

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

ORAZ

ZASAD USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT

ZA UŻYWANIE LOKALI W

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GLINKA”

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie :
 - Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208) – zwanej dalej Ustawą,
 - Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 217 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2016 2021r. poz. 648 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 2028 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późniejszymi zmianami).
 - Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.1048),
 - Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późniejszymi zmianami),
 - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Glinka”
2. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - a/ członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe),
 - b/ osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - c/ członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d/ właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - e/ najemców lokali,
 - f/ osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
4. Zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w pkt 2, są budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich lokalami o innym przeznaczeniu oraz infrastruktura towarzysząca, w tym place zabaw, elementy małej architektury itp.
5. Podstawą ustalania opłat za używanie lokali, jak również rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest roczny plan gospodarczy – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczy – finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiana opłat za używanie lokali.
7. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 Ustawy ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:
 - a/ m² powierzchni użytkowej lokali,
 - b/ udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający proporcjonalnie powierzchni użytkowej lokali,
 - c/ m² powierzchni ogrzanej,
 - d/ m³ wody,
 - e/ jednostka energii cieplnej GJ,
 - f/ osoba fizycznie zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
 - g/ lokal,
 - h/ sztuka
9. Dla celów rozliczenia kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali, przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną w oparciu o uchwałę Zarządu z dnia 25.04.2003 r. w sprawie określenia odrębnej własności.
10. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane w odniesieniu do całej Spółdzielni, nieruchomości, budynku, lokalu w sposób bezpośredni lub kluczem w przypadku, kiedy nie mogą być odniesione bezpośrednio do

miejsca ich powstania.

11. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności zmiana zasad dotyczących ustalenia kosztów i wysokości opłat za używanie lokalu obowiązuje od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wpisu prawa do księgi wieczystej.

Rozdział II. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości i obejmują:
 - a/ koszty eksploatacji i utrzymania lokali:
 - koszt dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania,
 - koszt dostawy energii cieplnej do celów podgrzania wody,
 - koszt dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków,
 - koszt dostawy gazu do lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy,
 - koszt legalizacji i wymiany wodomierzy
 - b/ koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz stanowiących części wspólne danej nieruchomości:
 - koszt eksploatacji,
 - koszt odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych),
 - koszt wywozu nieczystości,
 - koszt eksploatacji i utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
 - koszt eksploatacji i utrzymania domofonów,
 - koszt podatków i opłat,
 - koszt dostawy energii elektrycznej do oświetlenia piwnic lokatorów.
2. Wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 Ustawy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania lokali. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania lokali, a przychodami z tego tytułu, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 3

1. Koszty stałe i zmienne związane z dostawą energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania odnoszone są wg mocy zamówionej dla poszczególnych budynków oraz wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych tj. :
 - a/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 2-4 - węzeł cieplny w kl. nr 2
 - b/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 8-10-12-14 - węzeł cieplny w kl. nr 14
 - c/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 16-18-20-22 - węzeł cieplny w kl. nr 22
 - d/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 24-26-28 - węzeł cieplny w kl. nr 28
 - e/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 36-38 - węzeł cieplny w kl. nr 38
 - f/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 40-42-44-46-48-50- węzeł cieplny w kl. nr 50
 - g/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 52-54-56-58 - węzeł cieplny w kl. nr 54
 - h/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 60-62-64-66 - węzeł cieplny w kl. nr 66
 - i/ dla budynku przy ul. Krzyżowskich 70-72-74 - węzeł cieplny w kl. nr 74
 - j/ dla budynku przy ul. Wł. Hańczy 13-15-17-19-21 - węzeł cieplny w kl. nr 21
 - k/ dla budynku przy ul. Wł. Hańczy 23-25-27-29-31 - węzeł cieplny w wymiennikowni (licznik główny)
 - l/ dla budynku przy ul. Wł. Hańczy 35-37-39-41 - węzeł cieplny w wymiennikowni (podlicznik)
 - ł/ dla budynku przy ul. Wł. Hańczy 43-45-47 węzeł cieplny w kl. nr 43
2. Całkowite koszty zakupu ciepła do celów centralnego ogrzewania dla wymienionych w pkt 1 budynków poniesione w okresie rozliczeniowym - trwającym od 01 stycznia do 31 grudnia (rok kalendarzowy) – rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, nie później niż 60 dni po jego zakończeniu.

§ 4

1. Koszty stałe i zmienne związane z dostawą energii cieplnej do celów podgrzania wody (CW) odnoszone są wg mocy zamówionej i:

a/ wskazań liczników ciepła z wymiennikowni dla nieruchomości H-7

b/wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt a-i dla nieruchomości H-5

2. Koszty stałe CW ustalane są wg faktycznego obciążenia przez PEC, poprzez stałą miesięczną opłatę, równą dla każdego lokalu przynależnego do danej wymiennikowni/węzła cieplnego i nie podlegającą rozliczeniu.
3. Rzeczywisty zmienny koszt podgrzania 1 m³ wody w okresie rozliczeniowym ustalany będzie jako iloraz kosztów zmiennych zakupu energii cieplnej do podgrzania dla danej wymiennikowni/węzła cieplnego oraz zużycia zarejestrowanego przez wodomierze w lokalach.
4. Rozliczanie kosztów zmiennych podgrzania wody na poszczególne lokale dokonuje się po zbilansowaniu kosztów danego okresu rozliczeniowego (**I okres** – 01.01-31.07; **II okres** – 01.08-31.12) każdego roku kalendarzowego – nie później niż w ciągu 60 dni po zakończeniu każdego z nich.

§ 5

1. Koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odprowadzania ścieków rozliczne są dla nieruchomości H-7 wg wskazań urządzeń pomiarowych:
 - a/ wodomierzy indywidualnych do pomiaru zużycia zimnej wody – w lokalach
 - b/ wodomierzy głównych – w przyłączach budynków
2. Koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odprowadzania ścieków rozliczne są dla nieruchomości H-5 wg wskazań urządzeń pomiarowych:
 - a/ wodomierzy indywidualnych do pomiaru zużycia zimnej wody – w lokalach
 - b/ wodomierzy głównych – w przyłączach budynków, przy czym w klatkach budynków, w których znajdują się podliczniki, o których mowa w ust. 4 pkt b, koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, rozliczane są przy uwzględnieniu (odjęciu) wskazań podlicznika zimnej wody na cele podgrzania wody.
3. Koszt dostawy zimnej wody na cele podgrzania dla nieruchomości H-7 rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych:
 - a/ wodomierzy indywidualnych do pomiaru zużycia ciepłej wody – w lokalach
 - b/ wodomierza głównego – w przyłączy wymiennikowni grupowej (przyłączy wody przy ul. Hańczy 31)
4. Koszt dostawy zimnej wody na cele podgrzania dla nieruchomości H-5 rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych:
 - a/ wodomierzy indywidualnych do pomiaru zużycia ciepłej wody – w lokalach
 - b/ podliczników znajdujących się w węzłach wodomierzowych zlokalizowanych:

- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	2-4 - w klatce nr 2
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	8-10-12-14 - w klatce nr 14
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	16-18-20-22 - w klatce nr 22
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	24-26-28 - w klatce nr 28
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	36-38 - w klatce nr 36
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	40-42-44-46-48-50 - w klatce nr 50
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	52-54-56-58 - w klatce nr 54
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	60-62-64-66 - w klatce nr 66
- dla budynku przy ul. Krzyżowskich	70-72-74 - w klatce nr 72
5. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się po zbilansowaniu kosztów danego okresu rozliczeniowego (**I okres** - 01.01-31.07 i **II okres** - 01.08-31.12) – nie później niż w ciągu 60 dni po zakończeniu każdego z nich z uwzględnieniem obowiązujących w tych okresach taryf RPWiK w Tychach oraz RCGW SA w Tychach. Osoby uprawnione przez Spółdzielnię wykonują odczyty dodatkowe połączone z kontrolą stanu technicznego wodomierzy w lokalach, w przypadku zakłóceń w ich pracy stwierdzonych przez system odczytowy lub zgłoszenia niesprawności wodomierza przez użytkownika lokalu.
6. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej wody, odnoszona będzie na poszczególne lokale w tym budynku proporcjonalnie do zużycia za dany okres. Jeżeli w danym budynku dostawa wody dokonywana jest przez więcej niż jedno przyłącze, rozliczenie dokonywane jest dla każdego z wodomierzy głównych i lokali przez niego zasilanych z osobna.
7. Różnica pomiędzy wskazaniem podliczników zimnej wody do podgrzania dla węzłów cieplnych na nieruchomości

H-5, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody, odnoszona będzie na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia za dany okres.

8. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego wymiennikowni grupowej dla nieruchomości H-7, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody, odnoszona będzie na poszczególne lokale we wszystkich budynkach zasilanych z tej wymiennikowni grupowej proporcjonalnie do zużycia za dany okres.
9. Koszty opłaty stałej za wodę i ścieki ustalane są wg faktycznego obciążenia przez:
 - a/ RPWiK w Tychach za opłatę abonamentową dotyczącą wodomierzy głównych
 - b/ RCGW SA w Tychach za opłatę abonamentową dotyczącą rozliczenia fakturpoprzez stałą miesięczną opłatę, równą dla każdego lokalu przynależnego do danej nieruchomości i danej wymiennikowni grupowej/wężła cieplnego.
10. Spółdzielnia występuje o kontrolną ekspertyzę wodomierza głównego, jeśli w okresie rozliczeniowym różnice, o których mowa w ust. 6 i 7 przekroczą 10%.

§ 6

Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenie pomiarowe, wynikające z otrzymanej faktury od Dostawcy, sporządzonej na podstawie obowiązującej taryfy i odczytu z licznika, ewidencjonuje się osobno i rozlicza w okresie 01.01-31.12 (rok kalendarzowy) – nie później niż 60 dni po jego zakończeniu.

§ 7

1. Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy ustalane są w oparciu o rzeczywiste ceny zakupu w przeliczeniu na ilość wodomierzy i pięcioletni okres ich użytkowania.
2. Na pokrycie kosztów wymiany i legalizacji wodomierzy pobierane są opłaty, które ewidencjonowane są na kontach rozliczeń w czasie i podlegają aktywowaniu w cyklu pięcioletnim w momencie wymiany lub legalizacji wodomierzy.

§ 8

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczych praw do tych lokali, a także na podstawie prawa odrębnej własności, wynajmu oraz lokale bez tytułu prawnego.
2. Koszty eksploatacji mienia stanowiącego własność Spółdzielni ustala się dla całej Spółdzielni, a osiągnięty wynik dotyczy wszystkich członków.
3. Jednostką odpisów na eksploatację jest 1 m² powierzchni użytkowej, a ich wysokość ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo – finansowego odrębnie w odniesieniu do każdej z nieruchomości.

§ 9

1. W Spółdzielni funkcjonuje fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Wpływy i wydatki ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości wielobudynkowej. Na koniec roku obrotowego ustala się salda funduszu dla poszczególnych nieruchomości – stanowią one bilans otwarcia roku następnego.
2. Jednostką odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest m² powierzchni użytkowej, a ich wysokość ustala Rada Nadzorcza odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 10

1. Wywóz odpadów komunalnych objęty jest systemem wprowadzonym Uchwałami Rady Miasta Tychy i rozliczany jest w oparciu o złożone przez użytkowników lokali mieszkalnych oświadczenia o ilości osób zamieszkałych, a także przez najemców lokali o innym przeznaczeniu. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz nieczystości) pobierana na podstawie złożonych oświadczeń i odprowadzana do Gminy stanowi odpowiednio przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Koszty wywozu odpadów nieobjęte systemem gospodarki odpadami komunalnymi rozliczane są w koszty eksploatacji zgodnie z § 1 pkt 10.
3. Przychody określone w umowach użyczenia miejsc składowania odpadów zawartych z prywatnymi właścicielami posesji i punktów usługowo – handlowych stanowią pożytki nieruchomości, na której terenie znajdują się miejsca składowania. W przypadku składowania odpadów w miejscach stanowiących mienie Spółdzielni, pożytki z tego tytułu przypadają wszystkim członkom.

§ 11

1. W budynkach wyposażonych w gniazda odbiorcze sygnału ze zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych, koszty eksploatacji i napraw anten są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Na pokrycie kosztów eksploatacji i napraw anten radiowo – telewizyjnych Zarząd Spółdzielni ustala miesięczną ryczałtową opłatę w zł/lokal.
3. Opłata wymieniona w pkt 2 dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych, bez względu czy ich użytkownicy korzystają czy nie korzystają z gniazd odbiorczych sygnału ze zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych.

§ 12

1. Podatek od nieruchomości i opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu rozliczane są na lokale mieszkalne, do których przysługują spółdzielcze prawa.
2. Podatek od nieruchomości i opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu obliczane są przez Spółdzielnię odrębnie w odniesieniu do każdej nieruchomości. Wysokość podatku od nieruchomości wynika z deklaracji i jest ustalana wg faktycznie dokonanej opłaty rocznej.

§ 13

1. W budynkach wyposażonych w instalację domofonową, koszty eksploatacji i napraw domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
2. Na pokrycie kosztów eksploatacji i napraw instalacji domofonowej Zarząd Spółdzielni ustala miesięczną ryczałtową opłatę w zł/lokal.
3. Opłata wymieniona w pkt 2 dotyczy wszystkich lokali, bez względu czy ich użytkownicy korzystają, czy nie korzystają z instalacji domofonowej.

§ 14

1. Za pobór energii elektrycznej do oświetlenia boksów piwnicznych lokatorów Zarząd Spółdzielni ustala miesięczną ryczałtową opłatę w zł/lokal.
2. Przychody z tytułu opłaty wymienionej w pkt 1 pomniejszają koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości.
3. Opłata wymieniona w pkt 1 dotyczy lokali, których użytkownicy złożyli pisemne oświadczenia o poborze energii elektrycznej do oświetlenia swoich boksów piwnicznych.

Rozdział III. Zasady ustalania opłat

§ 15

1. Osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz odrębną własność wnoszą opłatę za użytkowanie lokalu mieszkalnego, w skład której wchodzi:
 - a/ eksploatacja
 - b/ wywóz nieczystości (opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi)
 - c/ opłata stała za CW (podgrzanie wody)

- d/ opłata za AZART
- e/ opłata za energię elektryczną – piwnica (dotyczy lokatorów wymienionych w § 14 pkt 3)
- f/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
- g/ podatek od nieruchomości, opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu (dotyczy lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)
- h/ eksploatacja domofonu
- i/ eksploatacja wodomierzy
- j/ opłata stała za wodę i ścieki
- k/ opłata za CO – zaliczka
- l/ opłata za gaz – zaliczka (dotyczy lokatorów budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe)
- m/ opłata zmienna za CW (podgrzanie wody) – zaliczka
- n/ opłata za zimną wodę i ścieki – zaliczka
- o/ opłata za zimną wodę do podgrzania i ścieki – zaliczka

2. Stawki jednostkowe opłat, o których mowa w pkt 1, ustala Zarząd Spółdzielni za wyjątkiem poz. a i f, które zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.

Rozdział IV. Szczegółowe zasady ustalania wysokości poszczególnych opłat za lokale mieszkalne

§ 16

Eksploatacja

1. Opłata za eksploatację jest sumą n/w pozycji kosztów:
 - a/ energia elektryczna – część wspólna nieruchomości,
 - b/ utrzymanie terenów zielonych i drzewostanu,
 - c/ usługi sprzątania,
 - d/ deratyzacja i dezynsekcja,
 - e/ ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - f/ konserwacja zasobów,
 - g/ usługi kominiarskie,
 - h/ przeglądy techniczne budynków,
 - i/ koszty Zarządu,
 - j/ inne koszty eksploatacyjne
2. Stawka jednostkowa eksploatacji jest ilorazem sumy kosztów wymienionych w pkt 1 i całkowitej powierzchni użytkowej danej nieruchomości. Ustala się ją w zł/m²
3. Stawka jednostkowa eksploatacji może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości wielobudynkowych Spółdzielni.
4. Opłata za eksploatację w odniesieniu do lokali mieszkalnych wykorzystywanych w całości lub części, za zgodą Spółdzielni, do celów prowadzenia działalności gospodarczej, winna pokrywać zwiększone, w stosunku do innych lokali koszty eksploatacji, o ile takie występują.
5. Opłata miesięczna za eksploatację jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 17

Wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi)

1. Stawkę jednostkową za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala Uchwała Rady Miasta w zł/osobę.
2. Opłata miesięczna za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) jest iloczynem stawki jednostkowej i ilości osób zamieszkałych w lokalu (zgodnie z oświadczeniem) z uwzględnieniem bonifikat wprowadzonych Uchwałą Rady Miasta.

§ 18

Opłata za CW stała

1. Opłata stała CW (podgrzanie wody) jest sumą n/w pozycji kosztów:
 - a/ zamówionej mocy,
 - b/ usług przesyłowych stałych.
2. Stawka jednostkowa opłaty stałej CW jest ilorazem sumy kosztów wymienionych w pkt 1 i ilości lokali przynależnych do danej wymiennikowni grupowej/węzła cieplnego. Ustala się ją w zł/lokal i jest ona jednocześnie opłatą miesięczną.
3. Stawka jednostkowa opłaty stałej CW może być zróżnicowana dla wymiennikowni grupowej i/lub poszczególnych węzłów cieplnych.

§ 19

Opłata za AZART

1. Opłata za AZART jest sumą kosztów wymienionych w § 11 pkt 1.
2. Stawka jednostkowa opłaty za AZART jest ilorazem sumy kosztów wymienionych w § 11 pkt 1 i ilości lokali w danej nieruchomości. Ustala się ją w zł/lokal i jest ona jednocześnie opłatą miesięczną.
3. Stawka jednostkowa opłaty za AZART może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

§ 20

Opłata za energię elektryczną – piwnice

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania opłat za energię elektryczną używaną do oświetlenia boksów piwnicznych przedstawiono w § 14 niniejszego regulaminu.

§ 21

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Wysokość odpisu na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z potrzeb remontowych ujętych w rocznych planach remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Stawkę jednostkową ustala się w zł/m² i może być ona zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.
3. Opłata miesięczna na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 22

Podatek od nieruchomości i opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu

1. Stawki jednostkowe podatku od nieruchomości i opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu kalkulowane są w zł/m² powierzchni użytkowej, odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Obowiązek wnoszenia w/w opłat ustaje:
 - a/ w przypadku podatku od nieruchomości - od następnego miesiąca,
 - b/ w przypadku opłaty przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu - od następnego roku po dniu, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu.

§ 23

Eksploatacja domofonu

1. Opłata za eksploatację domofonu jest sumą kosztów wymienionych w § 13 pkt 1.
2. Stawka jednostkowa opłaty za eksploatację domofonu jest ilorazem kosztów wymienionych w § 13 pkt. 1 i ilości lokali danej nieruchomości. Ustala się ją w zł/lokal i jest ona jednocześnie opłatą miesięczną.
3. Stawka jednostkowa opłaty za eksploatację domofonu może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

§ 24

Eksploatacja wodomierzy

1. Opłata za eksploatację wodomierzy dla danej nieruchomości jest sumą kosztów wymienionych w § 7 pkt 1.
2. Stawka jednostkowa opłaty za eksploatację wodomierzy jest ilorazem kosztów wymienionych w § 7 pkt 1 i ilości wodomierzy zainstalowanych w obrębie poszczególnej nieruchomości.
3. Opłata za eksploatację wodomierzy dla danego lokalu jest iloczynem stawki jednostkowej i ilości wodomierzy eksploatowanych w tym lokalu.

§ 25

Opłata stała za wodę i ścieki

1. Opłata stała za wodę i ścieki jest sumą kosztów wymienionych w § 5 pkt 9
2. Stawka jednostkowa opłaty stałej za wodę i ścieki jest ilorazem kosztów wymienionych w § 5 pkt 9 i ilości lokali w danej nieruchomości, ustala się ją w zł/lokal i jest ona jednocześnie opłatą miesięczną.
3. Stawka jednostkowa opłaty stałej za wodę i ścieki może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości.

§ 26

Opłata za CO – zaliczka

1. Opłata za energię ciepłą jest sumą kosztów stałych i zmiennych związanych z zakupem ciepła do celów centralnego ogrzewania ewidencjonowanych dla poszczególnych budynków zgodnie z § 3 pkt 1.
2. Średnie zaliczkowe stawki jednostkowe CO dla wymiennikowni na H-7 i poszczególnych węzłów ciepłych na H-5 ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej obliczone na podstawie kosztów poniesionych poprzednim okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 3 pkt 2, przy uwzględnieniu ewentualnych zmian taryf dla ciepła.
3. Zaliczkowa opłata miesięczna za CO jest iloczynem średniej stawki jednostkowej i powierzchni ogrzewanej lokalu.

§ 27

Opłata za gaz – zaliczka

1. Zaliczkową stawkę jednostkową za zużyty gaz ustala się w zł/osobę.
2. Zaliczkowa opłata miesięczna jest iloczynem stawki jednostkowej i ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Nadwyżka lub niedobór wpłat zaliczkowych nad faktycznymi kosztami zostaje jednorazowo rozliczona zgodnie z postanowieniami § 6.

§ 28

Oплата zmienna za CW (podgrzanie wody) – zaliczka

1. Opłata zmienna za CW (podgrzanie wody) jest sumą kosztów zmiennych związanych z zakupem ciepła do podgrzania zimnej wody ewidencjonowanych osobno dla wymiennikowni na nieruchomości H-7 oraz dla poszczególnych węzłów cieplnych na nieruchomości H-5.
2. Stawkę jednostkową za podgrzanie zimnej wody ustala się w zł/m³ na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych za zużytą energię cieplną do celów CW za analogiczny okres roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian taryf dla ciepła. Stawka może być zróżnicowana dla wymiennikowni na H-7 oraz dla poszczególnych węzłów cieplnych na nieruchomości H-5.
3. Zaliczkowa opłata zmienna za CW jest iloczynem zadeklarowanej ilości zużycia wody ciepłej i stawki jednostkowej za podgrzanie, o której mowa w pkt 2.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokonuje – od następnego miesiąca po dniu złożenia wniosku - zmiany wysokości zadeklarowanej ilości zużycia ciepłej wody w trakcie okresów rozliczeniowych wymienionych w § 4 pkt 4.

§ 29

Oплата za zimną wodę i ścieki – zaliczka

1. Stawkę jednostkową za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków ustala się łącznie w zł/m³ i pokrywa się ona z ceną brutto stosowaną przez Dostawcę wody (RPWiK) oraz Usługodawcę (RCGW-Ś) odprowadzającego ścieki wg obowiązującej taryfy dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Zaliczkowa opłata miesięczna za zimną wodę i odprowadzenie ścieków jest iloczynem zadeklarowanej ilości zużycia wody i stawki jednostkowej, o której mowa w pkt. 1.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokonuje – od następnego miesiąca po dniu złożenia wniosku - zmiany wysokości zadeklarowanej ilości zużycia wody w trakcie okresów rozliczeniowych wymienionych w § 5 pkt 5.
4. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.

§ 30

Oплата za zimną wodę do podgrzania – zaliczka

Stawkę jednostkową oraz zaliczkową opłatę miesięczną za zimną wodę do podgrzania ustala się analogicznie jak w § 29.

Rozdział V. Zasady ustalania wysokości pozostałych opłat

§ 31

1. Opłatę za użyczenie Spółdzielczych miejsc składowania odpadów komunalnych przez punkty handlowo-usługowe oraz posesje prywatne ustala Zarząd w umowach zawieranych z tymi podmiotami.
2. Wysokość opłat zależna jest od rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej przez punkty handlowo-usługowe.

§ 32

1. Opłatę za reklamy umieszczone na ścianach budynków, jak również terenie Spółdzielni, ustala Zarząd w indywidualnie zawieranych umowach.
2. Wysokość miesięcznej opłaty wynika z rodzaju, wielkości i usytuowania tablic reklamowych.

§ 33

1. Czynsz najmu dla najemców lokali użytkowych i innego przeznaczenia są ustalane w drodze negocjacji przez Zarząd.
2. Podstawę ustalania stawki jednostkowej opłat stanowi analiza kosztów rzeczywistych, jak również rodzaj prowadzonej

działalności w wynajmowanym lokalu.

§ 34

Wysokość opłaty za udział w przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, roboty remontowe lub świadczenie usług na rzecz Spółdzielni każdorazowo ustala Zarząd.

Rozdział VI. Dodatkowe uregulowania w zakresie opłat

§ 35

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez użytkownika całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części, np. na prowadzenie działalności gospodarczej, co wymaga każdorazowo pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Każda zmiana mająca wpływ na zmianę wysokości opłat wymaga powiadomienia Spółdzielni.

§ 36

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w § 1 pkt a-e regulaminu pisemnie wraz z uzasadnieniem, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności cen energii cieplnej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości i opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić te osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat za używanie lokali, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Za doręczenie zawiadomienia uznaje się jego dostarczenie do EuroSkrzynki pocztowej bez konieczności uzyskania potwierdzenia odbioru.

Rozdział VII. Bonifikaty od opłat

§ 37

Bonifikaty z tytułu okresowej nieobecności

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego może być zwolniony od opłat naliczonych na osoby za okres pełnych miesięcy nieobecności.
2. Użytkownik zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni bez zwłoki oświadczenie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu mieszkalnym, na podstawie którego dokonuje się odpowiedniej aktualizacji bazy danych Spółdzielni oraz składa deklaracje - na cele opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz nieczystości) - do Urzędu Miasta.
3. Oświadczenie powyższe winno być składane pisemnie w siedzibie Spółdzielni.

§ 38

Bonifikaty z tytułu dostawy mediów o niewłaściwych parametrach

1. Bonifikaty z tytułu niewłaściwych parametrów wody lub ciepła mogą być udzielone wg zasad określonych odrębnymi przepisami, proporcjonalnie do wysokości wyegzekwowanej od dostawcy medium.
2. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Samowolne rozliczanie bonifikat poprzez niepełne uiszczenie kwoty za użytkowanie lokalu mieszkalnego traktowane będzie jako powstanie zaległości dochodzonej przez Spółdzielnię w trybie określonym w § 40.

VIII. Terminy płatności wnoszonych opłat i tryb windykacji przez Spółdzielnię należności

§ 39

1. Wnoszenie opłat za lokal w przypadku zmiany użytkowników prawnych (m.in. zbycie lokalu lub prawa do niego w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany itp.) ustala się w następujący sposób: jeżeli następuje to do 15 danego miesiąca włącznie - nowy użytkownik zobowiązany jest wnieść opłaty za cały miesiąc, natomiast uzyskanie tytułu prawnego do lokalu po 15 dniu miesiąca zobowiązuje poprzedniego użytkownika do wniesienia opłaty za cały miesiąc.
2. Jeżeli nabywca lokalu i zbywający ustalą inaczej niż w pkt 1, to składają stosowne pisemne oświadczenie co do sposobu wnoszenia opłat, z zachowaniem zasady, że okresem rozliczeniowym w tym przypadku jest cały miesiąc.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, za zobowiązania związane z rozliczeniem zużycia zimnej wody, ciepłej wody, gazu oraz centralnego ogrzewania, których nie można ustalić w dniu przekazania lokalu odpowiada opuszczający lokal, od którego na tą okoliczność Spółdzielnia pobiera stosowne oświadczenie, chyba że oświadczenie takie złoży nowy użytkownik.
4. Terminy płatności ustala się w następujący sposób :
 - a/ opłaty za używanie lokali mieszkalnych – do ostatniego dnia każdego miesiąca,
 - b/ pozostałe opłaty wg terminów określonych w umowie lub w fakturze.
5. Wpłat należy dokonywać na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.
6. Za datę zapłaty należności za używanie lokalu uważa się datę wpływu należności na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 40

Tryb windykacji należności – lokale mieszkalne

1. Jeżeli opłaty za użytkowanie lokalu nie będą wnoszone terminowo i powstaną zaległości, Spółdzielnia dochodzić będzie ich zapłaty w sposób następujący:
 - a/ od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki za opóźnienie nalicza się od następnego dnia po terminie wymagalności. Uchwałę w sprawie częściowego lub pełnego odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie podejmuje Zarząd (§ 49 ust. 7 Statutu),
 - b/ gdy opóźnienie przekroczy równowartość 2-miesięcznych opłat, Spółdzielnia wyśle pisemne wezwanie do zapłaty,
 - c/ Zarząd Spółdzielni dochodzić będzie zapłaty na drodze sądowej jeżeli zaległość przekroczy 4-miesięczny wymiar opłat lub w mniejszej kwocie, w przypadku zbliżania się terminu przedawnienia,
 - d/ równoległe z dochodzeniem zapłaty na drodze sądowej Zarząd Spółdzielni może – w przypadku gdy dłużnik jest członkiem Spółdzielni – w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także wszcząć procedurę eksmisji.
2. Nie można samowolnie potrącać - z opłat za używanie lokalu - należności przypadających od Spółdzielni.
3. Zwalniający lokal zobowiązany jest uiścić wszystkie zobowiązania jednorazowo w przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany itp.

Rozdział IX. Inne postanowienia dotyczące rozliczania wody

§ 41

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia faktu zatrzymania liczydła wodomierza lub innych zdarzeń dotyczących stanu technicznego wodomierzy (w tym zerwania lub uszkodzenia plomb) w biurze Spółdzielni pisemnie lub telefonicznie.
2. Roszczeń co do jakości pracy i uszkodzeń wodomierzy w okresach ich gwarancji dochodzi Spółdzielnia, jeśli wodomierze były założone za jej pośrednictwem.
3. W przypadku zgłoszonej reklamacji poprawności wskazań wodomierza, służby techniczne Spółdzielni bądź firmy działające na zlecenie Spółdzielni dokonują wizji lokalnej w lokalu użytkownika i przeprowadzają odczyt kontrolny wodomierza, a następnie w przypadku:
 - a) stwierdzenia nieprawidłowości działania wodomierza fakt ten zostaje zgłoszony dostawcy wodomierzy celem

- dokonania jego wymiany na nowy w ramach udzielonej przez dostawcę gwarancji,
- b) nie stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierza, gdy użytkownik lokalu żąda jego demontażu i sprawdzenia jego działania lub wymiany na nowy, dostawca wodomierzy demontuje wodomierz, instalując w to miejsce zastępczy (przy demontażu odnotowuje się numer wodomierza, wskazanie liczydła i datę), a zdemontowany wodomierz przekazuje do ekspertyzy
4. Koszt ekspertyzy oraz koszty podwójnego demontażu i montażu, w przypadku potwierdzenia poprawności wskazań wodomierza obciążają użytkownika lokalu.
 5. W przypadku trwałego uszkodzenia wodomierza, z przyczyn nieobjętych gwarancją, podlega on wymianie na koszt użytkownika lokalu.
 6. Za trwałe uszkodzenie wodomierza z winy użytkownika lokalu uznaje się w szczególności stwierdzenie przyrządem pomiarowym występowania magnetyzmu szczątkowego w korpusie wodomierza. Wodomierz taki stanowi dowód rzeczowy w postępowaniu wszczętym w tym przypadku przez Spółdzielnię.
 7. Użytkownik lokalu, u którego stwierdzono celowe uszkodzenie urządzenia pomiarowego (wodomierza), lub też stwierdzono działania zmierzające do zatrzymania lub utraty właściwości metrologicznych wodomierza, obowiązana jest pokryć w całości niedobór powstały „na danym węźle” w okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono w/w naruszenie. W przypadku stwierdzenia większej ilości naruszeń, osoby odpowiedzialne za nie zostaną obciążone niedoborem w równych częściach.
 8. Użytkownik lokalu mieszkalnego, w którym nie zamontowano urządzeń pomiarowych zużycia zimnej i ciepłej wody, nie dokonano okresowej legalizacji lub wymiany wodomierzy z jego winy, zostanie rozliczony na podstawie ilości osób zamieszkałych w tym lokalu zgodnie z ustawą z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 2028 z późniejszymi zmianami).
 9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz swobodny dostęp do wodomierzy, celem ich wymiany, legalizacji, kontroli działania, dokonania odczytu wskazań wodomierzy itp. w terminie 7 dni od wezwania otrzymanego ze Spółdzielni.

§ 42

1. Na zlecenie Spółdzielni dostawca wodomierzy dokonuje odczytów stanów wodomierzy znajdujących się w lokalach. Odczyty dokonywane są zdalnie - drogą radiową. Spółdzielnia dokonuje odczytów stanów wodomierzy głównych w budynkach i wymiennikowni grupowej na H-7 oraz w poszczególnych węzłach ciepłych na H-5 oraz w przypadkach budzących wątpliwości – odczytów kontrolnych w mieszkaniach i lokalach użytkowych.
2. Kontrolnych odczytów dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię i zapisuje je w protokole odczytu. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pisemnego, czytelnego potwierdzenia odczytu stanów wszystkich wodomierzy.
3. Osoba dokonująca kontrolnych odczytów upoważniona jest do sprawdzenia stanu plomb oraz reakcji wodomierzy po uruchomieniu wszystkich punktów poboru wody. Sprawdzeniu może podlegać również występowanie magnetyzmu szczątkowego w korpusach wodomierzy. Ewentualne nieprawidłowości odnotowuje się w protokole odczytu.
4. Spisane stany wodomierz przy odczytach kontrolnych są podstawą rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz wnoszonych zaliczek. Dotyczy to w szczególności rozliczenia z użytkownikami opuszczającymi lokal.
5. W przypadku nieudostępnienia lokalu, osoba dokonująca kontrolnych odczytów pozostawia w drzwiach informację z prośbą o niezwłoczny telefoniczny lub osobisty kontakt ze Spółdzielnią w celu uzgodnienia terminu dokonania odczytów. Odczyty podane telefonicznie lub w siedzibie Spółdzielni nie będą honorowane.
6. W przypadkach nieprawidłowego odczytu radiowego poszczególnych wodomierzy, przyjmuje się jego kontrolny odczyt za prawidłowy. W przypadkach kiedy nie dokonano odczytu kontrolnego, przyjmuje się do rozliczenia średnie zużycie z tego wodomierza w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych.
7. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza ustala się zużycie wody według średniego zużycia z tego wodomierza w poprzednich dwóch okresach rozliczeniowych. Natomiast w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy wskazaniami wodomierza, a wskazaniami nakładki radiowej, do rozliczenia zużycia wody i odprowadzanych ścieków przyjmuje się wskazania wodomierza.

8. Po każdym zleconym dostawcy wodomierzy odczycie wskazań wodomierzy, Spółdzielnia przeprowadza szczegółową analizę otrzymanych wyników, sporządzając wykaz lokali mieszkalnych wymagających kontroli, stanowiący podstawę do dokonania weryfikacji odczytów poprzez przeprowadzenie wizji lokalnej w lokalu i dokonaniu odczytu kontrolnego.

Rozdział X. Postanowienia końcowe

§ 43

1. Zasady pobierania i wysokość opłat nieuregulowanych w niniejszym regulaminie ustala Zarząd.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o ochronie praw lokatorów i innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni.
3. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” na posiedzeniu w dniu 25.04.2022 r. Uchwałą nr 10/2022 i obowiązuje od 01.04.2022 r.
4. Z dniem 01.04.2022 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej GLINKA” wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” nr 15/2016 z dnia 22.06.2016 roku wraz z jego późniejszymi zmianami.