

**Krzycka Spółdzielnia  
Mieszkaniowa  
we Wrocławiu**

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW  
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

**Rozdział I. Postanowienia wstępne.**

**§ 1**

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania, rozliczania i ustalania opłat za ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości budynkowej, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się również, w części nie objętej umową najmu, do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

**§ 2**

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- c) podatków i opłat lokalnych,
- d) dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
- e) wywozu nieczystości,
- f) utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
- g) dostawy gazu,
- h) dostawy energii elektrycznej,

- i) eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- j) eksploatacji i remontów instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych,
- k) spłaty zobowiązań długoterminowych

### **§ 3**

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok bilansowy, pokrywający się z rokiem kalendarzowym

### **§ 4**

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opłat za używanie lokali są roczne plany gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu gospodarczego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

### **§ 5**

Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków – różnice z tego tytułu rozliczane są z użytkownikami w ustalonych w niniejszym regulaminie okresach rozliczeniowych.

### **§ 6**

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące definicje:

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
2. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. Użytkownikami lokali są:
  - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciele lokali będący członkami,
  - b) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
  - c) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
  - d) najemcy lokali,
  - e) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak takiej uchwały - powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.
5. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia wężła ciepłego pomieszczenia techniczne, dźwigi osobowe, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, itp.
6. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
7. Pożytki w nieruchomości – przychody z nieruchomości a w szczególności z: czynszu najmu i dzierżawy, opłat za urządzenia reklamowe lub itp.
8. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się w/w budynki mieszkalne.  
W budynkach mieszkalnych obok lokali mieszkalnych mogą znajdować się lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.
9. Mieniem Spółdzielni są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub ich praw.
10. Kredyt długoterminowy - zobowiązanie Spółdzielni przypadające na lokal obejmujące ratę kredytu wraz z odsetkami związaną z prowadzoną przez Spółdzielnię inwestycją.
11. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
12. Opłata – wydruk generowany komputerowo zawierający naliczenia składników kosztów wg rodzaju i stosowanych jednostek rozliczeniowych.

## **Rozdział II. Zasady kwalifikowania kosztów.**

### **§ 7**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

1. eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie:
  - dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania,
  - dostawy zimnej wody i odbioru ścieków do lokalu oraz kosztów wody niezbilansowanej stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku ( sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku lub

- hydroforni osiedlowej), a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach jak również kosztów rozliczenia zużycia wody,
- dostawy gazu,
  - wywozu nieczystości stałych,
  - podatków i opłat lokalnych,
2. eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych w zakresie:
- eksploatacji i utrzymania dźwigów,
  - konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
  - konserwacji instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
  - kosztów konserwacji instalacji elektrycznej,
  - kosztów konserwacji instalacji gazowej,
  - kosztów konserwacji instalacji domofonowej,
  - kosztów konserwacji – nie wymienionych w powyższych punktach w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - usług kominiarskich,
  - podatków i opłat lokalnych od pomieszczeń wspólnych i nieruchomości gruntowej,
  - ubezpieczenia majątkowego,
  - dostawy energii elektrycznej do nieruchomości wspólnej,
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków do nieruchomości wspólnej,
  - utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
  - utrzymania terenów zielonych i urządzeń małej architektury,
  - dostawy wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a rozliczonymi na poszczególne lokale i część wspólną nieruchomości, jeżeli nie rozlicza się tych kosztów proporcjonalnie do zużycia indywidualnego w lokalach,
  - kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.
3. eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zakresie:
- kosztów utrzymania lokali własnych Spółdzielni wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni,
  - kosztów utrzymania lokali użytkowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy,
  - kosztów utrzymania nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w zakresie:
    - podatków i opłat lokalnych
    - oświetlenia terenu,
    - utrzymania czystości,
    - utrzymania zieleni i urządzeń małej architektury,
    - i konserwacji nawierzchni dróg, chodników, parkingów,
    - pozostałych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
    - kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.
4. odpis na fundusz remontowy.

## Rozdział III. Zasady rozliczania kosztów

### § 8

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest:

1. **m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej dla rozliczenia kosztów:
  - a) eksploatacji,
  - b) odpisu na fundusz remontowy,
  - c) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. w przypadku kosztów stałych oraz gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów,
  - d) utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
  - e) podatków i opłat lokalnych
  - f) spłaty zobowiązań długoterminowych,
2. **osoba** dla rozliczenia kosztów:
  - a) wywozu nieczystości,
  - b) dostawy gazu, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
  - c) dostawy zimnej i ciepłej wody, gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
  - d) dostawy energii elektrycznej na cele administracyjne oraz gdy lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
  - e) eksploatacji dźwigów osobowych,
3. **m<sup>3</sup>** dla rozliczenia kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odbioru ścieków, gdy lokale są wyposażone w urządzenia pomiarowe,
4. **lokal** dla rozliczenia kosztów konserwacji instalacji radiowo-telewizyjnej i domofonowej.

Dla rozliczenia kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wprowadza się umowną jednostkę rozliczeniową, wynikającą ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania, uwzględniającą przez zastosowanie współczynników redukcyjnych:

- różnice strat ciepła wynikającą z niekorzystnego położenia lokalu w budynku,
- różnice w mocy cieplnej grzejników.

### § 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane:

1. zbiorczo dla całości zasobów,
2. zbiorczo dla grup budynków - wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni,
3. dla poszczególnych budynków.

### § 10

W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.

## § 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości. O ile nie jest możliwe jednoznaczne rozdzielenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczą one kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości stanowiących podstawę ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z zastrzeżeniem, że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w zakresie w którym jest ono przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali usługowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne z wyjątkiem lokali stanowiących odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Użytkownicy lokali uczestniczą w kosztach remontów przez wnoszenie odpisu na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Stawka odpisu ustalana jest jednolicie dla wszystkich użytkowników lokali.

## § 12

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali ( ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów) prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne oraz użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, prawa odrębnej własności i bez tytułu prawnego

## **Rozdział IV. Zasady rozliczenia pożytków i innych przychodów Spółdzielni.**

## § 13

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po odliczeniu kosztów tej działalności przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Jednostką rozliczeniową pożytków jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiącej podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **Rozdział V. Zasady ustalania opłat za używanie lokali.**

### **§ 14**

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji ( bez odpisów na fundusz remontowy ) jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

### **§ 15**

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w wysokości właściwej dla danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych regulują odrębne przepisy.

### **§ 16**

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:

- a) koszty bezpośrednio nieruchomości, w tym:
  - koszty obsługi technicznej,
  - koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
  - koszty ubezpieczeń majątkowych części wspólnych nieruchomości,
  - koszty konserwacji zieleni,
  - koszty przeglądów okresowych,
  - koszty deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji części wspólnej,
  - koszty oświetlenia nieruchomości,
- b) koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu spółdzielni, koszty organów samorządowych, koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
- c) koszty nieruchomości wspólnych ( do wspólnego korzystania), dzielone na nieruchomości, którym służą,
- d) koszty pozostałe związane z nieruchomością, o ile nie są pokrywane w ramach innych opłat.

## **Rozdział VI. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.**

### **§ 17**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub

użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózkarni itp. a także powierzchnię piwnic przynależnych do lokali jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.

2. Za całkowite koszty energii cieplnej uważa się:
  - 1) Koszty dostawy energii cieplnej,
  - 2) Koszty uzupełnienia nośnika energii cieplnej w instalacji centralnego ogrzewania,
  - 3) Koszty związane z rozliczeniem zużycia energii cieplnej na poszczególne lokale.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów energii cieplnej przeprowadza się:
  - 1) Na potrzeby centralnego ogrzewania, raz w roku, nie później jednak niż do 30 czerwca następnego roku po okresie rozliczeniowym,
  - 2) Na potrzeby podgrzania wody, dwukrotnie w roku w terminach dokonywania rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
4. Koszty dostawy energii cieplnej dzieli się na:
  - 1) Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania określone jako różnica między całkowitymi kosztami energii cieplnej a kosztami podgrzania ciepłej wody ( w przypadku dostawy ciepłej wody użytkowej).
  - 2) Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody określone jako iloczyn zużycia ciepłej wody w nieruchomości ( w m<sup>3</sup>), ilości energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie wody do temperatury normatywnej ( w GJ/m<sup>3</sup>) i ceny energii cieplnej ( zł/GJ) według taryfy dostawcy energii cieplnej. Ilość energii cieplnej ustala się na podstawie tzw. zużycia letniego biorąc pod uwagę ilość energii cieplnej dostarczonej w miesiącach, w których nie dostarczane jest ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w nieruchomości.
5. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania podlegają podziałowi na:
  - 1) Dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej:
    - koszty stałe w wysokości 50 % kosztów centralnego ogrzewania, do których zalicza się: opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i usługę przesyłową według taryfy dostawcy energii cieplnej oraz koszty dostawy energii cieplnej do części wspólnej nieruchomości i instalacji systemowo nie opomiarowanej oraz strat ciepła w instalacji rozprowadzającej.
    - Koszty zmienne w wysokości 50 % kosztów centralnego ogrzewania, do których zalicza się wydatki poniesione za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do nieruchomości.
6. Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów w nieruchomościach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii nie dokonuje się podziału na koszty stałe i zmienne.

## § 18

### **Ustalenie opłat za dostawę energii cieplnej.**

1. Opłaty na pokrycie kosztów stałych wnoszone są w proporcjonalnych 12



miesięcznych ratach w ciągu roku i nie podlegają indywidualnym rozliczeniom.

- Suma kosztów stałych podlega rozliczeniu na średnią roczną powierzchnię użytkową lokali ogrzewaną centralnie,
- Średni roczny koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wylicza się przez podzielenie sumy kosztów stałych przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

2. Opłaty na pokrycie kosztów zmiennych ustalane są :

1) Dla celów podgrzania wody :

- a) Dla lokali wyposażonych w wodomierze według wskazań tych urządzeń przy uwzględnieniu zasad określonych w § 17 ust. 4 pkt. 2 i §§ 28 ÷ 29.
- b) Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze opłata za podgrzanie wody ustalona jest w formie ryczałtu w wysokości 3 m<sup>3</sup>/m-c na osobę.

2) Dla celów centralnego ogrzewania:

- a) Dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów i objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej – opłata ustalana jest w formie zaliczki płatnej w 12 miesięcznych ratach powiększonej o wartość opłaty stałej. Wysokość zaliczki wynika z prognozowanej dla danej nieruchomości wysokości kosztów zmiennych w przeliczeniu na średnioroczną powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie danego budynku ( nieruchomości).
- b) Dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów a objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów opłata ustalana jest w formie ryczałtu za centralne ogrzewanie nie podlegającego rozliczeniu. Wysokość ryczałtu ustala się na 175 % wartości opłaty ( zmiennej i stałej ) wymienionej w punkcie poprzednim.
- c) Opłaty za centralne ogrzewanie w nieruchomościach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się jako iloraz sumy kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przez średnią powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie, płatne w 12 miesięcznych proporcjonalnych ratach.

## § 19

### Rozliczenie kosztów

1. Rozliczeniu podlegają poniesione w okresie rozliczeniowym koszty dostawy energii cieplnej - odpowiednio: na potrzeby podgrzania wody i zmienne na potrzeby centralnego ogrzewania - pomniejszone o sumę opłat ryczałtowych wniesionych przez użytkowników lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt. 1 ppkt. b i pkt. 2 ppkt.b.

2. Rozliczenie kosztów zmiennych polega na podzieleniu sumy kosztów zmiennych przez sumę jednostek obliczeniowych ( wskazania podzielników kosztów z uwzględnieniem wydajności cieplnej grzejników i współczynników redukcyjnych ) tej nieruchomości i pomnożeniu tego ilorazu przez sumę wskazań podzielników zamontowanych w użytkowanym lokalu.

Wynik powyższego rozliczenia odnoszony jest do wniesionych zaliczek - § 18 ust. 2 pkt. 2 ppkt. a.

3. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej w nieruchomościach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania polega na porównaniu przychodów i kosztów z tego tytułu. Uzyskaną w ten sposób różnicę dzieli się na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody polega na określeniu, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w użytkowanym lokalu, różnicy między iloczynem o którym mowa w § 17 ust. 4 pkt. 2 a sumą wniesionych przez użytkownika opłat za okresy rozliczeniowe.
5. Koszty za wykonaną usługę rozliczeniową obciążają użytkownika i są sumowane z kosztami energii cieplnej podlegającymi rozliczeniu.
6. Ustalone w wyniku rozliczenia:
  - Niedopłaty winny być uregulowane w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty rozliczenia,
  - Nadpłaty zalicza się na poczet należnego czynszu.
7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, nie później jednak niż 30 dni od daty sporządzenia rozliczenia.

## **§ 20**

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w przypadku demontażu, uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów, braku plomb lub grzejnika nastąpi:
  - a) Koszty centralnego ogrzewania - ryczałtowo za okres rozliczeniowy według zasad określonych w § 18 ust. 2 pkt. 2 ppkt. b,
  - b) Koszty podgrzania wody – ryczałtowo za okres rozliczeniowy, według zasad określonych w § 18 ust. 2 pkt. 1 ppkt. b.
2. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się zgodnie z ustępem 1.
3. W przypadku uszkodzenia pojedynczego podzielnika kosztów w użytkowanym lokalu – przypisuje się mu średni koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z nieruchomości ( budynku ).

## **§ 21**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w wyznaczonych terminach udostępnić lokal w celu dokonania odczytów, napraw, wymiany lub kontroli urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów.
2. O terminach odczytów użytkownicy będą powiadamiani poprzez informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Użytkownik potwierdza swoim podpisem na karcie odczytu jego prawidłowość. Brak potwierdzenia zgodności odczytu jest równoznaczny z jego brakiem.
3. Użytkownicy lokalu są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu lub nieprawidłowej pracy urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów.
4. Jeżeli uszkodzenie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów itp. nastąpiło z winy użytkownika jest on zobowiązany do jego naprawy lub wymiany.

## § 22

1. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego należy o tym fakcie zawiadomić Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu dokonania odczytu na dzień zdania i objęcia lokalu. Dokonany odczyt będzie podstawą do ustalenia podziału kosztów w rozliczeniu końcowym za okres rozliczeniowy.
2. W przypadku zbycia prawa do lokalu i nie spełnienia warunku określonego w ustępie powyższym, nabywca prawa przejmuje wszelkie skutki ( zobowiązania, wierzytelności) wynikające z rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej.

## **Rozdział VII. Rozliczenie kosztów podatków i opłat lokalnych.**

### § 23

Koszty podatków i opłat lokalnych ewidencjonuje się i rozlicza:

- 1) zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni - wydatki związane z nieruchomościami stanowiących mienie Spółdzielni, w zakresie w którym jest ono przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 2) zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni – wydatki związane z utrzymaniem lokali usługowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się na wszystkie lokale z wyjątkiem lokali stanowiących odrębną własność osób nie będących członkami Spółdzielni.
- 3) odrębnie dla każdej nieruchomości - wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych danej nieruchomości.

### § 24

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami podatków i opłat lokalnych jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt podatków i opłat lokalnych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

### § 25

Ustalony średni roczny koszt podatków i opłat lokalnych różnicowany jest dla lokali mieszkalnych i dla lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

## **Rozdział VIII. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków.**

### § 26

Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków są ewidencjonowane i rozliczane:

1. zbiorczo dla grupy nieruchomości wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni (obsługiwanych przez hydrofornię osiedlową) zlokalizowanych przy:
  - a) Przyjaźni 43÷53,
  - b) Przyjaźni 55,
  - c) Przyjaźni 57÷85,
  - d) Przyjaźni 87÷97,
  - e) Krzyckiej 47÷57,
  - f) Krzyckiej 61
- 2) odrębnie dla nieruchomości - Sowia 2÷6a/Krzycka 9÷11,
- 3) odrębnie dla nieruchomości - Krzycka 6÷6c.

## § 27

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami dostawy wody i odbioru ścieków jest prognozowany średni roczny koszt w przeliczeniu na indywidualną miesięczną normę zużycia. Planowany średni roczny koszt dostawy wody i odbioru ścieków ustala się w drodze podzielenia planowanej kwoty kosztów przez średnie roczne zużycie wody.
2. Całkowita kwota kosztów dostawy wody i odbioru ścieków podlega rozliczeniu:
  - Dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia wody – według wskazań tych urządzeń z uwzględnieniem postanowień § 28 ust.6,
  - Dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe - na średnią roczną ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych objętych dostawami zimnej wody lub też – dla lokali użytkowych – na ustaloną średnią roczną normę zużycia wody.
3. Obciążenie użytkowników lokali mieszkalnych - nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe – kosztami dostaw wody w przeliczeniu na ilość zamieszkałych w nich osób ustala się jako ryczałt stanowiący iloczyn ceny 10 m<sup>3</sup> wody.

## § 28

1. Dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia wody, koszty dostawy wody rozlicza się wg wskazań tych urządzeń.
2. W przypadku wyposażenia lokalu w wodomierze po raz pierwszy normę zużycia wody ustala się w wysokości średniego zużycia w lokalach opomiarowanych.
3. Użytkownicy lokali wnoszą comiesięczne opłaty ryczałtowe wynikające z przyjętej normy zużycia i obowiązującej stawki za dostawę wody i odbiór ścieków, które podlegają rozliczeniu.
4. Koszty dostawy wody rozlicza się dwukrotnie w roku w terminach: na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
5. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków polega na określeniu różnicy między kosztami dostawy wody i odbioru ścieków, wynikającymi ze wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w użytkowanym lokalu, a sumą wniesionych – za okres rozliczeniowy – opłat ryczałtowych ( zaliczek), o których mowa w ustępie 3, z uwzględnieniem obowiązującej ceny za 1 m<sup>3</sup> dostawy wody i odbiór ścieków.
6. **Woda niezbilansowana** – w przypadku wystąpienia różnicy między kosztami dostawy wody do nieruchomości wymienionych w § 26, a sumą kosztów wynikających z zużycia wody przez poszczególne nieruchomości ( budynki) ustaloną jako suma zużycia na wodomierzach

indywidualnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych i stosowanych opłat ryczałtowych ( § 27 ust.3), różnica ta podlega rozliczeniu na poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych proporcjonalnie do zużycia wody przez użytkownika.

### § 29

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków w przypadku demontażu, celowego uszkodzenia urządzenia pomiarowych, braku plombi itp. nastąpi według zasad określonych w § 27 ust.3.
2. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się zgodnie z ustępem 1.
3. W przypadku stwierdzonej niesprawności wodomierza rozliczenie nastąpi według poniższych zasad:

$$Z = \frac{(T_1 - T_2) \times I_2}{I_1}$$

gdzie: Z - zużycie wody w okresie rozliczeniowym,  
T<sub>1</sub> – stan z ostatniego odczytu,  
T<sub>2</sub> – stan z poprzedniego odczytu  
I<sub>1</sub> - ilość dni między T<sub>1</sub> a T<sub>2</sub>  
I<sub>2</sub> – ilość dni okresu rozliczeniowego

### § 30

1. Koszty za wykonaną usługę rozliczeniową obciążają użytkownika i są sumowane z kosztami dostawy wody i odbioru ścieków podlegającymi rozliczeniu.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia:
  - Niedopłaty winny być uregulowane w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty rozliczenia,
  - Nadpłaty zalicza się na poczet należnego czynszu.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, nie później jednak niż 30 dni od daty sporządzenia rozliczenia.

### § 31

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w wyznaczonych terminach udostępnić lokal w celu dokonania odczytów, napraw, wymiany lub kontroli urządzeń pomiarowych.
2. O terminach odczytów użytkownicy będą powiadamiani poprzez informacje na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Użytkownik potwierdza swoim podpisem na karcie odczytu jego prawidłowość. Brak potwierdzenia zgodności odczytu jest równoznaczny z jego brakiem.
3. Użytkownicy lokalu są zobowiązani do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu lub nieprawidłowej pracy urządzeń pomiarowych.
4. Jeżeli uszkodzenie urządzenia pomiarowego, nastąpiło z winy użytkownika jest on zobowiązany do jego naprawy lub wymiany w sposób określony przez Spółdzielnię.

## § 32

1. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego należy o tym fakcie zawiadomić Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu dokonania odczytu na dzień zdania i objęcia lokalu. Dokonany odczyt będzie podstawą do ustalenia podziału kosztów w rozliczeniu końcowym za okres rozliczeniowy.
2. W przypadku zbycia prawa do lokalu i nie spełnienia warunku określonego w ustępie powyższym, nabywca prawa przejmuje wszelkie skutki ( zobowiązania, wierzytelności) wynikające z rozliczenia kosztów dostawy wody i odbioru ścieków.

## Rozdział IX. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości.

### § 33

Koszty wywozu nieczystości są ewidencjonowane i rozliczane:

- 1) zbiorczo dla grupy nieruchomości wyodrębnionych z całości zasobów Spółdzielni zlokalizowanych przy:
  - g) Przyjaźni 43÷53,
  - h) Przyjaźni 55,
  - i) Przyjaźni 57÷85,
  - j) Przyjaźni 87÷97,
  - k) Krzyckiej 47÷57,
  - l) Krzyckiej 61
- 2) odrębnie dla nieruchomości - Sowiec 2÷6a/Krzyckiej 9÷11,
- 3) odrębnie dla nieruchomości - Krzycka 6÷6c.

### § 34

1. Prognozowana kwota kosztów wywozu nieczystości podlega podziałowi na średnią roczną ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych wyodrębnionej nieruchomości objętych wywozem.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych przypadające na budynki mieszkalne podlegają ostatecznemu rozliczeniu na poszczególne nieruchomości wg liczby zamieszkałych osób lub faktycznie korzystających z lokali w budynku. W przypadku braku osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się do rozliczeń 1 osobę.

## Rozdział X. Rozliczenie kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni.

### § 35

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami utrzymania czystości i konserwacji zieleni jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt utrzymania czystości i konserwacji zieleni na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.

2. Całkowita kwota kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni podlega rozliczeniu na poszczególne nieruchomości według powierzchni użytkowej nieruchomości.

## **Rozdział XI. Rozliczenie kosztów dostawy gazu.**

### **§ 36**

W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego ( brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości ( budynku).

### **§ 37**

Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

## **Rozdział XII. Rozliczenie kosztów dostawy energii elektrycznej.**

### **§ 38**

Koszty dostawy energii elektrycznej ogólnego użytku są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości ( budynku).

### **§ 39**

1. Globalna kwota kosztów dostawy energii elektrycznej na cele administracyjne ( części wspólne, hydrofornia, oświetlenie terenu) podlega rozliczeniu na średnią roczną ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, z uwzględnieniem postanowień co do sposobu rozliczenia kosztów dostawy energii elektrycznej na potrzeby urządzeń dźwigowych, pomniejszoną o koszty przypadające na lokale użytkowe.

2. Ustalony średni roczny koszt dostaw energii elektrycznej różnicowany jest dla lokali użytkowych i mieszkalnych.

3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za dostawę energii elektrycznej według wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku według ustalonego ryczałtu.

## **Rozdział XIII. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych.**

### **§ 40**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości ( budynku).

2. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.

#### **§ 41**

Wyłącza się z rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych lokale - i zamieszkałe w nich osoby - położone

- 1) parter ( I kondygnacja) - 100 % kosztów,
- 2) I piętro ( II kondygnacja) - 50 % kosztów.

### **Rozdział XIV. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych.**

#### **§ 42**

1. W budynkach wyposażonych w instalacje zbiorcze anten radiowo-telewizyjnych, oraz urządzenia domofonowe ich koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości ( budynku).
2. Koszty eksploatacji i utrzymania zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby posiadanych gniazd odbiorczych anteny.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do instalacji domofonowej.

### **Rozdział XV. Rozliczanie kosztów spłaty zobowiązań długoterminowych.**

#### **§ 43**

1. Koszty obsługi spłaty zobowiązań długoterminowych są ewidencjonowane i rozliczane w zależności od rodzaju zadania inwestycyjnego lub przeprowadzanej przebudowy:
  - zbiorczo dla całości zasobów,
  - zbiorczo dla grup budynków,
  - dla poszczególnych budynków.

#### **§ 44**

Koszty obsługi spłaty zobowiązań długoterminowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu.

#### **§ 45**

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami spłaty zobowiązań długoterminowych jest planowany - w oparciu o zawarte umowy - średni roczny koszt w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Planowany średni roczny koszt spłaty zobowiązań długoterminowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.



## § 46

Przy rozliczaniu kosztów spłaty zobowiązań długoterminowych stosuje się odpowiednio postanowienia zawarte w regulaminie rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

## Rozdział XVI Ustalanie opłat za używanie lokali.

### § 47

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w § 1 ÷ 3 niniejszego regulaminu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego na dany rok planu gospodarczego Spółdzielni.
2. Jako podstawą do ustalania stawek opłat na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pożytków i innych przychodów uzyskanych z nieruchomości wspólnej i pożytków i innych przychodów Spółdzielni z prowadzonej działalności gospodarczej. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sporządzany w oparciu o koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesione w poprzednim roku oraz przewidywany wzrost poszczególnych składników kosztów.

### § 48

1. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
  - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach Spółdzielni,
  - 2) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący tej osobie udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej,
  - 3) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni pomniejszone

o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej oraz pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,

- 4) właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
2. Wyłoniony w drodze przetargu lub negocjacji najemca lub dzierżawca lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (w tym garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty w wysokości ustalonej w zawartej umowie z Zarządem Spółdzielni.
3. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego wynikającego z innych przepisów prawnych.
4. Wysokość stawek opłat za używanie lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

#### **§ 49**

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania go Spółdzielni. Terminy wnoszenia opłat ustalają postanowienia statutu Spółdzielni.
2. W przypadku zmian mających wpływ na wymiar opłat zmianę tej wysokości dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniał fakt uzasadniający wprowadzenie zmiany.
3. W przypadku zbycia prawa do lokalu obowiązek wnoszenia opłat spoczywa na osobie, która nabyła prawo z datą jego nabycia.
4. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku jak również wysokość opłat określa umowa najmu.

### **Rozdział XVII Postanowienia końcowe.**

#### **§ 50**

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia.
2. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.
3. Sprawną obsługę administracyjną.

#### **§ 51**

### **Bonifikaty w opłatach za używanie lokali**

1. Użytkownikom lokali przysługuje – obliczona wg aktualnie obowiązujących stawek

- bonifikata opłat eksploatacyjnych z tytułu:
  - a) niedogrzanania lokalu,
  - b) zaniżenia parametrów ciepłej wody - poza planowaną przerwą technologiczną,
  - c) awarii dźwigów osobowych
- 2. Bonifikaty nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych wg wskazań pomiarowych, podzielników kosztów itp. jak również w przypadkach gdy niedogrzananie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyiębieniem.
- 3. Niedogrzananie lokalu, brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w godzinach pracy Spółdzielni.
- 4. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach. Bonifikata przysługuje od dnia zgłoszenia i potwierdzenia jej zasadności.
- 5. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu gdy unieruchomienie trwa co najmniej przez dwa kolejne dni, a klatka schodowa w danym budynku wyposażona jest tylko w jeden dźwig.
- 6. Bonifikata z powyższych tytułów ustalana jest do wysokości uzyskanej bonifikaty od dostawcy usług wg zasad określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a dostawcą.
- 7. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, a kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów Spółdzielni.
- 8. Dopuszcza się możliwość informowania o udzielonych bonifikatach poprzez wywieszanie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.

Regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2009 z 29 października 2009 r.