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowych.
2. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkę na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, której wysokość stanowi iloczyn ilości osób zamieszkałych, cen jednostkowych stosowanych przez dostawcę oraz przewidywanego zużycia wody (pełnych m^3), ustalonego w oparciu o zużycie w poprzednich okresach rozliczeniowych.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody wraz z odprowadzeniem ścieków i wniesionych zaliczek, następuje w ciągu 20 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku braku odmiennej dyspozycji, nadpłata jest zaliczana na poczet opłat za użytkowanie lokalu, powstałą dopłatę użytkownik lokalu winien uregulować do 15- go dnia następnego miesiąca.
4. Ustalona w opłatach za użytkowanie lokalu wysokość zużycia jest stała dla danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego i ulega zmianie w przypadku gdy faktyczne zużycie różni się więcej niż 20 % od miesięcznych zaliczek.

§ 50

1. W razie stwierdzenia niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za okres 6 miesięcy poprzedzających uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności.
2. Koszty usunięcia niesprawności bądź wymiany wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

§ 51

W wyniku stwierdzenia przez Administrację Osiedla niesprawności któregokolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 30 dni usunąć awarię. Za bieżący okres rozliczeniowy ilość pobranej wody rozlicza się wg zasad określonych w § 50. Nie dotrzymanie terminu spowoduje rozliczenie lokalu wg zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 52

Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest przez Administrację Osiedla Spółdzielni.

§ 53

Administracja Osiedla Spółdzielni prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.

§ 54

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji.

ROZDZIAŁ V **FUNDUSZ NA REMONTY I NAPRAWY BIEŻĄCE**

§ 55

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty i naprawy bieżące zasobów mieszkaniowych i stanowi on element opłat eksploatacyjnych.

§ 56

Fundusz remontowy dzieli się na:

- a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości lub budynków tworzący fundusz remontowy Osiedli,
- b) fundusz remontowy wspólny Spółdzielni będący w dyspozycji Zarządu Spółdzielni.

§ 57

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości lub budynków tworzy się z:

1. naliczeń dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w przypadku rozliczania przypadających na te lokale kosztów w ramach funduszu remontowego),
2. – skreślony –
3. – skreślony –
4. – skreślony –
5. – skreślony –
6. kredytów bankowych zaciągniętych w tym celu,
7. – skreślony –
8. przypadającej na nieruchomość części wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni,
9. przejściowego dofinansowania ze środków wspólnych Spółdzielni za zasadach określonych w umowach zawartych pomiędzy Zarządem i członkami Spółdzielni, zamieszkałymi w danej nieruchomości lub budynku.

§ 58

Fundusz remontowy wspólny Spółdzielni będący w dyspozycji Zarządu Spółdzielni tworzy się z:

1. naliczeń dla lokali mieszkalnych na pokrycie prac przy wymianie stolarki okiennej i drzwi wejściowych zgodnie z „Regulaminem wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych w OSM „Przyszłość”,
2. odsetek od pożyczki wewnętrznej udzielonej dla Osiedla „Ozimek”,
3. nadwyżki uzyskanej z przetargów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
4. odsetek z pożyczek wewnętrznych udzielanych członkom Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali położonych w nieruchomościach niemieszkalnych,
5. Innych środków na podstawie uchwały Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”.

§ 59

Środki funduszu remontowego wspólnego Spółdzielni będącego w dyspozycji Zarządu przeznaczone są przede wszystkim na:

1. finansowanie prac związanych z wymianą stolarki okiennej i drzwi wejściowych realizowanych na podstawie obowiązującego w Spółdzielni REGULAMINU WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI WEJŚCIOWYCH W LOKALACH MIESZKALNYCH W OSM „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU,
2. zasilenie funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni (w przypadku zasilenia funduszy wszystkich nieruchomości i ustalenia wysokości środków przeznaczonych dla poszczególnych z nich, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych należących do członków Spółdzielni położonych w nieruchomości w powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ogółem należących do członków Spółdzielni),
3. inne cele - na podstawie uchwał Rady Nadzorczej podjętych na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 60

Środki Funduszu remontowego nieruchomości przeznaczone są na:

1. finansowanie remontów i napraw bieżących zasobów Spółdzielni,
2. remonty i naprawy bieżące budowli oraz sieci związanych z zasobami mieszkaniowymi (ulice wraz z chodnikami, place zabaw, sieci gazowe, ciepłownicze i wodnokanalizacyjne),
3. spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych zaciągniętych na remonty,
4. finansowanie wymiany środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
5. pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni w zakresie obciążającym poszczególne nieruchomości na podstawie odpowiedniej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 61

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych (ROZDZIAŁ VI § 66), z zastrzeżeniem postanowień § 64 pkt. 8.

§ 62

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

§ 63

Wysokość stawek funduszu remontowego – naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych - ustala corocznie Rada Osiedla w oparciu o kalkulację opłat na poszczególne nieruchomości lub budynki.

1. – skreślony,
2. – skreślony,
3. – skreślony.

ROZDZIAŁ VI **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI** **W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

§ 64

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali, z uwzględnieniem zapisów § 12¹, obejmuje:

1. Naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, gazowniczej, ciepłej i zimnej wody - w zakresie stanowiącym część wspólną nieruchomości.
2. Naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych - w zakresie stanowiącym część wspólną nieruchomości.
3. Naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalach z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i opraw punktów świetlnych - w zakresie stanowiącym część wspólną nieruchomości.
4. Wszystkie przewody instalacji do zbiorczego przesyłania sygnału RTV z wyłączeniem gniazd wtykowych.

5. Naprawę tynków wewnętrznych ścian i sufitów oraz podłóży pod posadzki wewnątrz lokali na skutek stwierdzonych wad technologicznych i innych zdarzeń wywołanych uszkodzeniami powstałymi w częściach wspólnych nieruchomości, w przypadku gdy były one wykonane na zlecenie Spółdzielni i nie minął okres gwarancji udzielony przez Wykonawcę robót lub okres rękojmi.
6. Malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz loggii, w ramach remontu i odnawiania elewacji.
7. Zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w Spółdzielni w terminie do 30 dni licząc od daty ich powstania i użytkownik lokalu nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.
8. W przypadku wymiany instalacji wewnętrznych, o których mowa w § 12¹, pkt. 20, 21, 22, 23 w całym budynku, właściciele lokali mogą podjąć decyzję o sfinansowaniu prac, w części należącej do użytkowników lokali t.j. wymianie instalacji wewnątrz lokali (do zaworów odcinających, tablic bezpiecznikowych itp.) z funduszu remontowego nieruchomości.
Rozliczenie wykonanych w lokalu prac nastąpi indywidualnie z każdym jego użytkownikiem.

§ 65

Zasady wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych reguluje „REGULAMIN WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI WEJŚCIOWYCH W LOKALACH MIESZKALNYCH W OSM „PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU” - uchwalony przez Radę Nadzorczą OSM „PRZYSZŁOŚĆ” w dniu 25 kwietnia 2012r. i obowiązujący od dnia 01 lipca 2012r. .

§ 66

Do obowiązków użytkownika lokalu, w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali, z uwzględnieniem zapisów § 12¹, należy:

1. Naprawa i wymiana instalacji znajdujących się wewnątrz lokalu t.j. elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, w zakresie nie stanowiącym części wspólnej nieruchomości.
2. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, oraz grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat,
 - c) malowaniu loggii i balkonów wraz z balustradami i osłonami od strony wewnętrznej – co najmniej raz na trzy lata w kolorystyce zgodnej z istniejącą dokumentacją techniczną.
3. Naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalk (wraz z syfonami i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń.
4. Naprawa i wymiana podłóg zniszczonych z winy użytkowników (z wyjątkiem wad technologicznych).
5. Naprawa i wymiana wykładzin ściennych, podłogowych.
6. Naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.
7. Remont i wymiana pieców kaflowych.
8. Remont i wymiana instalacji grzewczej etażowej.
9. Naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej.
10. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
11. Konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennej – drzwiowej i świetlików.
12. Naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej z danym lokalem mieszkalnym wg ustalonych zasad obowiązujących w Spółdzielni.

§ 67

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i w pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe z winy użytkownika lokalu lub przebywających w nim osób, obciążają użytkownika lokalu.
2. W przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub pracownikom firm świadczących na jej rzecz usługi utrzymania zasobów, w celu ustalenia przyczyn awarii, sposobu jej usunięcia (zakresu wykonania niezbędnych prac) oraz strony, do której należy (w świetle zapisów § 12¹ REGULAMINU) obowiązek pokrycia kosztów usunięcia awarii.
3. W przypadku obowiązku usunięcia awarii przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub pracownikom firm świadczących na jej rzecz usługi utrzymania zasobów, pod rygorem poniesienia kosztów naprawy szkód związanych z następstwami tej awarii.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu przeprowadzonych czynności związanych z ustaleniem przyczyny wystąpienia awarii, wynikające z treści umów zawartych przez Spółdzielnię z firmami, realizującymi usługi bieżącej konserwacji zasobów i pogotowia technicznego.

§ 68

Użytkownik mieszkania może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard (np. domofon, telewizja kablowa, parkiety, okładziny, posadzki ceramiczne itp.).

§ 69

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Administracji Osiedla, gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonalnego lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

ROZDZIAŁ VII **ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI** **ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

§ 70

Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest:

1. Opróżnić lokal ze wszystkich sprzętów i urządzeń nie będących na jego wyposażeniu ustalonym, na podstawie *protokołu zdawczo-odbiorczego* przekazania lokalu.
2. Posprzątać lokal.
3. Dokonać napraw wszystkich urządzeń i sprzętu będącego na wyposażeniu lokalu wymienionych w *protokole zdawczo-odbiorczym* jego przekazania użytkownikowi. W przypadku nie dokonania napraw, szczegółowy opis stanu technicznego w/w elementów lokalu wyszczególniony jest w *protokole zdawczo-odbiorczym* jego przekazania Spółdzielni.
4. Pokryć koszt wyceny prawa do lokalu, sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę.
5. Pokryć koszty związane z ogłoszeniem i przeprowadzeniem przetargu na nabycie prawa do lokalu.

§ 71

- Skreślony -

§ 72

W przypadku nie wykonania prac, o których mowa w § 70 ust. 1 i 2, Spółdzielnia zleca ich wykonanie, a kosztami obciąża osoby zwalniające lokal.

§ 73

Po zbyciu prawa do lokalu, z kwoty należnego zdającemu lokal wkładu, potrącane są koszty o których mowa w § 70 i § 72 oraz należności Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat za użytkowanie lokalu, poniesione przez Spółdzielnię koszty sądowe i komornicze, a także niewniesiona część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 74

- Skreślony -

ROZDZIAŁ VIII EKSPLLOATACJA GARAŻY

§ 75

W Spółdzielni występują dwie formy użytkowania garaży:

1. na zasadach własnościowego prawa w przypadku garażu zrealizowanego ze środków użytkownika,
2. na zasadach najmu w przypadku garażu (miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych) zrealizowanego ze środków Spółdzielni.

§ 76

Użytkownik garażu zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, które obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. opłatę za wieczyste użytkowanie terenu,
2. podatek od nieruchomości,
3. ubezpieczenie obiektu,
4. – *skreślony* -
5. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne z wyłączeniem indywidualnego zużycia,
6. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
7. koszty administracji osiedlowej,
8. remonty i konserwację dróg dojazdowych wraz z placami przed garażowymi,
9. c.o. w garażach ogrzewanych
10. konserwacja i utrzymanie zieleni,
11. okresowa ocena stanu technicznego obiektów garażowych, zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”.

§ 77

W ramach środków na remonty i naprawy bieżące zespołów garaży, Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania następujących prac:

1. naprawy i wymiany zewnętrznej instalacji elektrycznej do punktu rozdzielczego,
2. remontu dróg dojazdowych wraz z placami przed garażowymi.
3. remontów i napraw bieżących dachów,
4. remontów i napraw bieżących elewacji budynków oraz i malowania,
5. napraw elementów konstrukcyjnych obiektów.

§ 78

Do obowiązków użytkownika garażu (z zastrzeżeniem § 79 pkt.2) należy:

1. Użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. Wykonywanie napraw wewnątrz garażu (instalacje techniczne, tynki, posadzki),
3. Naprawa i remont bramy garażowej wraz z jej wymianą,
4. okresowe malowanie bramy garażowej zgodnie z ustaloną przez Spółdzielnię kolorystyką,
5. Utrzymanie czystości w obrębie garażu.
6. Udostępnianie garażu, celem dokonania wymaganych przepisami prawa okresowych przeglądów (w szczególności instalacji elektrycznej, przewodów kominowych). Użytkownicy garaży o ich terminach informowani są przez Administrację Osiedla pisemnie (listem poleconym) na wskazany, zgodnie z postanowieniami §25¹ ust.7, adres. Koszty wykonania okresowych przeglądów w pierwszym i drugim terminie, obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości garażowej.

§ 79

Ustala się następujące zasady wykonywania remontów i napraw bieżących garaży:

1. W obiektach wielopoziomowych, wielostanowiskowych i wbudowanych w budynki mieszkalne, całość prac wymienionych w § 77 jest realizowana przez Spółdzielnię.
2. W zespołach garaży usytuowanych jako wolnostojące i usytuowane na poziomie terenu, w przypadku nie uchwalenia przez uprawnione organy Spółdzielni stawki funduszu remontowego, całość prac określonych w § 77 jest obowiązkiem użytkowników garaży.

§ 80

1. W oparciu o dokonany przegląd techniczny zespołów garażowych, Administracja Osiedla corocznie ustali zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych wyszczególnionych w § 77 oraz wielkość nakładów finansowych.
2. Wysokość naliczenia funduszu remontowego ustalana jest indywidualnie dla każdego zespołu garażowego.
3. Rada Osiedla w oparciu o planowane wydatki uchwała wysokość opłat eksploatacyjnych z wyodrębnieniem funduszu remontowego dla danego zespołu garażowego.
4. W przypadku gdy prace wymienione w § 77 są obowiązkiem Spółdzielni stawkę funduszu remontowego ustala się w ten sposób, że poniesione przez spółdzielnię nakłady użytkownicy winni zwrócić w ciągu 5 lat (z wyjątkiem garaży wbudowanych).
5. – *skreślony* -

§ 80¹

1. Wysokość stawki funduszu remontowego dla garaży wbudowanych w budynki mieszkalne ustalana jest w taki sposób, aby wpłaty dokonywane przez ich użytkowników zapewniały pokrycie przypadających na nie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów prac wykonywanych w częściach obiektu służących wyłącznie ich użytkownikom.
2. Część wspólną nieruchomości stanowią :
 - 1) fundamenty budynku,
 - 2) ściany konstrukcyjne budynku,
 - 3) elewacje budynku (z wyłączeniem balkonów i loggii),
 - 4) dach budynku i wszystkie jego elementy (bez dachów położonych bezpośrednio nad garażami),
 - 5) instalacja kanalizacji deszczowej,
 - 6) rynny i rury spustowe odprowadzające wody opadowe,
 - 7) drogi i chodniki,
 - 8) altany śmietnikowe,
 - 9) elementy budynku wymienione w § 12¹ pkt. 23, 25, 26, 28, 30 (w zakresie podłączonych do nich garaży).
3. Wysokość stawki funduszu remontowego garaży wbudowanych stanowi iloczyn wysokości stawki funduszu remontowego ustalonej dla lokali mieszkalnych i udziału wartości prac o których mowa w ust. 2 (planowanych do wykonania w danym roku w nieruchomości lub budynku) w łącznych wydatkach funduszu remontowego tej nieruchomości.

§ 81

Administracja Osiedla zobowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego garaży.

ROZDZIAŁ IX **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 82

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. w okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury,
4. dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
5. stałe funkcjonowanie dźwigów,
6. sprawną obsługę administracyjną.

§ 83

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadkach:

1. Postój dźwigu – za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. W przypadku gdy w klatce schodowej są dwa dźwigi, a jeden jest nieczynny, to wówczas bonifikata nie przysługuje.
2. Niedogrzewanie mieszkań – bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1m² p.u. Za niedogrzewane mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - a) +15° C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej
 - b) poniżej +18° C, ale jest wyższa niż +15° C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
3. Brak ciepłej wody – bonifikata dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.

Zwolnienie z opłat może nastąpić za okres od zgłoszenia awarii (potwierdzonego notatką służbową przez Administrację Osiedla) do dnia jej usunięcia.

§ 84

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Kierownik Administracji Osiedla.

§ 85

Członek Spółdzielni może na swój wniosek uzyskać zniżkę w opłatach za mieszkanie, na osobę wspólnie z nim zamieszkałą i zameldowaną, lecz czasowo nie korzystającą z lokalu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące. Zniżki udzielane są na podstawie pisemnego zgłoszenia tego faktu w Administracji Osiedla i przedłożenia potwierdzających dokumentów.

§ 86

- Skreślony -

§ 87

1. Z dniem 17 grudnia 1998r. tracą ważność poprzednie regulaminy:
 - ⇒ Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu z dnia 18.02.1993 r.
 - ⇒ Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych z dnia 28.02.1989 r.
2. Z dniem 01.01.2000r. traci moc Regulamin finansowania budowy, przydziału, rozliczeń i użytkowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obowiązujący na terenie działania Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu uchwalony przez RN w dniu 10.12.1992r.

§ 88

Regulamin niniejszy został uchwalony w dniu 17.12.1998r. Uchwałą nr 231 Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązuje od dnia 17.12.1999r. .

§ 89

1. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 23.09.1999r. w rozdziałach II i III obowiązują od 23.09.1999r., a zmiany uchwalone w rozdziale IV obowiązują od 1 lipca 1999r. - zgodnie z uchwałą ZP nr 7 z dnia 19.06.1999r. .
2. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 28.06.2001r. w § 23 i § 47 obowiązują od 01.07.2001r. .
3. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 19.07.2001r. w § 23 i § 24, oraz wprowadzony nowy załącznik nr 1, obowiązują od 01.09.2001r.
4. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 07.02.2002r w §§ 65, 66, 67 obowiązują od 01.01.2002r. .
5. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 21.03.2002r. w §§ 20, 27, 39, 88 obowiązują od 21.03.2002r. .
6. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 18.07.2002r. w §§ 11, 43, 45, 46, 47, 48, 51, 52 obowiązują od 01.07.2002r. .
7. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 13.02.2003r. w § 23 obowiązują od 01.04.2003r. .
8. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 24.04.2003r. w §§ 39, 46ust.2 pkt.2 obowiązują od 01.01.2003r. .
9. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 12.12.2003r. w §§ 59, 58 pkt.3, 60, 75, 76pkt.8, 77, 78, 79, 80 obowiązują od 01.01.2004r. .
10. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 27.05.2004r. w § 37 obowiązują od 01.06.2004r. .
11. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 03.03.2005r. w §§ 1, 3, 5, 6, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24,25, 27, 30, 33, 35, 36, 39, 41, 46, 50, 56,57, 60, 63, 75, 77, 83, obowiązują od 01.04.2005r. .
12. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 23.08.2007r. w § 2, 6, 7, 13, 15, 22, 24, 25, 33, 37, 38, 43, 44, 46, 47, 49, 56, 57, 63, w tytule rozdziału V, obowiązują od dnia 23.08.2007r. .
13. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 30.06.2009r. w § 33, ust. 1¹ obowiązują od okresu rozliczeniowego 2009/2010r., zmiany dot. § 46 ust. 2, pkt. 1 i 2 obowiązują od dnia 01.07.2009r. .
14. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 26.01.2010r. w § 37, ust.3 - obowiązują od okresu rozliczeniowego 2009/2010r. .
15. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 27.04.2010r. w § 2, ust.4 - obowiązują od dnia 01.05.2010r. .
16. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 28.04.2011r. (UCHWAŁA NR 262/2011 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) w § 37 - obowiązują od okresu rozliczeniowego 2010/2011r.
17. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 28.04.2011r. (UCHWAŁA NR 263/2011 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) w § 33, ust. 1² - obowiązują od okresu rozliczeniowego 2011/2012r. .

18. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 18.05.2011r. (UCHWAŁA NR 275/2011 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) w § 2, ust. 5 - obowiązują od dnia 18.05.2011r.
19. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 07.03.2012r. (UCHWAŁA NR 29/2012 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”), poprzez wprowadzenie § 12¹ oraz zmianę treści § 61, § 64 i § 66 - obowiązują od dnia 07.03.2012r. .
20. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 25.07.2012r. (UCHWAŁA NR 53/2012 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”), poprzez wprowadzenie zmian treści ROZDZIAŁU III - obowiązują od dnia 25.07.2012r. (od okresu rozliczeniowego 2012/2013r.).
21. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 28.11.2012r. (UCHWAŁA NR 69/2012 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmian treści:
- ⇒ ROZDZIAŁU I – w § 1, 2, 7 i 10
 - ⇒ ROZDZIAŁU II – w § 15, 24, 25, 25¹,
 - ⇒ ROZDZIAŁU IV – w § 45, 46, 47 i 48
 - ⇒ ROZDZIAŁU VI – w § 64 ust. 7 , § 65, § 67.
- obowiązują od dnia 28.11.2012r..
22. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 12.12.2012r. (UCHWAŁA NR 72/2012 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmian treści ROZDZIAŁU VIII (zmiana treści § 79, dodanie § 80¹ i skreślenie ust.5 w § 80) - obowiązują od dnia 12.12.2012r..
23. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 22.05.2013r. (UCHWAŁA NR 93/2013 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmiany treści ROZDZIAŁU IV (zmiana zapisu § 46, ust.2) - obowiązują od dnia 22.05.2013r..
24. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 25.09.2013r. (UCHWAŁA NR 108/2013 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmian treści:
- ⇒ ROZDZIAŁU I - w § 1 ust.1, § 2 ust.2 i 5
 - ⇒ ROZDZIAŁU I - w § 12,
 - ⇒ ROZDZIAŁU II - w § 23 ust.4 i 5, § 24,
 - ⇒ ROZDZIAŁU IV - zmiana nazwy rozdziału
 - ⇒ ROZDZIAŁU VII - zmiana treści rozdziału w całości
 - ⇒ ROZDZIAŁU VIII - w § 76, ust.4
 - ⇒ ROZDZIAŁU IX - w § 89,
- obowiązują od dnia 25.09.2013r..
25. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 27.11.2013r. (UCHWAŁA NR 116/2013 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wykreślenie § 86 - obowiązują od dnia 27.11.2013r..
26. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 26.02.2014r. (UCHWAŁA NR 130/2014 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez dodanie ust.3 w § 39 - obowiązuje od dnia 26.02.2014r..
27. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 27.07.2016r. (UCHWAŁA NR 108/2016 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmian treści:
- ⇒ ROZDZIAŁU I - w § 1 ust.1,
 - ⇒ ROZDZIAŁU II - w § 19, w § 24,
 - ⇒ ROZDZIAŁU III - w § 27 (dopisanie ust.3), w § 31 (dopisanie ust.3), w § 33, w § 37 (dopisanie ust.18), w § 41 (dopisanie ust.7),
 - ⇒ ROZDZIAŁU V - w § 56, w § 57, w § 58, w § 59,
 - ⇒ ROZDZIAŁU VI - w § 67,
- obowiązują od dnia 27.07.2016r..

28. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 28.09.2016r. (UCHWAŁA NR 122/2016 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez zmianę treści ust.5 w §64 - obowiązuje od dnia 28.09.2016r..
29. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 25.01.2017r. (UCHWAŁA NR 139/2017 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez zmianę treści pkt.13 w § 22 oraz dodanie ust.5 w § 60 - obowiązują od dnia 25.01.2017r..
30. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 31.05.2017r. (UCHWAŁA NR 160/2017 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość”) - poprzez wprowadzenie zmian treści:
- ⇒ ROZDZIAŁU II - w § 25¹ ust.1, ust.4, ust.5, ust.6, dopisanie ust.7,
 - ⇒ ROZDZIAŁU III - w § 33 ust.1, ust.4 pkt.b, w § 36 ust.2, ust. 4, w § 37 ust.1, ust.2, ust.3, ust.4, ust.5, ust.6, ust.7, ust.8, ust.11, ust.13, w § 38, w § 41 ust.2, ust.6,
 - ⇒ ROZDZIAŁU IV - w § 46 ust.4,
 - ⇒ ROZDZIAŁU VIII - w § 78 dopisanie ust. 6,
- obowiązują od dnia 31.05.2017r..