

## REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SM „KIELNIA”

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
- b) centralne ogrzewanie,
- c) podgrzanie wody,
- d) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- e) eksploatację i naprawy zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych,
- f) eksploatację i naprawy urządzeń domofonowych,
- g) eksploatację i naprawy wodomierzy,
- h) koszty wywozu nieczystości stałych,
- i) koszty eksploatacji i napraw dźwigów.

#### § 2

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywającymi się z latami kalendarzowymi.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

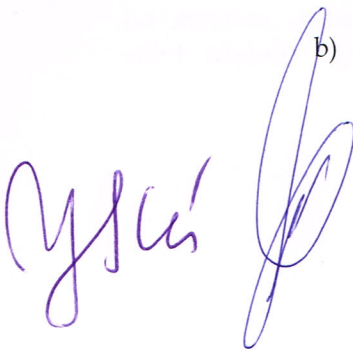
#### § 3

1. Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych jest powierzchnia użytkowa lokali.
2. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia określona zgodnie z Art. 2 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz. U. Nr 71 poz. 733) oraz polskimi normami PN-70/B-02365 lub PN-ISO 9836.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
4. Powierzchnię użytkową wszystkich lokali, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg pomiarów z natury.

### ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### § 4

1. Zgodnie z art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 w/w ustawy,
  - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,



2. Określona w pkt. 1 ewidencja jest prowadzona z podziałem na:
  - a) lokale mieszkalne,
  - b) lokale usługowe własnościowe,
  - c) lokale usługowe w najmie,
  - d) garaże i miejsca postojowe własnościowe,
  - e) garaże i miejsca postojowe w najmie.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnymi kosztami jest koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące. Członek spółdzielni obowiązany jest do złożenia oświadczenia odpowiedniego w tym zakresie.

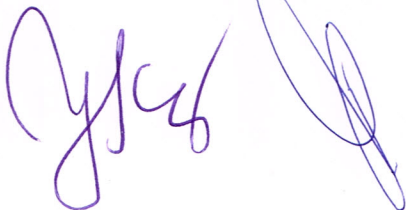
#### § 5

Koszty eksploatacyjne obejmują:

1. Koszty poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatki schodowe, korytarze, piwnice itp.).
2. Koszty napraw i usuwania awarii w budynku:
  - wymianę żarówek, bezpieczników i wyłączników,
  - regulacje i naprawy samozamykaczy,
  - automaty schodowe i zmiernicze,
  - wymianę uszczelnień pod wodomierzami,
  - smarowanie i naprawy zawiasów,
  - uzupełnianie silikonu i uszczelnianie,
  - drobne roboty budowlane (np. łatanie dziur w elewacji, podklejanie pojedynczych płytek).
3. Koszty sprzątnięcia pomieszczeń wspólnych budynku i działki gruntu przynależnej do budynku.
4. Koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych.
5. Koszty utrzymania nieruchomości służących do wspólnego użytku lub służących zaspokajaniu potrzeb wszystkich zobowiązanych do ponoszenia kosztów - mienie wspólne (np. tereny ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, zieleni osiedlowej, parkingów, oświetlenia osiedla, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów, mała architektura).
6. Koszty ogólne Spółdzielni (części nie ujętych w poprzednich punktach, koszty osobowe administracji, koszty utrzymania biura, samochodu, opłaty za usługi bankowe, pocztowe, łączności, informatyczne, prawne, kursy i szkolenia).

#### § 6

1. Koszt poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych rozliczany jest na zobowiązanych do ponoszenia kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest w skali poszczególnych nieruchomości.
2. Koszt napraw i usuwania awarii w budynku ustalany jest wg faktycznych kosztów na podstawie faktur przerobu. Koszt ten rozliczany jest w skali nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt sprzątnięcia pomieszczeń wspólnych budynku i działki gruntu przynależnej do budynku, ustalany jest w skali nieruchomości i rozliczany na poszczególne lokale wg powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt podatku od nieruchomości rozliczany jest w skali danej nieruchomości wg powierzchni użytkowej lokali. W przypadku gdy w danej nieruchomości jest lokal użytkowy opodatkowany wg stawki innej niż lokale mieszkalne, podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokalu (lokali) użytkowego obciąża tylko



zobowiązanych do ponoszenia kosztów, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego.

5. Koszt ubezpieczenia majątku ustalany jest w oparciu o polisę i rozliczany na poszczególne lokale wg powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest w skali nieruchomości.
6. Koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służących do zaspokajania potrzeb wszystkich zobowiązanych rozlicza się według powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest jednolicie na całość zasobów.
7. Koszty administrowania (zarządzania) zasobem mieszkaniowym Spółdzielni rozlicza się według powierzchni użytkowej lokali. Koszt ten rozliczany jest jednolicie na całość zasobów.

#### § 7

1. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na danej nieruchomości na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali z danej nieruchomości.
2. Wyliczony wg zasad określonych w ust. 1 koszt eksploatacji 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych wskaźnikami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą. Wskaźniki te winny uwzględniać koszty z tyt. większej intensywności użytkowania lokali oraz wyższe stawki opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami. Do podejmowania decyzji o wysokości stawek dla lokali użytkowych upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.
3. Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię kwoty przypadającej na lokale użytkowe, ustalonej zgodnie z zapisem ust. 2.
4. Ustalony wg zasad określonych w ust. 1-3 średni koszt eksploatacji 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego lokalu. Zasady odpisów na fundusz remontowy określane są przez Radę Nadzorczą.

### ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY

#### § 8

1. Wszystkie lokale, będące w zasobach Spółdzielni i posiadające ujęcia wody, winny posiadać liczniki zużycia wody.
2. Zużycie wody ustalane jest wg wskazań wodomierzy, zainstalowanych w lokalach - z uwzględnieniem cen stosowanych przez dostawcę.
3. Okresem rozliczeniowym jest półrocze roku kalendarzowego. Dopuszcza się krótszy okres rozliczeniowy w przypadku zmiany cen przez dostawcę wody w ciągu danego kwartału.
4. Odpłatność za zużycie wody ustalana jest w formie zaliczek, które oblicza się na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w danym lokalu za poprzednie półrocze i planowanych kosztów dostawy wody w półroczu, którego zaliczki dotyczą. Do ustalania wysokości zaliczek upoważnia się Zarząd Spółdzielni.
5. Po zakończeniu półrocza ustala się rzeczywiste zużycie wody, przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny. Rozliczenie winno być dokonane w ciągu 1 m-ca od zakończenia półrocza.
6. Różnice we wskazaniach zużycia wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (lub sumą wskazań wodomierzy głównych) w nieruchomości a sumą



wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach danej nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie wg zużycia wody w lokalu. Decyzję o wysokości opłaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 9

1. W przypadku gdy wodomierz został założony przez użytkownika lokalu, uwzględnienie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu celem kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany wodomierzy.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia dostępu do wodomierzy poprzez pozostawienie otworu rewizyjnego do szachtu instalacyjnego w wymiarach min. 20cm x 25cm.
4. O terminach odczytu wodomierzy Spółdzielnia powiadamia z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane na tablicach ogłoszeń.
5. Dopuszcza się podawanie stanów wodomierzy przez lokatorów wyłącznie w formie pisemnej lub poprzez pocztę elektroniczną w terminie 3 dni od daty odczytów określonej w zawiadomieniu opisanym w pkt. 3.

#### § 10

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, członek lub najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
2. Nie dokonanie czynności, o której mowa w pkt. 1 lub odmowa dokonania odczytu lub też nie przedstawienie świadectwa, o którym mowa w § 9 pkt. 1 spowoduje rozliczenie zużycia wody w wysokości odpowiadającej dwukrotnej opłacie, ustalonej w oparciu o najwyższe zużycie wody (zimnej lub ciepłej - w zależności od tego jakiego wodomierza rozliczenie dotyczy) w zasobach spółdzielni, w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkującą w danym lokalu.
3. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb, Spółdzielnia rozliczy zużycie wody wg zasad określonych w pkt. 2 a kosztami naprawy obciąży członka lub najemcę.
4. Brak odczytu wodomierzy, nie zawiniony przez użytkownika (przypadki losowe), spowoduje rozliczenie zużycia wody wg zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, przypadającym na dany lokal.
5. W przypadku braku możliwości określenia zużycia za poprzedni okres, brak odczytu spowoduje rozliczenie zużycia wody w wysokości odpowiadającej opłacie, ustalonej w oparciu o najwyższe zużycie wody w zasobach spółdzielni.
6. Termin składania reklamacji dot. rozliczenia wody wynosi 7 dni od daty otrzymania rozliczenia ale nie później niż do 30 dni od zakończenia danego okresu rozliczeniowego. W przypadku uznania reklamacji za zasadną korekta rozliczenia będzie wykonana w następnym okresie rozliczeniowym.

### ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

#### § 11

Koszty dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla budynku lub zespołu budynków podłączonych do jednego węzła cieplnego. Za węzeł cieplny uważa się również kotłownię własne.



#### § 12

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, suszarni itp.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania i nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
4. Za powierzchnię użytkową lokalu użytkowego objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię pomieszczeń, z których jest dostęp do przynajmniej jednego ujęcia wody ciepłej dostarczanej centralnie.

#### § 13

Podziału kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dokonuje się:

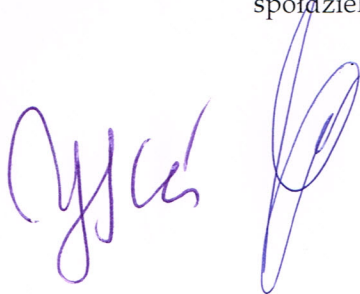
1. Dla ciepła uzyskanego ze źródeł zewnętrznych na podstawie umów zawartych z dostawcami energii cieplnej i stanu liczników zamontowanych w węźle cieplnym.
2. Dla ciepła wytworzonego w kotłowniach własnych - proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej na ogrzewanie i podgrzanie wody.

#### § 14

1. Do kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach własnych zalicza się wszelkie koszty z tym związane, a w szczególności:
  - a) podstawowy nośnik energii (np. gaz),
  - b) amortyzację urządzeń,
  - c) ubezpieczenie,
  - d) energię elektryczną,
  - e) obsługę i konserwację,
  - f) materiały eksploatacyjne,
  - g) remonty i modernizacje.
2. W przypadku eksploatacji kotłowni własnych, będących w rozruchu, nie obciąża się kosztów produkcji energii cieplnej dodatkowymi kosztami wynikającymi z rozruchu. Koszty te rozlicza się w ramach działalności inwestycyjnej (tj. obciąża się koszty inwestycyjne tej kotłowni).

#### § 15

1. Rozliczenie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła następuje wg wskazań podzielników oraz wszelkich kosztów związanych z funkcjonowaniem danego węzła cieplnego.
2. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania służą do podziału kosztów energii cieplnej dostarczanej do budynku lub zespołu budynków, na poszczególne lokale, które są wyposażone w jeden rodzaj podzielników.
3. Rozliczenie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła następuje wg stawki ryczałtowej określonej w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Stawka ryczałtowa, o której mowa w pkt. 3 ustalana jest przez Radę Nadzorczą w oparciu o najwyższy jednostkowy średni koszt (zł/m<sup>2</sup>/m-c) w zasobach spółdzielni w poprzednim okresie rozliczeniowym.



5. Dopuszcza się rozliczanie lokali na podstawie wskazań liczników ciepła oraz łączenie rozliczenia na podstawie wskazań podzielników i liczników ciepła.

#### § 16

- I. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej budynku lub zespołu budynków przyjmuje się:
  1. dla węzłów nie wyposażonych w podliczniki pionów łazienkowych:
    - a) koszty stałe - wynikające z rzeczywistego ich udziału w sumie kosztów i rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków, przyłączonych do danego węzła oraz 40% kosztów nabycia lub wytworzenia ciepła, rozliczane wg powierzchni lokali.
    - b) koszty zmienne - 60% kosztów wynikających z rzeczywistych kosztów nabycia lub wytworzenia ciepła, rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła.
  2. dla węzłów wyposażonych w podliczniki pionów łazienkowych rozliczenie kosztów stałych następuje wg poniższego wzoru:  
koszty stałe = suma kosztów stałych z faktur dostawcy energii + (suma kosztów z licznika głównego - suma kosztów z podliczników pionów łazienkowych) x 10% + suma kosztów z podliczników pionów łazienkowych,  
koszty zmienne stanowią różnicę pomiędzy łącznymi kosztami z faktur wystawionych przez dostawcę energii a kosztami stałymi wyliczonymi zgodnie z powyższym wzorem.
- II. W rozliczeniach stosuje się wskaźniki korygujące ze względu na usytuowanie pomieszczeń (załącznik nr 1) oraz rodzaj i wielkość zamontowanych w pomieszczeniu grzejników.
- III. Koszty ogrzewania łazienek oraz klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnego dostępu wliczone są w koszty stałe rozliczenia.
- IV. W przypadku gdy do danego węzła przyłączone są lokale opomiarowane i nieopomiarowane to koszt ciepła zużytego na centralne ogrzewanie w pomieszczeniach bez urządzeń pomiarowych jest równy wnoszonym opłatom. Różnica między globalnym kosztem a kosztami dotyczącymi lokali nieopomiarowanych rozliczana jest (w oparciu o urządzenia pomiarowe) na poszczególne lokale.
- V. W przypadku łączenia rozliczania kosztów na podstawie podzielników kosztów i liczników ciepła, wskazania liczników ciepła rozlicza się wg cen SEC-u i ich sumę odejmuje się od wskazania licznika głównego przed rozliczeniem wg wskazań podzielników. Wskazania podzielników rozlicza się wg zmniejszonego o wskazania liczników ciepła zużycia wykazanego na liczniku głównym.

#### § 17

1. Użytkownik lokalu, w którym zamontowano podzielniki zobowiązany jest wносить zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów.
2. Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania wynosi do 12 m-cy i jest ustalany przez Zarząd Spółdzielni.
3. Ostatecznego rozliczenia kosztów i opłat centralnego ogrzewania Spółdzielnia dokonuje w ciągu 4 miesięcy od daty ostatniego odczytu podzielników na węzle.

#### § 18



1. Spółdzielnia powiadamia o odczytach podzielników kosztów z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje umieszczone na tablicy ogłoszeń.
2. Koszty wykonania usługi rozliczenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie ponosi użytkownik, który użytkuje lokal w dniu zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Inne koszty związane z obsługą podzielników (np. wymiana uszkodzonego podzielnika) ponosi użytkownik lokalu w chwili przeprowadzania obsługi.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu celem kontroli, odczytu, konserwacji lub wymiany podzielników kosztów.

#### § 19

1. Odmowa zainstalowania podzielników kosztów ciepła, brak możliwości ich odczytu (niezależnie od przyczyn nie dokonania odczytu) a także zerwanie plomb na wszystkich podzielnikach spowoduje rozliczenie zużycia ciepła za cały okres rozliczeniowy wg stawki ryczałtowej.
2. W przypadku uszkodzenie podzielnika lub zerwania na nim plomb w którymkolwiek z pomieszczeń lokalu, rozliczenie zużycia energii cieplnej dla tych pomieszczeń nastąpi przy zastosowaniu średniego zużycia jednostek z 3 ostatnich lat na danym grzejniku.

#### § 20

1. Koszty podgrzania wody przypadające na lokale rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody przez użytkowników lokali, przy zastosowaniu ceny dwuczłonowej.
2. Okresem rozliczeniowym jest półrocze roku kalendarzowego.
3. Odpłatność za ciepło do podgrzania wody ustalana jest w formie zaliczek, na podstawie sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w budynkach przyłączonych do danego węzła cieplnego za poprzednie półrocze i planowanych kosztów ciepła w półroczu, którego zaliczki dotyczą. Do ustalania zaliczek upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.
4. Po zakończeniu półrocza ustalane są rzeczywiste koszty ciepła do podgrzania wody a jednostkową cenę rozliczeniową podgrzania 1m<sup>3</sup> wody oblicza się poprzez podzielenie kosztów przez sumę rzeczywistego zużycia wody ciepłej. Rozliczenie winno być dokonane w ciągu 1 miesiąca od zakończenia półrocza.
5. Do rozliczenia ciepła za podgrzanie wody stosuje się również odpowiednio zapisy § 8 ust. 2 i 4, przy uwzględnieniu zasady podziału budynków według węzłów cieplnych.

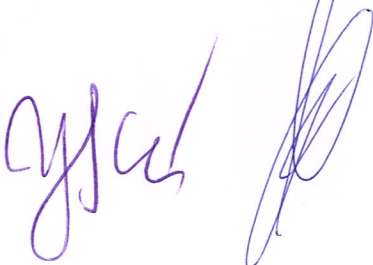
### ROZLICZANIE ZBIORCZEJ DOSTAWY GAZU

#### § 21

W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane zbiorczo a ich rozliczenia dokonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Do określania grupy wspólnie rozliczanych budynków upoważnia się Zarząd Spółdzielni.

#### § 22

Podstawą ustalenia opłaty za gaz jest jego zużycie w poprzednim roku obrachunkowym przy uwzględnieniu liczby osób zamieszkujących w danym budynku lub zespole budynków



wg stanu na miesiąc poprzedzający miesiąc ustalania nowej stawki oraz ceny 1 m<sup>3</sup> gazu na bieżący rok.

## ROZLICZANIE EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH I URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH

### § 23

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne lub urządzenia domofonowe koszty ich eksploatacji i remontów są ewidencjonowane zbiorczo.
2. Koszty eksploatacji i remontów zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazdek odbiorczych anteny oraz liczby odbieranych programów.
3. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzeń domofonowych.

## ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

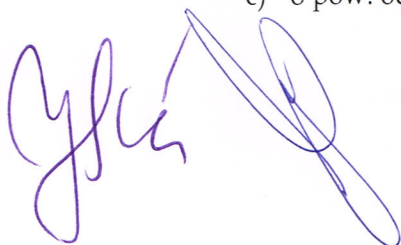
### § 24

1. Koszt wywozu nieczystości stałych rozliczany jest w skali nieruchomości i ustalany wg faktycznych kosztów zapłaconych podmiotowi świadczącemu te usługi. W skali mieszkań jest on rozliczany wg liczby osób zamieszkujących w lokalu. Ustala się minimalne obciążenie dla lokali niezamieszkałych na poziomie równym zamieszkiwaniu 1 osoby. Dopuszcza się rozliczanie kosztów na podstawie powierzchni lokali lub zużycia wody. O rozliczaniu poszczególnych nieruchomości wg liczby osób lub wg powierzchni lub wg zużycia wody decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni w stosownym postanowieniu lub uchwale.
2. Za osoby mieszkające uważa się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, jak również stale przebywające w lokalu pomimo braku zameldowania.
3. W skali lokali usługowych koszty wywozu nieczystości określa się na podstawie wskaźników zawartych w uchwale Rady Miasta Szczecin w sprawie wprowadzenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin.

## ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW DŹWIGÓW

### § 25

1. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów:
  - a) są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi,
  - b) obciążają lokale położone powyżej parteru budynku (nie uwzględnia się lokali, które nie mają bezpośredniego dostępu do dźwigu).
2. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów rozlicza się proporcjonalnie w stosunku do liczby lokali:
  - a) o pow. do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - b) o pow. od 35,1 m<sup>2</sup> do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - c) o pow. od 50,1 m<sup>2</sup> do 65,0 m<sup>2</sup>,





- d) o pow. od 65,1 m<sup>2</sup> do 80,0 m<sup>2</sup>,
- e) o pow. powyżej 80,1 m<sup>2</sup>.

## USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 26

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia poszczególnych lokali stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz na potrzeby własne Spółdzielni i na własność odrębną.
2. Podmioty zajmujące lokale na zasadach określonych w pkt. 1 wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
  - c) eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
  - d) remontów zasobów mieszkaniowych,
  - e) centralnego ogrzewania,
  - f) podgrzania wody,
  - g) zużycia wody,
  - h) podatku od nieruchomości i gruntowego,
  - i) wieczystego użytkowania terenów,
  - j) ubezpieczenia budynków,
  - k) wywozu nieczystości stałych,
  - l) eksploatacji domofonów i zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
  - m) koszty eksploatacji i remontów dźwigów.
3. Podmioty zajmujące lokale zobowiązane są również do spłaty rat kredytów wraz z odsetkami oraz innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.

### § 27

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

### § 28

Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

1. opłaty określone w § 26 pkt. 2 i 3.
2. opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej 200% opłaty określonej w pkt. 1.

### § 29

1. Powstanie obowiązku wnoszenia opłat określonych w § 26 powstaje w momencie przekazania przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji lokatora. Obowiązek ten ustaje po przekazaniu lokalu przez lokatora do dyspozycji Spółdzielni.
2. W przypadku zbycia prawa do lokalu obowiązek wnoszenia opłat następuje i ustaje z datą podpisania aktu notarialnego, chyba że akt ten stanowi inaczej.

### § 30

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wraz z pisemnym uzasadnieniem.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali wraz z pisemnym

uzasadnieniem co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 31

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną; rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
  - a) w odniesieniu do członków - regulamin porządku domowego,
  - b) w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
2. normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym, tj. 18°C, mierzoną w środku pomieszczenia na wysokości 120cm.
3. możliwość stałego korzystania z ciepłej wody, za wyjątkiem okresu przewidzianego na coroczny przegląd i konserwację węzłów cieplnych,
4. nieprzerwane funkcjonowanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych.

## UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 32

1. Ustala się upusty cenowe przy opłatach pobieranych w formie opłat ryczałtowych za niedogrzaanie mieszkań, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym, pomimo pełnego otwarcia zaworów grzejnikowych wynosi (licząc za każdy dzień niedogrzaania mieszkania):
  - a) +15°C lub mniej - w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
  - b) poniżej 18°C, ale więcej niż 15°C - w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
2. Niedogrzaanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik lokalu winien zgłosić niezwłocznie po stwierdzeniu tych faktów. Zgłoszenia można dokonać w dniu następnym, jeżeli niedogrzaanie mieszkania lub brak ciepłej wody został stwierdzony poza godzinami pracy administracji spółdzielni.
3. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie od liczby osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem:
  - a) zgłoszenia tego faktu w spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
  - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego.
4. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

### § 33

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.08.2018r. uchwałą nr 7/6/2018.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jolanta Sędzicka

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Adam Krzyżaniak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"KIELNIA"  
ul. Jagiellońska 36  
70-382 SZCZECIN  
tel. 484-20-13, fax 484-34-73  
NIP 852-060-43-98

Wielkość redukcji mocy cieplnej ustalonej odczytem podzielników  
w zależności od typu mieszkania i pomieszczenia

Lp.	Wyszczególnienie	Procent redukcji	Typ
1	<b>Redukcja zależna od usytuowania mieszkania:</b>		
	- mieszkanie bezpośrednio na gruncie	20%	a.
	- mieszkanie nad piwnicą nieogrzewaną / garażem nieogrzewanym	20%	b
	- mieszkanie na poddaszu	20%	c
	- mieszkanie pod stropodachem	15%	d
	- mieszkanie pod poddaszem nieogrzewane	10%	e
2	<b>Redukcja dla mieszkań w wieżowcach:</b>		
	- piętra 6, 7, 8	5%	f
	- powyżej 8 piętra	10%	g
3	<b>Redukcja w zależności od orientacji budynku:</b>		
	- ściany północne	5%	I
	- ściany półn.-wsch. lub półn.-zach.	2%	II
4	<b>Redukcja pomieszczeń narożnikowych</b>	10%	III
5	<b>Redukcja w przypadkach specjalnych</b>		
	- mieszkanie lub pomieszczenie nad bramą	30%	IV
	- pomieszczenie przyległe do klatek schodowych, szypów windowych, zsyków itp.	5%	V
	- pomieszczenia z 3 ścianami zewnętrznymi	15%	VI