

Tekst jednolity uchwalony przez Zarząd dnia 24 kwietnia 2009 r., uwzględniający zmiany dokonane uchwałą Rady Nadzorczej nr 273/03/2005 z dnia 01.03.2005, uchwałą Rady Nadzorczej nr 291/12/2006 z dnia 19.12.2006 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 299/04/2007 z dnia 10.04.2007 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 311/06/2008 z dnia 9 czerwca 2008 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 315/09/2008 z dnia 2 września 2008 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 321/04/2009 z dnia 14 kwietnia 2009 r.

### **Regulamin**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 1.

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych zwany dalej „Regulaminem” opracowano na podstawie:
  - Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 p.1116)
  - Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r, (jednolity tekst Dz. U. Nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami)
  - Statutu TSM „Zuzanna”
2. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów, ustalania planu i wysokości opłat za lokale mieszkalne wnoszone przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.  
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### § 2.

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obowiązani są uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat, związanych z:
  - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c. działalnością społeczno, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - d. *(skreslony)*.
2. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów może być dokonana korekta planów oraz korekta wysokości opłat za używanie lokali.
5. 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z wyłączeniem uczestnictwa w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Z takiej działalności osoby te mogą korzystać na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią

### § 3.

Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

- a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- d. *(skrzynki)*,
- e. działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

### § 4.

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

- a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym, że właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
- c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

### § 5.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji, w tym: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz opłaty za media dostarczone do lokalu.

Do dnia 31.XII.2004r. najemcy tych lokali opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.

2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

### § 6.

1. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, dzierżawy miejsc pod reklamę na mieniu Spółdzielni mogą zostać przeznaczone między innymi na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społeczno – kulturalnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej są rozliczane rocznie i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

## II. ZASADY ROZLICZANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

### § 7.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów GZM jest:
  - m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych,
  - osoba zameldowana w mieszkaniu,
  - m<sup>3</sup> wody, opłata abonamentowa za wodomierz główny,
  - jednostka dostawy ciepła (MW, GJ, opłata abonamentowa),
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w odniesieniu do całej Spółdzielni bądź do nieruchomości, zespołu budynków, pojedynczego budynku lub do klatki schodowej.

### § 8.

1. Do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.  
Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznaje się łączną powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, wiatrołapy, pomieszczenia przyłączone do mieszkania w wyniku adaptacji (zabudowane części korytarza przyległe do mieszkania).
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się: logii, balkonów, antresoli, suszarni, pralni, strychów i piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nieprzypisanej do mieszkania (nieprzyległej do posiadającej przyległe wejście).
3. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części, których wysokość od podłogi do sufitu jest mniejsza niż 140 cm.
4. Powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości od 140 cm do 220 cm jest wliczana do powierzchni użytkowej mieszkania tylko w 50%.
5. Powierzchnię mieszkania lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

### § 9.

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku członków Spółdzielni, właścicieli lokali i innych użytkowników, lecz stanowią współwłasność.  
Do części wspólnej nieruchomości zalicza się między innymi: powierzchnię korytarzy piwnicznych, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenie i urządzenia wężla

ciepłego i wodociągowego, urządzenia dźwigowe wraz z szybem i maszynownią, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje.

2. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów remontów części wspólnej.

#### § 10.

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

### III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI.

#### § 11.

1. Koszty działalności Spółdzielni obejmują:
  - koszty eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty eksploatacji lokali użytkowych własnych,
  - koszty usług co lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty usług ccw lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty usług co lokali użytkowych własnych,
  - koszty usług ccw lokali użytkowych własnych,
  - koszty wywozu nieczystości lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty wywozu nieczystości lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty wywozu nieczystości lokali użytkowych własnych,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali użytkowych własnych.

#### § 12.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkalnych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Oddzielnie rozlicza się koszty ogólne Spółdzielni oraz koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Przez koszty ogólne rozumie się koszty utrzymania zarządu Spółdzielni oraz komórek organizacyjnych o charakterze ogólnym rozlicza się na zasoby mieszkaniowe oraz lokale użytkowe.
3. Przez nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni rozumie się nieruchomości gruntowe oraz zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne oraz infrastrukturą techniczną nie związane bezpośrednio z wydzielonymi nieruchomościami mieszkalnymi.
4. Koszty ogólne oraz koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na zasoby mieszkaniowe oraz lokale użytkowe.
5. Wysokość narzutów kosztów ogólnych oraz kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na poszczególne nieruchomości mieszkalne ustala Zarząd.

### § 13.

#### 1. **Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych** obejmują:

- wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników grupy nierobotniczej (umysłowi),
- wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników grupy robotniczej (sprzątaczk),
- materiały na cele czystościowe i sprzęt do sprzątania,
- odzież ochronną,
- materiały biurowe,
- koszty zakupu materiałów,
- amortyzacja od stanowiącego środka trwale niemieszkaniowe wyposażenie biurowe i sprzętach służącego eksploatacji zasobów,
- rozmowy telefoniczne,
- PFRON,
- energia elektryczna na cele oświetlenia klatek schodowych i piwnic,
- konserwacja poza odpisem na remonty,
- narzut kosztów zarządu,
- odpisy na fundusze specjalne (ZFSS),
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- usługi transportowe,
- pozostałe koszty,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty odśnieżania,
- koszty usług kominiarskich,
- odpis na remonty na lokale mieszkalne (gospodarkę funduszem i zasady rozliczania określa odrębny regulamin).

#### 2. Koszty ogólne zarządu Spółdzielni obejmują:

- wynagrodzenia osobowe,
- wynagrodzenia bezosobowe,
- składki ZUS,
- odpisy na ZFSS,
- materiały biurowe i prenumerata,
- rozmowy telefoniczne,
- opłaty pocztowe, sądowe i egzekucyjne,
- amortyzację środków trwałych,
- energię elektryczną, co, ccw, zużycie wody lokalu – siedziby spółdzielni,

- podatki i opłaty,
  - PRFON,
  - ubezpieczenia,
  - koszty podróży i ryczałty za przejazdy służbowe,
  - koszty szkoleń,
  - koszty posiedzeń organów samorządowych (napoje, ciastka, wynagrodzenia za pracę w organach, świadczenia za posiedzenia RN, ZPCz),
  - koszty programów komputerowych i nadzór,
  - inne.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
  4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat za używanie lokali ( z wyłączeniem opłat wnoszonych na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 13a

**Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej** to koszty ponoszone w związku z działalnością klubu osiedlowego „ZUZANNA”, tj.: płace pracowników prowadzących i sprzątających klub osiedlowy, narzuty, energia elektryczna, zimna woda, co, cew, materiały, imprezy osiedlowe, amortyzacja urządzeń, dofinansowanie do obiadów w szkole, nauka języków obcych i gry na instrumentach, klub seniora i inne, oraz koszty dostawy mediów do harcówki.

#### § 14.

1. Koszty dostawy ciepła na cele ogrzania mieszkań i podgrzania wody obejmują:
  - a) koszty opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za:
    - zużyte ciepło,
    - usługi przesyłowe wynikające ze zużytego ciepła,
  - b) koszty opłaty stałej wynikające z zamówionej mocy cieplnej zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za:
    - zamówioną moc cieplną,
    - usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej,
  - c) koszty opłaty abonamentowej – jako element opłaty stałej.
2. **Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania mieszkań** dokonuje się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań ogrzewanych z każdego węzła ciepła posiadającego układ pomiarowo rozliczeniowy odrębnie, w skali roku kalendarzowego, w terminie do końca marca następnego roku. Za powierzchnię użytkową ogrzewaną mieszkania uważa się całą powierzchnię mieszkania, niezależnie od tego czy dane pomieszczenia posiada grzejnik c. o. czy ogrzewane jest pośrednio. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła mieszkań dokonuje się po odliczeniu kosztów przypadających na lokale użytkowe wbudowane i lokale własne objęte danym węzłem cieplnym.

Różnicę powstałą pomiędzy rzeczywistymi kosztami dostawy ciepła poniesionymi przez Spółdzielnię na cele ogrzania mieszkań a sumą naliczonych opłat zaliczkowych rozlicza się z użytkownikami mieszkań w następujący sposób:

- a) w razie nadwyżki naliczonych opłat nad kosztami – różnicę w wysokości nominalnej i po potrąceniu ewentualnego zadłużenia użytkownika lokalu wobec Spółdzielni zalicza się na poczet bieżących i kolejnych opłat eksploatacyjnych za mieszkanie bądź – na żądanie użytkownika - zwraca się użytkownikowi w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego żądania; użytkownik uprawniony jest do żądania bezpośredniej wypłaty nadwyżki w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia,
  - b) w razie nadwyżki kosztów nad naliczonymi opłatami – różnicę w wysokości nominalnej użytkownik mieszkań zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, jednakże nie później niż w terminie wnoszenia opłat przypadającym w następnym miesiącu po miesiącu, w którym użytkownik otrzymał rozliczenie. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej różnicy na raty
3. **Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody** dokonywane jest w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych centralnej ciepłej wody w węzłach cieplnych grupowych (wymyennikowniach) zasilających budynki bądź zespół budynków, które indywidualnie nie są wyposażone w układy pomiarowo – rozliczeniowe na cele c.c.w., wg poniższych zasad:
- a) rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody dokonuje się dla mieszkań i lokali użytkowych zasilanych poszczególnymi grupowymi węzłami cieplnymi, odrębnie na każdy grupowy węzeł cieplny – w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego,
  - b) koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> dla mieszkań i lokali objętych danym grupowym węzłem cieplnym ustala się poprzez podzielenie kwoty odpowiadającej faktycznym kosztom podgrzania wody w tym węźle cieplnym, poniesionym przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym, przez liczbę m<sup>3</sup> wody zużytej w tym okresie zgodnie ze wskazaniami licznika głównego wody w grupowym węźle cieplnym (faktyczne zużycie wody ciepłej w danym grupowym węźle cieplnym w danym okresie rozliczeniowym),
  - c) indywidualne koszty podgrzania w danym okresie rozliczeniowym ustala się przez pomnożenie kosztu podgrzania 1m<sup>3</sup> ustalonego zgodnie z pkt b przez faktyczne zużycie ciepłej wody w każdym mieszkaniu i lokalu użytkowym, ustalone na podstawie odczytu indywidualnych liczników ciepłej wody,
  - d) okresem rozliczeniowym jest pół roku kalendarzowego,
  - e) jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia dostawy ciepła na cele podgrzania wody powstaje różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami a naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla użytkowników, różnicę tę rozlicza się z użytkownikami mieszkań i lokali w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego wg zasad określonych w ust. 2a lub 2b.

## § 15.

1. **Koszty wywozu nieczystości stałych** obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię związane z opłatami za wywóz nieczystości i ich składowanie uiszczane przez Spółdzielnię, tj. wywóz niesegregowanych odpadów komunalnych, wielkogabarytowych, ulegających biodegradacji (trawa, siano, liście), gruzu, odpadów opakowaniowych zbieranych i innych (papier, tektura, tworzywa sztuczne, szkło itp.).

Wartość obciążająca koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalana po odliczeniu kosztów wywozu nieczystości przypadających na eksploatację wbudowanych lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni (do wysokości naliczeń).

Koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane są z podziałem na nieruchomości, proporcjonalnie do ilości osób zameldowanych w lokalach mieszkalnych.

#### § 16.

1. **Koszty dostawy wody obejmują koszty dostawy zimnej wody, koszty dostawy zimnej wody do celów podgrzania oraz koszty odprowadzenia ścieków.** Koszty te są ustalane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej zaopatrywanej w wodę przez wodomierz główny, w okresie rozliczeniowym. Jednostką tą może być budynek bądź poszczególne klatki schodowe, dla których zainstalowany jest wodomierz główny. Koszty ustala się jako łączny faktycznie poniesiony przez Spółdzielnię koszt wynikły z sumy z danego okresu rozliczeniowego:
  - a) opłat wniesionych do dostawcy wody ustalonych na podstawie odczytów wodomierza głównego i ceny wody według obowiązującej taryfy, w tym z sumy opłat abonamentowych za wodomierz oraz
  - b) opłat wniesionych do dostawcy wody ustalonych na podstawie odczytów wodomierza zimnej wody w wymiennikowni (grupowym węźle cieplnym), przez którą dostarczana jest centralna ciepła woda do danej jednostki – w części określonej według zasady określonej w ust. 3.
2. Ilość wody dostarczonej do danej jednostki ustala się jako sumę wody zimnej ( na podstawie odczytów wodomierza głównego) i centralnej ciepłej wody – zgodnie z ust. 3
3. Ilość dostarczonej do danej jednostki centralnej ciepłej wody ustala się jako sumę wskazań wodomierzy wody ciepłej i zużycia ccw obliczonego wg ryczału ( w mieszkaniach, o których mowa w § 17 ust. 7 i 8) we wszystkich lokalach w danej jednostce (zużycie faktyczne ccw w jednostce) powiększoną o część zużycia c.c.w., stanowiącego różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza w wymiennikowni a sumą zużycia faktycznego ccw we wszystkich jednostkach zasilanych w c.c.w. przez daną wymiennikownię. Część tę oblicza się przez pomnożenie zużycia faktycznego w jednostce przez współczynnik zużycia ccw. Współczynnik zużycia c.c.w. to iloraz zużycia wskazanego przez wodomierz w wymiennikowni i sumy zużycia faktycznego we wszystkich jednostkach zasilanych w ccw przez tę wymiennikownię.
4. Okresem rozliczeniowym jest pół roku kalendarzowego.
5. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu dokonuje się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach bądź na podstawie ustalonego ryczału (dla mieszkań, o których mowa w § 17 ust. 7 i 8) poprzez porównanie naliczonych opłat zaliczkowych a opłat wyliczonych na podstawie faktycznego zużycia (ewentualnie ryczału). Opłatę abonamentową rozlicza się z użytkownikami lokali poprzez podzielenie opłaty przez liczbę mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu zasilanych z danego wodomierza głównego.
6. W wypadku gdy na skutek rozliczenia zużycia wody po upływie okresu rozliczeniowego na poszczególne lokale wystąpi nadwyżka sumy wpłaconych zaliczek nad kwotą wynikającą z faktycznego zużycia wody, należną z tego tytułu kwotę w pierwszej kolejności potrąca się z ewentualnym zadłużeniem użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni, a w razie ich braku na wniosek osoby uprawnionej należną kwotę zwraca się bądź zarachowuje na poczet bieżących bądź przyszłych należności za używanie mieszkania. W razie, gdy suma pobranych zaliczek nie pokrywa należności wynikających

z faktycznego zużycia użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty tej różnicy (niedopłaty).

7. Jeśli po upływie okresu rozliczeniowego w jednostce rozliczeniowej występuje różnica (niedobór lub nadwyżka) pomiędzy zużyciem wody (ust. 2) a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zw i ccw, w tym naliczonych ryczałtów, to różnica ta jako woda wspólna rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych oraz do naliczonych ryczałtów.
8. Rozliczenie wody wspólnej dokonywane jest wskaźnikiem wyliczonym jako iloraz: różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody (suma kwot wymienionych w ust. 1 pkt a) i b) bez opłat abonamentowych) – w zł- i kosztami wynikającymi z sumy faktycznego zużycia zw i ccw w jednostce (wg wskazań wodomierzy i ryczałtów i ceny zimnej wody wg taryfy) – w zł  
i  
sumy faktycznego zużycia zw iccw (odczyty i ryczałty) – w m<sup>3</sup>  
Kwotę do zapłaty lub zwrotu wylicza się przez pomnożenie sumy zużycia w lokalu przez powyższy współczynnik.
9. Rozliczanie wody, w tym wody wspólnej, dokonuje się w ciągu 3 miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego. Przepisy § 14 ust. 2 a i 2 b stosuje się odpowiednio.

#### IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH.

##### § 17.

1. Wysokość opłat za używanie mieszkań, w tym wysokość opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jest ustalana przez Zarząd, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz planu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, i z uwzględnieniem § 6 .
2. Opłaty mogą ulec zmianie w ciągu roku, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów.
3. Zaliczkową opłatę za dostawę ciepła na cele ogrzania mieszkań ogrzewanych danym węzłem cieplnym ustala się na podstawie faktycznych poniesionych kosztów w poprzednim roku kalendarzowym w tym węźle cieplnym.  
Zaliczki mogą ulec zmianie w ciągu roku, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów (np. zmiana cen, wzrost ilości zużycia ciepła).
4. Użytkownicy mieszkań wnoszą zaliczki za podgrzanie wody ustalone w oparciu o koszty dostawy ciepła do podgrzania wody poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym grupowym węźle cieplnym. Zaliczki mogą ulec zmianie w ciągu okresu rozliczeniowego, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów (np. zmiana cen, wzrost ilości zużycia ciepła).
5. Miesięczne opłaty za dostawę zimnej wody i kanalizację, w tym również zimnej wody w celu podgrzania ustala się w formie zaliczki w każdym okresie rozliczeniowym jako średnie miesięczne indywidualne zużycie ustalone na podstawie wskazań wodomierzy po zakończeniu poprzedniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez aktualnie obowiązującą cenę jednostkową m<sup>3</sup> wody zimnej zgodnie z obowiązującą taryfą. Wysokość miesięcznej zaliczki ustala się odrębnie dla każdego mieszkania oraz odrębnie dla zużycia zimnej wody i odrębnie dla zużycia zimnej wody do podgrzania. Opłaty (zaliczki) mogą ulec zmianie w przypadku zmiany cen. Do opłaty zaliczkowej dolicza się opłatę za wodomierz główny w części przypadającej na dany lokal.

6. Miesięczną należność (zaliczkę) za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla każdego użytkownika mnożąc średnie miesięczne zużycie wody (w m<sup>3</sup>) ustalone zgodnie z ust. 5. przez cenę jednostkową (zaliczkę) podgrzania m<sup>3</sup> wody wynikającą z wyliczenia zgodnie z § 14 ust. 3 pkt b (cena podgrzania z poprzedniego okresu rozliczeniowego).
7. Za dostawę wody zimnej i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków w mieszkaniach, w których:
  - a) stwierdzono brak chociażby jednego wodomierza lub uszkodzenie zewnętrzne co najmniej jednego wodomierza, bądź którąkolwiek z okoliczności wymienionych w § 18 ust. 3,
  - b) lub nie udostępniono wodomierzy po raz drugi z kolei
    - miesięczne opłaty za cały okres rozliczeniowy ustala się w oparciu o zużycie wody według ryczałtu w wysokości 7 m<sup>3</sup> pomnożonego przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu, w tym zużycie ciepłej wody 4 m<sup>3</sup> a zimnej 3 m<sup>3</sup>, chyba że z wcześniejszego okresu rozliczeniowego wynika, że zużycie było wyższe; w takiej sytuacji obowiązuje opłata wyższa. Warunkiem ponownego przejścia na rozliczenie według wskazań wodomierzy jest dokonanie odczytu wodomierzy.
8. Za dostawę wody zimnej i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków w mieszkaniach, w których po raz pierwszy nie udostępniono wodomierzy do odczytu i nie podano stanów wodomierzy w sposób wskazany w § 18 ust. 1 zdanie ostatnie, miesięczne opłaty za cały okres rozliczeniowy ustala się według zasad określonych w ustępie poprzedzającym. Jednakże, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu poda osobiście aktualne stany liczników wody opłaty miesięczne ustala się:
  - a) za okres od początku okresu rozliczeniowego do miesiąca, poprzedzającego miesiąc, w którym podano stany liczników – według ryczałtu bez możliwości rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
  - b) a za okres od miesiąca, w którym podano stany liczników opłatę zaliczkową do końca danego okresu rozliczeniowego, jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowegoPo zakończeniu okresu rozliczeniowego za faktycznie zużytą wodę w takim lokalu uważa się sumę ryczałtów oraz zużycia według odczytów wodomierzy, których stan podany w trakcie okresu rozliczeniowego traktowany jest jako stan zerowy.
9. W razie stwierdzenia, że w mieszkaniu, które rozliczane jest ryczałtowo zamieszkuje więcej osób niż wynika to z ewidencji meldunkowej Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia opłat za zużytą wodę z uwzględnieniem niezgłoszonych do zamieszkania osób.
10. Miesięczne opłaty za wywóz nieczystości wnoszone są proporcjonalnie do ilości osób zameldowanych w lokalach mieszkalnych. Należność oblicza się mnożąc ilość osób zameldowanych przez cenę aktualnie obowiązującą. Opłaty mogą ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów wywozu nieczystości.

## § 18

1. Spółdzielnia dokonuje odczytów kontrolnych wodomierzy po upływie każdego okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia może dokonywać odczytów kontrolnych oraz kontroli prawidłowości wskazań liczników indywidualnych i ich plombowania w każdym czasie. Fakt czynności kontrolnych i ich wyników potwierdza użytkownik lokalu na kartotece lub protokole odczytu. Dopuszcza się możliwość osobistego zgłoszenia stanu wodomierzy bądź przekazania informacji w inny sposób (podpisana informacja o stanie wodomierzy w drzwiach lub u sąsiada) pod warunkiem przekazania tej informacji na 1 dzień przed lub 1 dzień po terminie wyznaczonej daty odczytu oraz osobistego potwierdzenia stanu

wodomierza przez użytkownika lokalu w siedzibie Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty odczytów

2. Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zobowiązany jest:
  - a) nie dokonywać zmian w usytuowaniu wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
  - b) dbać o oplombowanie wodomierzy i nie dopuścić do zerwania plomby,
  - c) umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy,
  - d) zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni fakt zatrzymania się pracy wodomierzy (brak wskazań zużycia wody),
  - e) umożliwić dokonania przez Spółdzielnię odczytów kontrolnych, okresowych, przeglądów,
  - f) umożliwić wymianę, legalizację lub naprawę wodomierza.

Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany wodomierzy i napraw wynikających z winy nieprawidłowego użytkownika.

3. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, w tym z pominięciem wodomierzy, bądź przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, zerwania czy uszkodzenia plomby na wodomierzu, demontażu wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty:
  - a) kwoty odpowiadającej poniesionym przez Spółdzielnię kosztów doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego bądź założenia nowej plomby oraz
  - b) kary w kwocie równej potrójnemu ryczałtowi, o którym mowa w § 17 ust. 10 pkt c), wyliczonej za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc ujawnienia któregośkolwiek z wymienionych wyżej zdarzeń i w oparciu o cenę wody i/lub podgrzania wody obowiązującą w dacie ujawnienia.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) dokonywanie okresowych przeglądów wodomierzy i legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wymiana wodomierzy uszkodzonych nie z winy użytkownika.

#### § 19.

1. O zmianie opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lub osoby, niebędącej członkiem przedstawić kalkulację opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w Rozdziale IV Statutu oraz na drodze sądowej.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### § 20.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawowe.

Zarząd TSM „ZUZANNA”: