

Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi

I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna".

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej w skrócie: gzm) stanowi podstawę do obciążenia użytkowników lokali następującymi kosztami:

- 1) eksploatacji podstawowej i utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- 2) odpisów na fundusz remontowy,
- 3) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 4) dostawy ciepłej wody,
- 5) legalizacji wodomierzy,
- 6) centralnego ogrzewania,
- 7) dzierżawy lub zakupu podzielników kosztów c.o.
- 8) dostawy gazu,
- 9) wywozu odpadów komunalnych,
- 10) eksploatacji i utrzymania dźwigów,
- 11) eksploatacji i utrzymania instalacji i urządzeń domofonowych,
- 12) na poczet podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste,
- 13) na poczet przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu,
- 14) na poczet korespondencji wysyłanej za pośrednictwem Poczty Polskiej lub na adresy spoza terenu Spółdzielni.

§ 2

1. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych (rok kalendarzowy).
2. Koszty i przychody gzm rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 3

Podstawą do rozliczenia kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali jest uchwalany przez Radę Nadzorczą na każdy rok plan rzeczowo-finansowy.

§ 4

Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego zachodzą istotne zmiany mające wpływ na koszty gzm, dokonuje się korekty:

- planu rzeczowo-finansowego,
- rozliczenia kosztów,
- wysokości opłat za używanie lokali.

§ 5

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonuje się rozliczeń wyników gzm na dzień 31 grudnia. Różnica między kosztami a przychodami w poszczególnych nieruchomościach odpowiednio zwiększa koszty lub przychody gzm w podziale na rodzaj opłaty w tych nieruchomościach w następnym roku kalendarzowym. Wynik uwzględnia się przy kalkulacji stawek poszczególnych opłat na następny okres rozliczeniowy, z wyjątkiem legalizacji wodomierzy, o sposobie rozliczenia których stanowi § 23 niniejszego regulaminu.

§ 6

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, do których nie mają zastosowania postanowienia § 7, są rozliczane proporcjonalnie do:

- powierzchni użytkowej lokali (po uprzednim rozdzieleniu kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych według wskaźnika udziału przychodów lokali użytkowych w przychodach ogółem),
- liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym,
- liczby lokali,
- liczby urządzeń pomiarowych,
- zużycia wody.

§ 7

1. W przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych, koszty zużycia w danym lokalu mediów nimi mierzonych są rozliczane przy uwzględnieniu ich wskazań. Pod pojęciem urządzenia pomiarowego rozumie się wodomierz, gazomierz, ciepłomierz, licznik, podlicznik, podzielnik kosztów.
2. Urządzenie pomiarowe zainstalowane w lokalu winno posiadać aprobatę techniczną swego zastosowania oraz musi być zaplombowane przez przedstawiciela Spółdzielni lub firmę posiadającą upoważnienie Spółdzielni.

§ 8

1. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjmuje się wynikającą z dokumentacji technicznej budynku powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu (pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, ubikacja wraz z meblami wbudowanymi lub obudowanymi) bez względu na przeznaczenie i sposób użytkowania, służące zaspokajaniu potrzeb użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggi i komórek

§ 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń składowych bez balkonów i loggi.

§ 10

1. Za osoby zamieszkujące w lokalu uważa się wszystkie osoby przebywające w nim z zamiarem pobytu stałego oraz czasowego przez okres co najmniej 1 miesiąca.
2. Przebywanie poza miejscem stałego pobytu przez okres co najmniej 1 miesiąca spowodowane:
 - 1) pobytem czasowym w innym miejscu – potwierdzonym dokumentem urzędowym lub prywatnym,
 - 2) służbą wojskową oraz inną służbą pełnioną w warunkach skoszarowania,
 - 3) potwierdzonym pobytem w szpitalu,
 - 4) pobytem w zakładzie karnym bądź innej placówce zamkniętej,
 - 5) udokumentowanym wyjazdem za granicę,

stanowi podstawę do wnioskowania o wstrzymanie naliczania lub uznanie jako nadpłaty z ograniczeniem do bieżącego okresu rozliczeniowego opłat naliczanych od osoby.

§ 11

Koszty eksploatacji danej nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, najmu, bez tytułu prawnego, lokali zajmowanych na potrzeby własne Sp-ni.

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem oraz z niniejszym Regulaminem.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem oraz z niniejszym Regulaminem.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem oraz z niniejszym Regulaminem.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem oraz z niniejszym Regulaminem.
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie odszkodowania w wysokości opłat ustalonych zgodnie ze Statutem oraz z niniejszym Regulaminem.
7. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają czynsz i pokrywają koszty dostawy gazu, zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, dzierżawy lub zakupu podzielników kosztów c.o., wywozu śmieci, eksploatacji dźwigów, domofonu, podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego, legalizacji wodomierzy.
8. Najemcy lokali użytkowych uiszczają czynsz i pokrywają w zależności od zapisów umowy najmu: koszty dostawy gazu, zimnej wody, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, dzierżawy lub zakupu podzielników kosztów c.o., wywozu śmieci, eksploatacji domofonu, zajęcia powierzchni budynku lub gruntu pod reklamę, podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego.
9. Dzierżawcy gruntu uiszczają czynsz za zajętą powierzchnię gruntu powiększoną w przypadku zajęcia jej pod budynek o pas powierzchni o szerokości 1m wokół budynku i pokrywają koszty dostawy mediów oraz opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości w takim zakresie w jakim przewiduje to umowa dzierżawy.

§ 13

1. Na wolny lokal przeznaczony na najem Spółdzielnia może wyłonić najemcę w drodze przetargu lub konkursu ofert jeżeli kandydatów zainteresowanych jest więcej niż jeden. Jeżeli jest tylko jeden kandydat zainteresowany najmem Spółdzielnia może poprzestać na negocjowaniu z nim warunków umowy.
2. Rada Nadzorcza może uchwalić minimalne stawki czynszu najmu na lokale użytkowe. Minimalne stawki czynszu najmu wiążą Zarząd w negocjacjach z najemcami.
3. Od najemców lokali użytkowych oprócz opłat ustalanych według zasad z § 12 ust. 8 Spółdzielnia pobiera dodatkowo jednorazową kaucję zwrotną w wysokości do 300% czynszu określonego w umowie, nie mniej niż 100%, która służyć będzie do pokrycia ewentualnego zadłużenia w momencie rozwiązania umowy najmu. Kaucja ta nie podlega waloryzacji. Zwrot kaucji następuje po opróżnieniu lokalu.

§ 14

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Za nieterminowe wnoszenie opłat za korzystanie z lokalu lub z tytułu czynszu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe poczynając od 1-go dnia miesiąca następującego po tym, za który użytkownik zobowiązany był wnieść opłatę.

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej i ustalanie opłaty za eksploatację podstawową.

§ 15

1. Podstawą określenia obciążeń użytkowników lokali kosztami eksploatacji podstawowej w postaci opłat zaliczkowych liczonych na m² powierzchni użytkowej lokalu jest planowany roczny koszt eksploatacji danej nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, obejmujący koszty bezpośrednio powstające w tej nieruchomości oraz koszty pośrednio do niej przypisane. Przy ustaleniu obciążeń uwzględnia się wynik finansowy nieruchomości za rok poprzedni.
2. Planowany roczny koszt eksploatacji danej nieruchomości na 1m² powierzchni użytkowej w zakresie kosztów bezpośrednich ustala się odejmując od planowanych kosztów eksploatacji koszty eksploatacji wyodrębnionych (przynoszących korzyści wszystkim członkom) lokali użytkowych, a następnie dzieląc je przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.
3. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, jako kosztów bezpośrednich, to część tych kosztów przypisuje się do wyodrębnionych lokali użytkowych (przynoszących korzyści wszystkim członkom) według wskaźnika przychodów, a pozostałe są rozliczane dla lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, wskaźnikiem procentowym powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych przyjętej do rozliczeń kosztów w całej Spółdzielni.

§ 16

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących wyłącznie do Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w innych nieruchomościach, są rozliczane na poszczególne nieruchomości w proporcji powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych przyjętej do rozliczeń kosztów w całej Spółdzielni.

§ 17

1. Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości są pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej, i powiększone o koszty utrzymania lokali przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni (m.in. biura, warsztaty) rozdzielone proporcjonalnie na 1m² powierzchni mieszkalnej.
2. Koszty eksploatacji nieruchomości, przypadające na dany lokal mieszkalny, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali mieszkalnych.

IV. Rozliczanie funduszu remontowego i ustalanie opłat na fundusz remontowy.

§ 18

1. Planowane koszty funduszu remontowego całości zasobów Spółdzielni rozliczane są na wszystkie lokale mieszkalne według ich powierzchni.
2. Na poczet kosztów, o których mowa w ust. 1 tworzony jest odpis. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłatę ustaloną przez Radę Nadzorczą miesięcznie według stawki na m² powierzchni użytkowej lokalu, a w nieruchomościach obejmujących budynki wysokie także opłatę miesięczną na poczet remontu dźwigów według stawki na m² powierzchni użytkowej lokalu. Opłata na poczet remontu dźwigów nie dotyczy lokali znajdujących się na parterze.
- 2¹. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa „Regulamin funduszu remontowego” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Za wpływy na fundusz remontowy uznaje się utworzony zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej odpis.

V. Rozliczanie kosztów dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków i ustalania opłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 19

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w poszczególnych nieruchomościach w przypadku budynków wysokich ustala się biorąc za podstawę ilość zimnej wody jaką wskazał wodomierz w hydroforni zaopatrującej w wodę określone nieruchomości, a następnie dzieląc je na te nieruchomości według wskazań wodomierzy głównych w tych nieruchomościach. Różnicę pomiędzy ilością wody wynikającą ze wskazań wodomierza w hydroforni a ilością wynikającą z sumy wskazań wodomierzy głównych w nieruchomościach rozlicza się na poszczególne nieruchomości zaopatrywane w wodę z danej hydroforni proporcjonalnie do ilości osób w nich zamieszkałych.
2. W przypadku nieruchomości bezpośrednio zaopatrywanych w zimną wodę z sieci wodociągowej miejskiej, jej koszt oraz koszt odprowadzanych ścieków ustala się na podstawie ilości wody wynikającej ze wskazań wodomierza głównego w tej nieruchomości.
3. /skreślony/

§ 20

1. Obciążenie użytkowników lokali kosztami dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków w poszczególnych nieruchomościach obejmuje:
 - 1) za zużytą wodę w lokalach:
 - opłatę zaliczkową w lokalach posiadających wodomierze, według ich wskazań, lub
 - opłatę ryczałtową za zużycie wody i odprowadzenie ścieków uzależnioną od ilości zamieszkałych osób dla lokali, w których nie zamontowano wodomierzy.

Podstawą do ustalenia opłat jest cena 1m³ zimnej wody i 1m³ ścieków obowiązująca u dostawcy wody oraz ilość m³ wody na 1 osobę w lokalu nieopomiarowanym, ustalona przez Radę Nadzorczą i ilość m³ wody według poprzedniego zużycia w lokalu opomiarowanym. Ilość odprowadzanych ścieków jest równa ilości dostarczanej wody.
 - 2) opłatę za wodę gospodarczą, którą ustala się na podstawie ilości wody przekraczającej w danej nieruchomości ilość wskazaną przez indywidualne wodomierze oraz ustaloną

ryczałtowo na 1 osobę w stosunku miesięcznym, bez względu na to czy lokal jest wyposażony w wodomierz, czy rozliczany ryczałtowo.

Przez wodę gospodarczą rozumie się ilość wody zużytą w związku z: utrzymaniem czystości i terenów zielonych w Spółdzielni, usuwaniem awarii i dokonywaniem napraw, potrzebami p.poż., ubytkami itp.

- 1a. W przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierz i jednocześnie nie zamieszkałych normy zużycia wody określa się jak dla jednej osoby.
2. W przypadku nie udostępnienia wodomierza do odczytu lub uszkodzenia go z przyczyn leżących po stronie użytkownika stosuje się za okres rozliczany opłatę ryczałtową.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn leżących po stronie użytkownika, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody.

VI. Rozliczenie kosztów ciepłej wody i ustalanie opłat za ciepłą wodę.

§ 21

1. Koszty ciepłej wody obejmują stałe i zmienne koszty ciepła potrzebnego do podgrzania wody. Koszt dostawy zimnej wody przeznaczonej do podgrzania jest rozliczany w ramach opłaty za dostawę zimnej wody.
2. Koszty stałe w danej nieruchomości ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła zgodnie z zamówioną mocą energii cieplnej przez Spółdzielnię.
3. Koszty zmienne ciepła służącego do podgrzania wody ustala się w poszczególnych nieruchomościach na podstawie wskazań ciepłomierzy głównych w węźle cieplnym po odjęciu od nich ilości ciepła wskazanego na podliczniku centralnego ogrzewania. Uzyskany wynik dzieli się na ilość zimnej wody, która została podgrzana. Ilość tej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza.
4. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie użytkownikowi lokalu, po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany rok obrachunkowy razem z rozliczeniem wskazanym w § 25 ust. 2 i we wskazanym w nim terminie, informacje dotyczące ilości i kosztu ciepła pobranego na przygotowanie ciepłej wody w danej nieruchomości.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierz do pomiaru zużycia ciepłej wody użytkowej Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie, nie częściej niż raz w miesiącu informacje dotyczące ilości pobranego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody w nieruchomości lub w danym lokalu.

§ 22

1. Zainstalowane przez użytkowników lokali, zgodnie z § 7 indywidualne wodomierze ciepłej wody służą do ustalania ilości zużytej wody, która została podgrzana.
2. Obciążenie kosztami ciepłej wody użytkowników lokali odbywa się z podziałem na:
 - opłatę stałą za moc zamówioną do podgrzania wody w postaci zaliczki, ustaloną poprzez podział kosztów wskazanych w § 21 ust. 2 na lokal w danej nieruchomości bez względu na to, czy lokal jest wyposażony w wodomierz, a następnie rozliczaną poprzez kalkulację opłaty stałej w kolejnym roku obrachunkowym,
 - opłatę za podgrzanie 1m³ wody, uiszczaną w lokalach opomiarowanych w formie zaliczki ustalonej według poprzedniego zużycia w danym lokalu, rozliczanej następnie na podstawie wskazań wodomierzy, a w mieszkaniach nieopomiarowanych w formie uchwalonych przez Radę Nadzorczą miesięcznych ryczałtów zużycia wody na osobę.
3. W przypadku nie udostępnienia wodomierza do odczytu lub uszkodzenia go z przyczyn leżących po stronie użytkownika stosuje się za okres rozliczany opłatę ryczałtową.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn leżących po stronie użytkownika, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody.

VII. Rozliczanie kosztów legalizacji wodomierzy i ustalanie opłaty za legalizację wodomierzy.

§ 23

1. Wodomierz podlega legalizacji raz na 5 lat. Koszt legalizacji obciąża koszty eksploatacji w roku, w którym następuje legalizacja.
2. Na poczet kosztów legalizacji użytkownik opomiarowanego lokalu wnosi opłaty przez okres 5 lat za każdy komplet wodomierzy (na zimną i ciepłą wodę).
3. Opłaty, o których mowa w ust. 2 ustala się dzieląc planowane koszty legalizacji wodomierzy przez 60 (liczba miesięcy przypadająca w okresie 5 lat) i planowaną ilość kompletów wodomierzy przeznaczonych do legalizacji.

VIII. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i ustalanie opłat za centralne ogrzewanie.

§ 24

1. Koszty centralnego ogrzewania (c.o.) obejmują koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty stałe c.o. w danej nieruchomości ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła i obejmują one:
 - zamówioną moc ciepła,
 - koszty ogrzania części wspólnych nieruchomości wynoszące 12% kosztów ogrzania całej nieruchomości, a w odniesieniu do lokali wyposażonych w rury pionów centralnego ogrzewania o zwiększonej średnicy (tzw. świece) spełniające role grzejników (bez możliwości regulacji intensywności grzania), także 10% kosztów ogrzania całej nieruchomości.
3. Koszty zmienne ciepła zużytego w celu c.o. w danej nieruchomości ustala się na podstawie wskazań podliczników c.o. w węzłach cieplnych znajdujących się w tej nieruchomości.

§ 25

1. Opłaty za zużycie energii c.o. w lokalach danej nieruchomości, obejmują koszty stałe powstałe w tej nieruchomości w roku rozliczeniowym oraz koszty zmienne liczone według faktycznego zużycia energii przy uwzględnieniu wskazań podzielników kosztów c.o. Koszty stałe są pokrywane w opłatach za c.o. przez wszystkich użytkowników lokali, w przeliczeniu na ich powierzchnię, niezależnie od wielkości faktycznego zużycia energii c.o. w ich lokalach.
2. Lokale mieszkalne i te lokale użytkowe, których umowy najmu zawierają odpowiednie zapisy, wyposażone w indywidualne podzielniki kosztów c.o. (opomiarowane), są rozliczane na zlecenie Spółdzielni, przez firmę rozliczeniową, z uwzględnieniem:
 - faktycznie poniesionych, całkowitych kosztów energii cieplnej w danej nieruchomości,
 - wskazań ww. urządzeń pomiarowych, skorygowanych przy pomocy współczynników uzależnionych od usytuowania lokalu w budynku, wielkości i rodzaju grzejnika.

Na poczet tego rozliczenia użytkownik lokalu wnosi miesięczne opłaty zaliczkowe.

Wysokość opłaty zaliczkowej w pierwszym okresie rozliczeniowym po zainstalowaniu podzielników ustala się z uwzględnieniem powierzchni lokali i stawki jednostkowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, a w okresach następnych wysokość opłaty zaliczkowej jest ustalana w oparciu o wyliczenie dokonane przez firmę rozliczeniową.

Zaksięgowanie rozliczenia zaliczek w danej nieruchomości w lokalach opomiarowanych, za dany rok rozliczeniowy, będzie dokonywane przez Spółdzielnię w ciągu 60 dni od dnia otrzymania przez nią rozliczenia od firmy rozliczeniowej poprzez przekazanie nadpłat na konto opłat czynszowych oraz obciążenie tego konta wynikającymi z rozliczeń indywidualnych – niedopłatami.

²¹ Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. 2021 poz. 2273):

- a) Maksymalne zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni lokali wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
- b) Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690). W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.
3. Użytkownicy lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów c.o. (nieopomiarowanych) są obciążani opłatami za c.o. w okresie rozliczeniowym, w którym są instalowane podzielniki kosztów c.o. ryczałtowo, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu i stawki jednostkowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
W okresach następnych użytkownicy lokali nieopomiarowanych będą obciążani opłatami za c.o., według zużycia energii c.o. w lokalu mieszkalnym, w którym nastąpiło największe zużycie w danej nieruchomości, w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 50%.
4. Użytkownicy lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. (opomiarowanych), nie udostępnione do odczytu przez ich użytkowników lub które uszkodzono, albo których użytkownicy odmówili podpisania kwitu odczytu, jeżeli odczyt dokonywany jest w lokalu, będą rozliczani w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego.
5. W przypadkach zmiany użytkowników lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła, koszty ogrzewania i koszty wykonania rozliczenia c.o. obciążają tego z nich, który używa lokalu w dniu, na który dokonywane jest rozliczenie, tj. 31 grudnia danego roku.
6. Najemcy lokali użytkowych, których umowy najmu nie zawierają odpowiednich zapisów dotyczących rozliczania według wskazań podzielników, są obciążani opłatami za c.o. według stawki jednostkowej rozliczanej na m² powierzchni, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
7. Nie odczytanie jednego podzielnika (uszkodzenie, brak) nie wyklucza rozliczenia danego lokalu w oparciu o indywidualny system rozliczeń. Liczba jednostek przypadających na brakujący lub nie odczytany podzielnik zostanie ustalona wg średnich wartości wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu podzielników
8. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie użytkownikowi lokalu informacje, o których mowa w art. 45c ust. 1 Ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne wraz z rozliczeniem wskazanym w § 25 ust. 2 i we wskazanym w nim terminie.
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów c.o. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie nie częściej niż raz w miesiącu informacje, o których mowa w art. 45c ust. 2 Ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne.

§ 26

Obowiązki użytkowników lokali opomiarowanych:

- 1) Umożliwić pracownikom Spółdzielni i firmy rozliczeniowej dostęp do grzejników i podzielników c.o., na każde żądanie Spółdzielni w tym przede wszystkim w celu dokonania odczytu.

O terminie odczytu użytkownicy zostaną powiadomieni na 7 dni przed jego dokonaniem. W przypadku nie dokonania odczytu dwukrotnie z przyczyn leżących po stronie użytkownika, pokryje on koszt dokonania odczytu w trzecim terminie.

Dla potrzeb odczytu użytkownicy obowiązani są usunąć obudowę grzejników, zastawiające je meble itp. tak, aby umożliwić swobodny dostęp do grzejników, pod rygorem pokrycia dodatkowych kosztów czynności firmy rozliczeniowej związanych z uzyskaniem dostępu do grzejnika.

- 2) Potwierdzić własnoręcznym podpisem, dokonanie odczytu na kwicie odczytu.
- 3) Przekazywać niezwłocznie do działu technicznego administracji Spółdzielni, jednak nie później niż w ciągu 3 dni, pisemne informacje o faktach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń pomiarowych, jak np. zamiar wymiany grzejnika, uszkodzenie podzielnika kosztów c.o., itp.
- 4) Pokrywać koszty usunięcia uszkodzeń podzielników kosztów c.o. oraz zaworów, powstałych wskutek okoliczności zależnych od użytkownika lokalu takich jak niewłaściwa, niezgodna z instrukcją obsługa, manipulowanie przy urządzeniu itp.
- 5) Pokrywać koszty rozliczenia wykonanego przez firmę rozliczeniową w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy nią a Spółdzielnią.
- 6) Pokrywać koszty powtórnego rozliczenia dokonanego przez firmę rozliczeniową, w przypadku reklamacji pierwszego rozliczenia wniesionej przez użytkownika lokalu, która okaże się nieuzasadniona.

Obowiązki związane z odczytem wymienione w pkt 1 i 2 dotyczą sytuacji gdy odczyt podzielników dokonywany jest fizycznie w lokalu.

IX. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat za dzierżawę lub zakup podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 27

1. Koszty dzierżawy lub zakupu podzielników kosztów centralnego ogrzewania wynikają z umowy z firmą rozliczającą centralne ogrzewanie. Ustala się je w przeliczeniu na jeden podzielnik.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłatę zaliczkową na poczet dzierżawy lub zakupu podzielników kosztów c.o. w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

X. Rozliczanie kosztów dostawy gazu i ustalanie opłat za gaz.

§ 28

1. Koszty zmienne związane z dostawą gazu wynikające ze wskazań gazomierzy głównych w budynkach oraz faktur dostawcy są rozliczane w skali danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób. Opłatę zaliczkową ustala się dzieląc planowane koszty w danym roku przez liczbę zamieszkałych osób oraz liczbę miesięcy.
2. Koszty stałe związane z dostawą gazu wynikające z faktur dostawcy są rozliczane w skali danej nieruchomości na lokale wyposażone w urządzenia odbiorcze. Opłatę zaliczkową ustala się dzieląc planowane koszty przez liczbę lokali oraz liczbę miesięcy.

XI. Rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych i ustalanie opłaty za wywóz odpadów komunalnych.

§ 29

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych przypisywane są do poszczególnych nieruchomości na podstawie opłat naliczanych przez Miasto Łódź zgodnie z deklaracjami składanymi przez Zarząd Spółdzielni. Każda nieruchomość ma do dyspozycji odrębne pojemniki lub worki, w których mieszkańcy prowadzą selektywną zbiórkę odpadów, co Zarząd wykazuje w deklaracjach i od czego zależy wysokość opłat ustalona na terenie Gminy.
2. Ogólne zasady obciążenia kosztami wywozu odpadów komunalnych oraz wysokość opłaty za 1 m³ odpadów komunalnych reguluje uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr XLIX/1498/21 z

20.10.2021 r. oraz uchwały ją zmieniające. Podstawę ustalenia opłaty wnoszonej przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Łódź stanowi średniomiesięczne zużycie wody w danej nieruchomości. Średniomiesięczne zużycie wody ustalone jest jako suma ilości zużytej wody według wskazań wodomierza głównego w następujących po sobie sześciu miesiącach – bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji, pomniejszona o zużycie wody na cele wspólne nieruchomości oraz w lokalach użytkowych i podzielona przez 6.

3. Użytkownicy poszczególnych lokali mieszkalnych obciążani są miesięcznie kosztami według średniomiesięcznego zużycia wody w ich lokalach ustalanego jako suma ilości zużytej wody według wskazań wodomierzy w lokalu w następujących po sobie sześciu miesiącach bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji, podzielona przez 6. Dla lokali nieopomiarowanych stosuje się ryczałt odpowiadający ryczałtowi zużycia wody obowiązującemu w Spółdzielni. W przypadku lokalu mieszkalnego opomiarowanego, ale nowo zamieszkałego, jeżeli od zamieszkania minęło mniej czasu niż jeden miesiąc, zużycie wody wyliczone jest jako iloczyn 4 m^3 oraz liczby osób zamieszkujących lokal w miesiącu, za który składana jest deklaracja. Tę samą zasadę stosuje się w przypadku lokalu mieszkalnego, w którym po raz pierwszy zamontowano wodomierz, jeżeli od opomiarowania minęło mniej czasu niż 1 miesiąc. Jeżeli minęło więcej czasu niż jeden miesiąc od zamieszkania lub opomiarowania, średnie miesięczne zużycie wylicza się na podstawie wskazań wodomierzy.
4. W przypadku obciążenia Spółdzielni kosztem wywozu odpadów komunalnych, wynikającym z różnicy między średniomiesięcznym zużyciem wody w nieruchomości ustalonym na podstawie ust. 2 a sumą średniomiesięcznych zużyć w poszczególnych lokalach ustalonych na podstawie ust. 3, rozliczany on będzie w ramach kosztów eksploatacji podstawowej tej nieruchomości.
5. Ogólne zasady obciążenia kosztami wywozu odpadów komunalnych poszczególnych lokali użytkowych reguluje uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, o której mowa w ust. 2. Podstawą ustalenia opłaty jest iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków do zbierania odpadów komunalnych oraz wysokości stawki określonej przez Miasto Łódź, we wskazanej wyżej uchwale następnie podzielony przez liczbę osób pracujących w lokalach użytkowych. Obowiązek ponoszenia opłat na rzecz Gminy Łódź dotyczy tylko miesiąca, w którym powstają odpady komunalne w danym lokalu użytkowym.
6. Koszty wywozu odpadów, nie objętego usługą Miasta Łódź, jak np. gruzu, gałęzi rozliczane są w ramach kosztów eksploatacyjnych.

XII. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych i ustalanie opłaty za eksploatację dźwigów.

§ 30

Na koszt eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych składają się:

- konserwacja prowadzone przez wyspecjalizowane podmioty,
- dozór techniczny.

§ 31

1. Koszty rozlicza się na m^2 powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości wyposażonej w co najmniej jeden dźwig.
2. Udział w kosztach przedstawia się następująco:
 - mieszkańcy parterów budynków 0%,
 - mieszkańcy pozostałych pięter 100% wyliczonej kwoty na m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
3. Obciążenie kosztami, o których mowa w ust. 1 następuje w postaci opłaty zaliczkowej.

XIII. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji i urządzeń domofonowych oraz ustalanie opłaty za eksploatację domofonów.

§ 32

1. Dla nieruchomości wyposażonych w instalacje i urządzenia domofonowe przekazane w konserwację Spółdzielni, koszty ich eksploatacji i utrzymania ustalane na podstawie faktur podmiotów je konserwujących są ewidencjonowane i rozliczane na lokale wyposażone w instalację domofonową.
2. Na poczet kosztów, o których mowa w ust. 1 użytkownicy lokali wyposażonych w instalację domofonową wnoszą opłaty zaliczkowe.

XIV. Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste oraz ustalanie opłat na pokrycie tych kosztów.

§ 33

1. W poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych użytkownicy lokali mieszkalnych, z wyjątkiem właścicieli odrębnych lokali, wnoszą opłatę na pokrycie:
 - kosztów podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przypisane do ich nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni ich lokali w powierzchni użytkowej lokali nieruchomości, oraz
 - kosztów podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości stanowiących wyłącznie mienie Spółdzielni pomniejszonych o opłaty dzierżawców gruntu proporcjonalnie do udziału powierzchni ich lokali w powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całych zasobach Spółdzielni.
2. Właściciele odrębnych lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłatę obejmującą tylko koszty podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości stanowiących wyłącznie mienie Spółdzielni pomniejszonych o opłaty dzierżawców gruntu proporcjonalnie do udziału powierzchni ich lokali w powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całych zasobach Spółdzielni.
3. Dzierżawcy gruntów, którzy rozliczają się z Gminą indywidualnie z podatku od nieruchomości za powierzchnię naniesień wnoszą do Spółdzielni opłatę na pokrycie podatku od nieruchomości za grunt i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, który dzierżawią, natomiast Ci, którzy nie rozliczają się z Gminą indywidualnie z podatku od nieruchomości za powierzchnię użytkową naniesień, wnoszą do Spółdzielni opłatę w wysokości pokrywającej także podatek za tę powierzchnię.
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie opłaty za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej i jej rodzajem.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 są opłatami zaliczkowymi.

XIV¹ Rozliczanie kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu.

§ 33¹

1. W poszczególnych nieruchomościach użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłatę na pokrycie kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w tych nieruchomościach w prawo własności gruntu, proporcjonalnie do udziału powierzchni ich lokali w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości (opłata przekształceniowa).
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które w dniu 01 stycznia 2019 roku posiadały prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 33²

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłatę na pokrycie kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu w zakresie dotyczącym udziałów lokali użytkowych Spółdzielni w nieruchomościach, proporcjonalnie do udziału powierzchni ich lokali w powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całym zasobie zarządzanym przez Spółdzielnię (opłata przekształceniowa lokali użytkowych Spółdzielni).

XIV² Rozliczanie kosztów korespondencji wysyłanej za pośrednictwem Poczty Polskiej lub na adresy spoza terenu Spółdzielni.

§ 33³

1. Zawiadomienia dotyczące m.in. wysokości opłat wiążących się z użytkowaniem lokali mieszkalnych, zwołania Walnego Zgromadzenia, innych spraw administracyjno-technicznych, mogą być dostarczane przez pracowników Spółdzielni, przy pomocy poczty elektronicznej, systemu Net-czynsze lub za pośrednictwem Poczty Polskiej (w tym systemu e-Doręczeń).
2. W przypadku gdy osoba dysponująca lokalem mieszkalnym wskaże aby wysłać do niej korespondencję za pośrednictwem Poczty Polskiej lub wskaże adres inny niż znajdujący się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię, zobowiązana jest ponosić miesięczną zryczałtowaną opłatę za korespondencję w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. W pozostałym zakresie koszty korespondencji wliczane są w koszty eksploatacji podstawowej.

XV. Bonifikaty

§ 34

1. Temperaturą obowiązującą dla lokalu mieszkalnego jest 18°C mierzone w środku pomieszczenia na wysokości 1,20 m.
2. W przypadku niedogrzenia trwającego minimum 2 kolejne doby przy temperaturze poniżej 18°C udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej licząc za każdą dobę – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia.

§ 35

W przypadku braku dostawy zimnej wody trwającego minimum 2 kolejne doby udziela się użytkownikowi lokalu nie wyposażonego w wodomierz zimnej wody bonifikaty w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej (ryczałtu) licząc za każdą dobę braku wody – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia. Bonifikaty nie stosuje się w przypadku gdy lokal jest wyposażony w wodomierz

§ 36

1. W przypadku braku ciepłej wody obniża się o 1/30 opłatę miesięczną za zużycie ciepłej wody (tylko użytkownicy lokali nie wyposażonych w wodomierze) – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia.
2. Gdy temperatura ciepłej wody jest niższa od 45°C przez 2 kolejne doby, obniża się o 1/30 opłatę stałą za moc zamówioną do podgrzania licząc za każdą dobę – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia.

§ 37

W przypadku braku dostawy gazu trwającego minimum 2 kolejne doby udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za zużycie gazu licząc za każdą dobę braku gazu – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika lokalu złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia.

§ 38

1. Niedogrzaanie lokalu, brak zimnej wody, ciepłej wody (lub jej niewłaściwa temperatura), brak gazu użytkownik obowiązany jest zgłosić w dniu zdarzenia do Spółdzielni, w takim czasie aby sprawdzenie tej okoliczności przez przedstawiciela Spółdzielni było możliwe.
2. Służby Spółdzielni mają obowiązek bezzwłocznego sprawdzenia okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika lokalu względnie upoważnionej przez niego osoby dorosłej.

§ 39

1. Użytkownikom lokali korzystającym z dźwigów udziela się bonifikaty za każdy dzień przerwy w pracy dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej w przypadku gdy unieruchomienie dźwigu nastąpiło w godzinach 6-22 i trwało co najmniej 6 godzin – po rozpatrzeniu wniosku użytkownika złożonego na piśmie w terminie 7 dni od zakończenia zdarzenia.
2. Podstawą określenia czasu trwania unieruchomienia dźwigu jest moment zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni lub pogotowia dźwigowego.

§ 40

Bonifikaty opłat rozlicza się w okresach miesięcznych.