Oryginał

UCHWAŁA Nr 31/2024

RADY NADZORCZEJ
OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ" w OPOLU

z dnia 25 kwietnia 2024 roku.

w sprawie: ***Uchwalenia dodatkowego załącznika do „Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu'' dotyczącego rozliczenia kosztów energii cieplnej dla budynku położonego przy ul. Wrocławska 6 A-C, 45-707 Opole***

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 73 ust. 1 pkt. 14 Statutu Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu Rada Nadzorcza **u c h w a l a**:

§ 1

Dodatkowy załącznik do ***„Regulaminu, rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu.***

§ 2

Tekst dodatkowego załącznika do ***„Regulaminu, rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu*** stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3

Tekst dodatkowego załącznika do w/w Regulaminu zostaje ogłoszony z dniem podjęcia niniejszej Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Skrocki

Krzysztof Skrocki

Głosowało: 15 osób
Za: 15
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0
Uchwała została sporządzona w 2 egz.
Nr. 1. Oryginał
Nr. 2. Załącznik do protokołu

Janusz Szot
RADCA PRAWNY

ZAŁACZNIK
DO REGULAMINU ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻY OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ" W OPOLU DOTYCZĄCY ROZLICZENIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA BUDYNKU POŁOŻONEGO PRZY UL. WROCŁAWSKA 6A-C, 45-707 OPOLE.

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

ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA BUDYNKU WYPOSAZONEGO W WYPARKOWE PODZIELNIKI CIEPŁA

§ 1

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.

§ 2

Koszt dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla nieruchomości położonej przy ul. Wrocławskiej 6A-C (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 zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki.

§ 3

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 § 3 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.

§ 4

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 §4 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.

§ 5

Na poczet kosztów centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników lokali miesięczne zaliczki, których wysokość, na podstawie planowanych kosztów, ustalana jest przez właściwą Radę Osiedla.

§ 6

Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1 m^2 powierzchni ogrzewanej lokalu oraz wskazania przyrządów pomocniczych - podzielników kosztów ciepła.

§ 7

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.

§ 8

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie wskazań urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczania 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). Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje 31 października każdego roku kalendarzowego.

2. Koszty centralnego ogrzewania nieruchomości rozliczeniowych wyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania, 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 :

   a) Ampułki podzielników napełniane będą płynem pomiarowym bez naddatku na tzw. „parowanie letnie".

   b) Wszystkie koszty związane z rozliczaniem kosztów ogrzewania nieruchomości (m.in. koszty odczytów po sezonie grzewczym, koszty dodatkowego montażu ampułek, koszty zamówienia i dostawy specjalnej partii ampułek „bez naddatku") obciążają poszczególne lokale 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 § 12 ust. 6 Regulaminu.

   d) Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy, od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.

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.

   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 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 nieruchomości rozliczeniowej.

   Koszty dostawy ciepła (części nieopomiarowanych i części opomiarowanych) - rozliczane są w następujący sposób:

   - ⇨ na powierzchnię ogrzewaną lokali - 35% kosztów dostawy ciepła,
   - ⇨ na podstawie wskazań podzielników - 65% kosztów dostawy ciepła.

§ 9

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.

§ 10

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.

§ 11

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 dziesięciu 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 pisemnie (listem wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru), co najmniej 14 dni przed wyznaczoną jego datą, a w okresie wakacyjnym (miesiące: lipiec, sierpień) co najmniej 21 dni przed tą datą.
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 §12 ust. 6 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.

§ 12

1. W przypadku lokalu nieopomiarowanego (brak podzielników kosztów ciepła), przypadająca na ten lokal wysokość odszkodowania ustalana jest na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m^2 powierzchni 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 m^2 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.

5. 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 m^2 powierzchni lokali położonych w tym budynku.

6. W przypadku braku odczytu podzielników kosztów ciepła w lokalu z winy użytkownika (gdy w lokalu są zamontowane podzielniki):

   a) W pierwszym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść odszkodowanie, którego wysokość wyliczana jest według średniej stawki za $1m^2$ powierzchni ogrzewanej nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 100%.

   b) W drugim okresie rozliczeniowym (tzw. „odczyt dwuletni") koszty centralnego ogrzewania tego lokalu rozliczane są na podstawie dokonanych w tym lokalu odczytów wskazań podzielników pomniejszonych o połowę.

7. 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 $1m^2$ powierzchni nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250%.

8. 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") – koszty centralnego ogrzewania lokalu rozliczane są z uwzględnieniem dokonanego odczytu tego podzielnika i pomniejszenia jego wskazania o połowę.

9. 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%.

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 m^2 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 § 8 ust. 3.

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.

§ 13

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 m^2 powierzchni nieruchomości rozliczeniowej powiększonej o 250%.

§ 14

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, 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.

§ 15

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.

§ 16

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 § 11, nie stanowi podstawy do odstąpienia od naliczenia odszkodowania.

3. Odwołanie winno być rozpatrzone w terminie do 6 tygodni od daty jego wniesienia. W uzasadnionym 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, 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 § 16 ust. 3, 4, 5, i 6.

§ 17

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

1. Niedogrzewanie mieszkań – bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest $1m^2$ 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.

2. Podstawą naliczenia bonifikaty, o której mowa w ust.1, jest dokonanie (na zgłoszenie użytkownika lokalu) przez pracowników Administracji Osiedla pomiaru temperatury w lokalu. Na okoliczność przeprowadzonych pomiarów temperatury spisywany jest protokół potwierdzony podpisem użytkownika lokalu oraz pracowników Administracji Osiedla.
3. Nieudostępnienie, w wyznaczonym terminie, lokalu do wykonania pomiaru temperatury powoduje utratę roszczeń do bonifikaty w opłatach za użytkownie lokalu.
4. Zwolnienie z opłat może nastąpić za okres od zgłoszenia awarii (potwierdzonego notatką służbową przez Administrację Osiedla) do dnia jej usunięcia.
5. Bonifikata, o której mowa w ust.1, nie przysługuje w przypadku wystąpienia awarii instalacji bądź sieci ciepłowniczej lub zgłoszonych przez dostawcę ciepła przerw w dostawie ciepła z tytułu prowadzonych prac remontowych lub związanych z przebudową sieci ciepłowniczej oraz przez 3 dni po zakończeniu tych prac.
6. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Kierownik Administracji Osiedla.

Oryginał

UCHWAŁA Nr 20/2024

RADY NADZORCZEJ
OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ" w OPOLU

z dnia 25 stycznia 2024 roku.

w sprawie: ***Uchwalenia tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu.***

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 73 ust. 1 pkt. 14 Statutu Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu Rada Nadzorcza **u c h w a l a**:

§ 1

Tekst jednolity ***„Regulaminu, rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu.***

§ 2

Tekst jednolity ***„Regulaminu, rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu*** stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3

Tekst jednolity Regulaminu zostaje ogłoszony z dniem podjęcia niniejszej Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Skrocki

Krzysztof Skrocki

Głosowało: 16 osób
Za: 16
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0
Uchwała została sporządzona w 2 egz.
Nr. 1. Oryginał
Nr. 2. Załącznik do protokołu

Janusz Szot
RADCA PRAWNY

TEKST JEDNOLITY
(stan na dzień 25.01.2024 r.)

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 uchwala, 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 zwalniającymi lokale.

§ 2

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest: 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych lub osoba zamieszkała w lokalu.

2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych nalicza się od osoby zamieszkałej lub od 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu. Koszty zużycia zimnej wody i podgrzewania wody wraz z odprowadzeniem ścieków w lokalach nie wyposażonych w wodomierze nalicza się od osoby zamieszkałej.

2a. Przyjęcie sposobu naliczania kosztów eksploatacji dźwigów osobowych, następuje odrębnie dla każdej nieruchomości, nie częściej niż jeden raz w roku, na podstawie uchwały właściwej Rady Osiedla dotyczącej planu rzeczowo -finansowego.

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 1m^2 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

Powierzchnią 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).

§ 12[1]

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 odrębna 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 uchwala 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	Przeciętnie normy zużycia wody	
		Jednostka odniesienia (j.o.)	m^3/j.o. x m-c
1	Restauracje, jadłodajnie	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 wnosić 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) Wnosić 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 zsypowych 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 - 3,0m³/osobę/m-c, dla lokali wyposażonych w zimną i ciepłą wodę - 5,4m³/osobę/m-c) i zaokrąglana w górę do pełnej liczby osób.

10. W przypadku nieruchomości niezamieszkałych (pawilony handlowo-usługowe), w których użytkownicy:
    a) nie złożyli oświadczeń w sprawie miesięcznej ilości wytwarzanych w lokalu odpadów,
    b) złożyli oświadczenia o nie wytwarzaniu odpadów,
    c) złożyli oświadczenia z podaniem zaniżonej ilości odpadów,
    pomimo wezwania przez właściwą Administrację Osiedla do złożenia oświadczenia uwzględniającego stan faktyczny - opłaty z tytułu wywozu odpadów w odniesieniu do takich lokali naliczane są przez Spółdzielnię (właściwą Administrację Osiedla) w oparciu o normy ustalone zgodnie z rodzajem prowadzonej w danym lokalu działalności dla nieruchomości niezamieszkałych określonych w obowiązującym Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Opola uchwalonym przez Radę Miasta Opole.
    Użytkownicy lokali obciążani są kosztami wynikającymi ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji o gospodarowaniu odpadami.

11. W przypadku stwierdzenia, że ilość pojemników na odpady gromadzone na terenie nieruchomości niezamieszkałych (pawilony handlowo-usługowe), wynikająca z podanych w ust.10 przyczyn jest zaniżona, Spółdzielnia (właściwa Administracja Osiedla) ustala ilość pojemników na poszczególne frakcje odpadów oraz częstotliwość ich wywozu według rzeczywistych potrzeb na danej nieruchomości i na tej podstawie składa do Urzędu Miasta Opola zapotrzebowanie na pojemniki oraz deklarację o gospodarowaniu odpadami na tych nieruchomościach. Użytkownicy lokali obciążani są kosztami wynikającymi ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji o gospodarowaniu odpadami, proporcjonalnie do opłat wyliczonych na podstawie norm, o którym mowa w ust.10.

§ 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.

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

§ 25 [1]

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), co najmniej 14 dni przed wyznaczoną jego datą, a w okresie wakacyjnym (miesiące: lipiec, sierpień) co najmniej 21 dni przed tą datą.
   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 powiadamiania.
   Stawki za przeprowadzenie przeglądu wynikają z umów zawartych przez Spółdzielnię z firmami, wyłonionymi w drodze przeprowadzanych postępowań przetargowych, wykonującymi te usługi.
   W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego do wykonania przeglądu technicznego w trzecim terminie Spółdzielnia będzie uprawniona do wniesienia sprawy sądowej o nakazie udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia kontroli.

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.
   W przypadku nie udostępnienia lokalu użytkowego lub garażu do wykonania przeglądu technicznego w trzecim terminie Spółdzielnia będzie uprawniona do wniesienia sprawy sądowej o nakazie udostępnienia lokalu / garażu w celu przeprowadzenia kontroli

ROZDZIAŁ III
ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 26 - § 44 – skreślony –

Rozdział III Rozliczenie Kosztów Energii Cieplnej, otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu, o następującej treści:

„Załącznik do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu

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, z wyjątkiem przypadków określonych w ust.1a.

1a. Wysokość wnoszonych opłat miesięcznych na poczet dostawy wody (zaliczek) może być ustalona w innej wysokości aniżeli określonej w ust. 1 w następujących przypadkach:

   1) W lokalu posiadającym wodomierze, na wniosek użytkownika lokalu lub z inicjatywy komórki organizacyjnej Spółdzielni ustalającej wysokość opłat na poczet dostawy wody, zmienia się wysokość wnoszonych opłat miesięcznych na poczet dostawy wody, jeżeli w okresie wnoszenia opłat zmieniła się liczba osób zamieszkujących w tym lokalu. Zmianę ustala się na podstawie o złożonego w Spółdzielni oświadczenia przez właściciela lokalu o liczbie zamieszkałych osób lub na wniosek komórki organizacyjnej Spółdzielni ustalającej wysokość opłat na poczet dostawy wody. Przed podjęciem decyzji o zmianie wysokości opłat, należy sprawdzić stan faktyczny i dołączyć stosowną notatkę (adnotację).
   2) W przypadku określonym w pkt 1) wysokość opłat miesięcznych na poczet dostawy wody ustala się na podstawie prognozowanego miesięcznego zużycia wody w ilości 3,5 m^3 na osobę, a w przypadku lokali do których dostarczana jest woda ciepła i zimna, wysokość opłat miesięcznych ustala się na podstawie prognozowanego miesięcznego zużycia wody ciepłej w ilości 2 m^3 na osobę i prognozowanego miesięcznego zużycia wody zimnej 1,5 m^3 na osobę.

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 liczbę osób zamieszkałych w lokalu. Szacunkowe zużycie wody na 1 osobę wylicza się ustalając różnicę pomiędzy wskazaniami zużycia wody według licznika głównego na węźle (w budynku), a sumą wskazań zamontowanych w lokalach mieszkalnych wodomierzy indywidualnych, a następnie dzieląc tą różnicę przez sumę średnich liczb osób zamieszkałych w lokalach nie posiadających wodomierzy, przy czym zużycie wody, którym są obciążeni użytkownicy lokali wynosić:

		nie mniej niż	nie więcej niż
Budynki wyposażone tylko w zimną wodę		5 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc	12 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc
Budynki wyposażone w ciepłą i zimną wodę	razem:	10 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc	18 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc
	z tego:		
	ciepła woda	5 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc	9 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc
	zimna woda	5 m³ / osobę zamieszkałą / miesiąc	9 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.
W przypadku podjęcia przez właściwą Radę Osiedla stosownej uchwały, koszty legalizacji wodomierzy winny obciążać użytkowników wszystkich lokali położonych w nieruchomości. Czas obowiązywania podjętej przez Radę Osiedla uchwały w tej sprawie winien odpowiadać okresom legalizacji wodomierzy.
Na podstawie uchwały Rady Osiedla, spłata kosztów legalizacji wodomierzy może być dokonana przez użytkownika lokalu w systemie ratalnym.

2[1]. W przypadku podjęcia przez Radę Osiedla uchwały w sprawie ponownego obciążania kosztów eksploatacji nieruchomości kosztami legalizacji wodomierzy, użytkownikom lokali którzy indywidualnie pokryli te koszty z wnoszonych przez siebie opłat za użytkowanie lokali położonych w danej nieruchomości, przysługuje zwrot części poniesionych w związku z tym kosztów. Kwotę zwrotu stanowi iloczyn poniesionych przez użytkownika lokalu kosztów legalizacji wodomierzy i stosunku okresu obowiązywania uchwały Rady Osiedla do okresu legalizacji wodomierzy."

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), co najmniej 14 dni przed wyznaczoną jego datą, a w okresie wakacyjnym (miesiące: lipiec, sierpień) co najmniej 21 dni przed tą datą, 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.
Co najmniej raz w roku użytkownicy lokali winni skontrolować podane w rozliczeniu wskazania wodomierzy z ich stanem faktycznym i w przypadku stwierdzenia niezgodności zobowiązani są zgłosić je w Administracji Osiedla w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 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.

3. W przypadku nie wyrażenia przez użytkownika lokalu zgody na zamontowanie w użytkowanym przez niego lokalu, zastosowanych w danej nieruchomości wodomierzy z wbudowanym modułem radiowym, których dostawca został wybrany w przeprowadzonym przez Spółdzielnię postępowaniu (o parametrach technicznych, w tym klasie metrologicznej, określonych w podpisanej pomiędzy Zarządem Spółdzielni a producentem umowie na legalizację wodomierzy) i zamontowaniu przez niego urządzeń spełniających przepisy *„Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych*" - rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa ust. 4 i 5.

4. W przypadku zamontowania w lokalu - staraniem i na koszt użytkownika lokalu - wodomierzy z odczytem manualnym lub z odczytem radiowym innego producenta niż wodomierze zamontowane w budynku :
   a) Zamontowane przez użytkownika lokalu wodomierze winny posiadać ważną cechę legalizacyjną oraz spełniać warunki określone w *„Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych".*
   b) Warunkiem dokonania przez Administrację Osiedla protokolarnego odbioru zamontowanych wodomierzy, jest prawidłowy ich montaż z uwzględnieniem zachowania wymaganych przepisami prawa warunków technicznych oraz posiadania przez nie ważnej cechy legalizacji.
   c) W przypadku dokonania odbioru przez Administrację Osiedla zamontowanych w lokalu wodomierzy, ich wskazania stanowią podstawę do rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, z zachowaniem warunków określonych w Rozdziale IV Regulaminu.
   d) Użytkownik lokalu ponosi rzeczywiste koszty dokonywania w okresach półrocznych komisyjnego odczytu wodomierzy i wprowadzenia uzyskanych na tej podstawie danych do systemu rozliczeniowego zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wyliczone w oparciu o średnią stawkę wynagrodzenia pracowników Spółdzielni w kwartale poprzedzającym datę przeprowadzenia odczytu i rzeczywistego czasu przeprowadzenia odczytu uwzględniającego czas dojścia z Administracji Osiedla do miejsca montażu wodomierzy oraz do pokrycia kosztów zawiadomienia o dacie dokonania tego odczytu.

5. W przypadku zamontowania przez użytkownika lokalu urządzeń nie spełniających przepisy *„Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych"* - koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w tym lokalu rozliczane są jak dla lokalu nieopomiarowanego w wodomierze, zgodnie z zapisem §46 ust.2 pkt.2 lit.b Regulaminu."

§ 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 okresach rozliczeniowych.

2. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkę na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, której wysokość ustala się na podstawie ilości zużytej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązujących cen dostawy wody i podgrzania wody w okresie wnoszenia zaliczki, z wyłączeniem przypadków określonych w §45 ust.1a.

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. - skreślony -

§ 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.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia modułu radiowego (błędne rejestrowanie zużycia wody wykazywane na wodomierzu lub brak sygnału radiowego) zamontowanych w lokalu wodomierzy z odczytem radiowym lub stwierdzenia różnicy wskazań otrzymanych drogą

radiową i zarejestrowanych przez wodomierze, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalu rozliczane będą na podstawie wskazań zarejestrowanych na zamontowanych w lokalu wodomierzach (odczyt manualny).

4. W przypadku braku uzyskanego drogą radiową odczytu wodomierza (moduł radiowy), t.j. błędnego rejestrowania zużycia wody wykazywanego na wodomierzu lub brak sygnału radiowego, w terminie do 30 dni od daty stwierdzenia nieprawidłowości, firma rozliczeniowa (za pośrednictwem Administracji Osiedla) realizuje prace serwisowe w celu ustalenia przyczyn błędów odczytowych i ich usunięcia.

§ 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 § 12^1, 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 podłoży pod posadzki wewnątrz lokali na skutek stwierdzonych wad technologicznych i innych zdarzeń wywołanych szkodami 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 § 12^1, 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 § 12^1, 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 umywalek (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 okienno – 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 § 12^1 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
EKSPLOATACJA 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 §25[1] 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 uchwala 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* -

§ 80[1]

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 § 12[1] 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.

§ 82[1]

1. Użytkownicy lokali i garaży mogą korzystać z uprawnienia do doręczenia korespondencji Spółdzielni na inny adres niż adres lokalu na podstawie doręczonego Spółdzielni oświadczenia zgodnego z wzorem stanowiącym załącznik do Regulaminu i pod warunkiem wnoszenia comiesięcznej opłaty za doręczenie korespondencji.

2. Wysokość opłaty za doręczenie korespondencji jest ustalona jeden raz w roku w terminie do 31.05., w oparciu o sporządzoną kalkulację kosztów związanych ze świadczeniem usług wysyłki. Opłata będzie wymagalna począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono Spółdzielni oświadczenie. Opłata za doręczenie korespondencji jest uiszczana na zasadach przewidzianych dla opłat za użytkowanie lokali i garaży.

3. Użytkownicy lokali i garaży mogą korzystać z uprawnienia do nieodpłatnego doręczenia korespondencji Spółdzielni za pomocą poczty elektronicznej na podstawie doręczonego Spółdzielni oświadczenia zgodnego z wzorem stanowiącym załącznik do Regulaminu.

4. W przypadku nie złożenia oświadczenia wskazanego w ust. 2 lub 3, korespondencja będzie doręczana na adres lokalu z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Zapisy ust. 1 i 2 nie dotyczą użytkowników garaży nie posiadających lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, do których korespondencja jest wysyłana na wskazany przez użytkownika garażu adres do korespondencji.

§ 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 6^{00} – 22^{00} 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 $1m^2$ 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. - skreślony -

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

§ 83[1]

1. Użytkownikom lokali, w przypadku dostawy ciepłej wody użytkowej o zaniżonej temperaturze (niespełniającej warunki określone w §120 ust.2 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*), przysługuje bonifikata, której wysokość wyliczana jest według wzoru:

$$B_{cw} = (55^0C - T_z) / 55^0C \times C_p \times 1/30 \times O_z \times Z_w$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

B_{cw} - wysokość miesięcznej bonifikaty z tytułu zaniżonej temperatury ciepłej wody,
T_z - temperatura zmierzona w punkcie czerpalnym [°C],
C_p - ilość dni wystąpienia obniżonej temperatury ciepłej wody,
O_z - wysokość miesięcznej opłaty zmiennej podgrzania wody użytkowej (o której mowa w §44 ust.2 lit.b niniejszego Regulaminu),
Z_w - zużycie wody na cele podgrzania w danym miesiącu na podstawie wskazań zamontowanych w lokalu wodomierzy [m^3].

2. Bonifikata z tytułu zaniżonych parametrów ciepłej wody, o której mowa w ust.1, przysługuje gdy komisyjnie (z udziałem 2 pracowników właściwej Administracji Osiedla) w punktach czerpalnych zamontowanych w lokalu, przez co najmniej 3 kolejne dni, stwierdzono temperaturę ciepłej wody niższą od 50°C.

3. Podstawą naliczenia bonifikaty, o której mowa w ust.1, jest dokonanie (na zgłoszenie użytkownika lokalu) przez pracowników Administracji Osiedla pomiaru temperatury ciepłej wody w punkach czerpalnych zamontowanych w lokalu. Na okoliczność przeprowadzonych pomiarów temperatury ciepłej wody spisywany jest protokół potwierdzony podpisem użytkownika lokalu oraz pracowników Administracji Osiedla.

4. Nieudostępnienie, w wyznaczonym terminie, lokalu do wykonania pomiaru temperatury wody powoduje utratę roszczeń do bonifikaty w opłatach za użytkownie lokalu.

5. Przyznawana użytkownikom lokali, według zasad określonych w ust.1, bonifikata w opłatach za dostawę ciepłej wody, powiększa w kolejnym okresie rozliczeniowym opłatę zmienną podgrzania wody użytkowej (o której mowa w §44 ust.2 lit.b niniejszego Regulaminu).

6. Bonifikata z tytułu dostawy ciepłej wody użytkowej o zaniżonej temperaturze, o której mowa w ust.1, nie przysługuje w przypadku wystąpienia awarii instalacji bądź sieci ciepłowniczej lub zgłoszonych przez dostawcę ciepła przerw w dostawie ciepła z tytułu prowadzonych prac remontowych lub związanych z przebudową sieci ciepłowniczej oraz przez 3 dni po zakończeniu tych prac.

7. W przypadku zrekompensowania przez dostawcę ciepła, w kosztach podgrzania wody w nieruchomości, zaniżonych parametrów temperatury ciepłej wody użytkowej i przyznania z tego tytułu upustu (obniżenia kosztów), bonifikata ustalona według zasad określonych w ust.1 nie przysługuje.

8. W przypadku gdy, na podstawie odrębnych ustaleń (w szczególności na wniosek mieszkańców lub Komitetu Domowego nieruchomości), obniżono temperaturę ciepłej wody lub dokonano dobowego wyłączenia w budynku (w godzinach nocnych) obiegu cyrkulacyjnego w instalacji ciepłej wody, bonifikata ustalona według zasad określonych w ust.1, nie przysługuje.

§ 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 zwalniającymi 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. 1^1 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. 1^2 - 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 § 12^1 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, 25^1,
    - ⇨ 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 § 80^1 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 § 25^1 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..

31. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 29.08.2019r. (UCHWAŁA NR 101/2019 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian treści:
    - ⇨ ROZDZIAŁU II - zmiana treści §25^1 ust.6,
    - ⇨ ROZDZIAŁU III - zmiana treści §33 ust.4 i ust.5, §36 ust.1 i ust.3,
    - ⇨ ROZDZIAŁU IV - zmiana treści §46 ust.2 pkt.2 ppkt.b, §47 ust.5, w §50 dopisanie ust.3 i 4,
    - ⇨ ROZDZIAŁU IX - w §83 skreślenie ust.3 i dopisanie §83^1,

    obowiązują od dnia 29.08.2019r..

32. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 16.04.2020r. (UCHWAŁA NR 130/2020 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez zmianę treści §83^1 ust.5 - obowiązuje od dnia 16.04.2020r..

33. Zmiany do niniejszego Regulaminu uchwalone w dniu 04.06.2020r. (UCHWAŁA NR 150/2020 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian treści ROZDZIAŁU IV :
    - ⇨ zmiana treści §47 ust.2,
    - ⇨ w §47 po ust.2 dopisanie ust.2^1,
    - ⇨ w §48 dopisanie ust. 3, 4 i 5,

    obowiązują od dnia 04.06.2020r..

34. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 29.07.2021r. (UCHWAŁA NR 53/2021 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez dodanie ust.10 i 11 w §24 - obowiązuje od dnia 29.07.2021r.
35. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 24.02.2022r. (UCHWAŁA NR 82/2022 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian treści w §25^1 ust.6 i ust 7.- obowiązuje od dnia 24.02.2022r.

36. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 31.08.2022r. (UCHWAŁA NR 106/2022 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez dodanie §82[1] - obowiązuje od dnia 31.08.2022r.
37. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 29.09.2022r. (UCHWAŁA NR 110/2022 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian treści w §45 ust.1 i §46 ust.2 pkt.2 ppkt b) i §49 ust.2 i 4 oraz poprzez dodanie §45 ust.1a - obowiązuje od dnia 29.09.2022r.
38. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 08.12.2022r. (UCHWAŁA NR 123/2022 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez skreślenie §26 do §44 oraz nadanie nowego brzmienia Rozdziałowi III Rozliczenie Kosztów Energii Cieplnej - obowiązuje od dnia 24.12.2022r.i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) przypadający:
    1. W zakresie centralnego ogrzewania odpowiednio po dniu 31.08.2023r, dla osiedla Centrum i Chabry, po dniu 30.06.2023r. dla osiedla Dambonia i Zaodrze, po dniu 31.07.2023r. dla osiedla Ozimek;
    2. W zakresie kosztów podgrzania ciepłej wody po dniu 31.12.2022r.
39. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 30.03.2023r. (UCHWAŁA NR 132/2023 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian treści w §2 ust.2 i §25 ust.4 oraz poprzez dodanie w §2 ust.1a - obowiązuje od dnia 30.03.2023r.
40. Zmiana do niniejszego Regulaminu uchwalona w dniu 17.08.2023r. (UCHWAŁA NR 5/2023 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość") - poprzez wprowadzenie zmian w treści Rozdziału III Rozliczenie Kosztów Energii Cieplnej pkt XIII.2- obowiązuje od dnia 17.08.2023r.
41. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu, zawierający powyższe zmiany, uchwalono w dniu 25.01.2024r. (UCHWAŁA NR 20/2024 Rady Nadzorczej OSM „Przyszłość").

Sekretarz Rady Nadzorczej

Tomasz Ośródka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Krzysztof Skrocki

Janusz Szot
RADCA PRAWNY

Załącznik o którym mowa w §82[1] ust. 1

Załącznik do Regulaminu Rozliczeń Finansowych Spółdzielni z Użytkownikami Lokali Mieszkalnych, Użytkowych i Garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

OŚWIADCZENIE DO DORĘCZENIA KORESPONDENCJI SPÓŁDZIELNI NA INNY ADRES NIŻ ADRES LOKALU LUB GARAŻU

Imię i nazwisko (firma)

.....

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni

.....

Wnoszę o doręczanie korespondencji Spółdzielni na wskazany adres: .....

Zobowiązuję się do zapłaty opłaty miesięcznej za doręczenie korespondencji **na inny adres niż adres lokalu lub garażu** zgodnie z Regulaminu rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu.

_____

(czytelny podpis osoby składającej oświadczenie)

Opole, dnia _____

Administratorem Danych jest Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość", ul. Katowicka 23, 46-020 Opole. Dane osobowe zawarte w oświadczeniu przetwarzane będą wyłącznie w celu realizacji właściwego obiegu korespondencji.
Podstawę prawną przetwarzania stanowi art. 6 ust. 1 lit. f RODO, gdzie przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora.
W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuję Pani/Panu prawo do dostępu do swoich danych osobowych, żądania sprostowania danych, żądania usunięcia danych, żądania ograniczenia przetwarzania danych, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Pełna treść informacji dotyczących zasad przetwarzania danych osobowych i praw osób, których dane dotyczą dostępna jest w Klauzuli Informacyjnej zamieszczonej na stronie internetowej Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" pod adresem: https://osm.opole.pl/ochrona-danych-osobowych/

Załącznik o którym mowa w §82[1] ust. 3

Załącznik do Regulaminu Rozliczeń Finansowych Spółdzielni z Użytkownikami Lokali Mieszkalnych, Użytkowych i Garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

OŚWIADCZENIE DO DORĘCZENIA KORESPONDENCJI SPÓŁDZIELNI NA INNY ADRES NIŻ ADRES LOKALU LUB GARAŻU

Imię i nazwisko (firma)

.....

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni .....

Wnoszę o doręczanie korespondencji Spółdzielni **za pomocą poczty elektronicznej** na wskazany adres mailowy:

.....

Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie podanych powyżej przez mnie danych osobowych do celów związanych z wysyłką korespondencji przez Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość".
Niniejsze oświadczenie jest zgodą w rozumieniu art. 4 pkt 11 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO).

_____
(czytelny podpis osoby składającej oświadczenie)

Opole, dnia _____

Administratorem Danych jest Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość", ul. Katowicka 23, 46-020 Opole. Dane osobowe zawarte w oświadczeniu przetwarzane będą wyłącznie w celu realizacji właściwego obiegu korespondencji.
Podstawę prawną przetwarzania stanowi art. 6 ust. 1 lit. f RODO, gdzie przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora.
W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuję Pani/Panu prawo do dostępu do swoich danych osobowych, żądania sprostowania danych, żądania usunięcia danych, żądania ograniczenia przetwarzania danych, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Pełna treść informacji dotyczących zasad przetwarzania danych osobowych i praw osób, których dane dotyczą dostępna jest w Klauzuli Informacyjnej zamieszczonej na stronie internetowej Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" pod adresem: https://osm.opole.pl/ochrona-danych-osobowych/

Załącznik o którym mowa w Rozdziale III

Załącznik do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu

Rozdział III Rozliczenie Kosztów Energii Cieplnej

1. Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach: ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne, w tym zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021, ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze , ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach, ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, Statut Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie, Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną, inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. Okres rozliczeniowy – dla kosztów ogrzewania należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, od 1.09 do 31.08 następnego roku – dla osiedla Centrum i Chabry, od 1.07 do 30.06 następnego roku – dla osiedla Dambonia i Zaodrze, od 1.08 do 31.07 następnego roku – dla osiedla Ozimek; dla kosztów podgrzania ciepłej wody półroczne okresy do dnia 30.06 oraz 31.12 każdego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie indywidualne – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. Współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
6. Współczynnik oceny jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość zależy od

rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika określa norma PN-EN 834.

7. Jednostka zużycia – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny.
8. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik wyrównawczy i oceny.
9. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
10. Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
11. Wodomierz ciepłej wody – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
12. Koszty zakupu energii cieplnej - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
13. Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
14. Koszt podgrzania wody wodociągowej – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
15. Węzeł ciepłowniczy jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
16. Spółdzielnia - Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowej „Przyszłość" w Opolu.

II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 30.11 – dla osiedla Centrum i Chabry, do 30.09 – dla osiedla Dambonia, Zaodrze i Ozimek.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do: udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów, zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, ochrony urządzeń przed zniszczeniem, niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb, poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
8. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane , zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega

wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem firmy rozliczeniowej.

9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
10. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. Montaże uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu następca przejmuje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania po poprzednim użytkowniku.

III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.

R

2. ozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w półrocznych okresach rozliczeniowych do dnia 30.06 oraz 31.12 każdego roku kalendarzowego.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do jednego miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu/ w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do: udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody, zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody, ochrony urządzeń przed zniszczeniem, niezwłocznego powiadomienia Spółdzielnię o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane , zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

IV. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz

dostawcy ciepła

2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę: opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW, za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW opłatę abonamentową opłatę, za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych), opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy; opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ, za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

V. PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków lub grupy lokali w budynku zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytą do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m^3 wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

VI ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z: umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią i niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału: część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości; część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji: 100 % koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.
3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.

VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z: umową rozliczeniową

zawartą ze Spółdzielnią nieruchomości i niniejszym regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału: część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali; część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji: 50 % koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, 50 % koszty stałe wspólne, dzielone proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali, z zastrzeżeniem że decyzję dotyczącą przyjęcia, na dany okres rozliczeniowy, sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Osiedla.
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałązek przyłączeniowych, pionów łazienkowych nieopomiarowanych i korytarzy nieopomiarowanych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze.
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których: w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach, na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu, zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w VIII niniejszego regulaminu.

VIII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach nieopomiarowanych oraz w lokalach, w których użytkownik:
   Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu,
   Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu,
   Uniemożliwił: dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego, uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
   ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami: koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem, koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku.

2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku na m^2 z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
3. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z _przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego _podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu
4. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni na czas wymiany/remontu - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
5. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika
6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników.
7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

IX WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.
4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.
5. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

X SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

Przy rozliczeniu rocznym:

Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Spółdzielnię norm zużycia wody określonych w rozdziale IV Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych;

W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokal;

Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych;

W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

XI KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu: kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji; zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy, wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu; sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów, przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię, ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych(w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.
9. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia z obowiązku opłacani bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
10. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielnię, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności: zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana; zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania; demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu; zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience; spuszczenie wody z instalacji c.o.; zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych; demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej; zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania; umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
11. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

XII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby:
   a) centralnego ogrzewania ustalane jest na podstawie stawki opłat na pokrycie kosztów c.o. uchwalonej, przez właściwą Radę Osiedla, dla danego budynku/ węzła cieplnego i przemnożonej przez metraż lokalu,
   b) podgrzania wody wodociągowej ustalane jest na podstawie wysokości indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym,

   - zweryfikowanych wskaźnikiem procentowym wynikającym z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, zrealizowanych działań modernizacyjnych.

XIII ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
dla budynku: ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku, powierzchnię lub kubaturę budynku, ilość pobranego ciepła przypadająca na $1m^2$ powierzchni lokali lub $1m^3$ kubatury, koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, koszty stałe zakupu ciepła, koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła, ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania, porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na $1m^2$ powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na $1m^2$ powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej, informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
dla lokalu: ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze, wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym, wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym, wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania, wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym, saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty, porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie graficznej, porównanie zużycia ciepłej wody w m^3 do zużycia ciepłej wody w m^3 w nieruchomości w formie graficznej, porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, porównanie kosztów podgrzania wody/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

XIV ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem: ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku; ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku; ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu; ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

XV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody i kosztów ogrzewania określa niniejszy regulamin.
2. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia zgodnie z regulaminem przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że: kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal; kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
5. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
6. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.