

Regulamin Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gorzowie Wlkp.

PODSTAWA PRAWNA

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 (tj. 03.07.2018r. Dz. U. Z 2018, poz. 1285), Ustawą z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230 z późniejszymi zmianami), Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zarejestrowanego w KRS pod nr 0000051083.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 3

1. Użytkownikiem w rozumieniu regulaminu jest podmiot mający tytuł prawny do lokalu.
2. Za używanie lokali mieszkalnych, użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Za dzierżawienie terenów i najmu lokali użytkowych, dzierżawcy i najemcy wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości i wg zasad określonych w dwustronnych umowach.
4. Rozliczenie kosztów służy do określenia wysokości obciążeń przypadających na poszczególne rodzaje lokali.
5. Koszty w lokalach dzielą się na następujące składniki:
 - a) eksploatacja podstawowa, w której jest między innymi:
 - utrzymanie nieruchomości (np. sprzątnięcie dróg, ciągów pieszo – jezdnych, chodników, terenów zielonych, piwnic odśnieżanie, usuwanie gołoledzi, usługi transportowe itd.),
 - sprzątnięcie klatek schodowych,

- koszty osobowe,
 - koszty biurowe,
 - ubezpieczenia,
- b) dostawa wody i odbiór ścieków,
 - c) dostawa gazu w przypadku liczników zbiorczych,
 - d) centralne ogrzewanie,

 - e) podgrzanie wody,
 - f) eksploatacja dźwigów,
 - g) eksploatacja domofonów,
 - h) konserwacja,
 - i) remonty,
 - j) wywóz nieczystości stałych,
 - k) opłaty lokalne,
 - n/ utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
6. Użytkownicy, którzy zajmują lokale obciążone kredytami uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych na zasadach określonych w § 5 niniejszego regulaminu.
 7. Wysokość opłat, o których mowa w pkt. 5 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowych ponoszonych w danym roku w skali Spółdzielni, nieruchomości lub budynku.
 8. Dopuszcza się możliwość wystąpienia różnic pomiędzy ponoszonymi kosztami i wnoszonymi opłatami w poszczególnych składnikach kosztów wymienionych w pkt. 5, które będą rozliczane w roku ich wystąpienia lub w latach następnych.

II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 4

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów może stanowić:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) m² gruntu,
 - c) wielkość udziału w nieruchomości wspólnej,
 - d) ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 - e) cel na jaki przeznaczony jest lokal,
 - f) ilość zużytych czynników wg wskazań urządzeń pomiarowych.

Przez liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu należy rozumieć osoby przebywające w nim powyżej dwóch miesięcy.
 2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest zgłoszenie każdorazowo do Zarządu zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu.
- W przypadku stwierdzenia zwiększonej liczby osób zamieszkałych i nie zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go kosztami składowymi czynszu liczonymi na osobę od

początku okresu, w którym zostały domeldowane lub stwierdzono zamieszkiwanie bez zameldowania.

3. Zgłoszenie czasowej nieobecności osób zamieszkałych winno nastąpić przed tym faktem. Jeżeli zgłoszenie nastąpiło do 10-go danego miesiąca, to opłaty pomniejsza się od dnia 1-go tego miesiąca, w którym nastąpiło zgłoszenie, natomiast gdy zgłoszenia dokonano po 10 dniu miesiąca, wówczas pomniejszoną opłatę nalicza się od dnia 1-go kolejnego miesiąca.
W przypadku gdy ze zgłoszenia wynika, iż w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu równowartością kosztów składowych czynszu liczonych na jedną osobę.
4. Dział członkowsko – mieszkaniowy przekazuje informacje dotyczące zmian ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach do działu czynszów w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca.
5. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja.
Powierzchnie użytkową oblicza się wg zasad określonych byłą normą PN-70/B-02365 – „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru”.
Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oblicza się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
Dopuszcza się indywidualne przypadki zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w trakcie eksploatacji budynku.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
6. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi do 140 cm natomiast w wysokości od podłogi od 140 cm do 220 cm wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
7. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże itp. z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii. Do powierzchni

lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

8. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

9. Spółdzielnia może doliczyć do powierzchni użytkowej lokalu dodatkową powierzchnię pozyskaną i zajęta przez użytkownika lokalu z powierzchni ogólnej budynku.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 5

Koszty eksploatacji.

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

- 1) Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - wynagrodzenia pracowników oraz utrzymania lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 10 § 1.
- 2) Ponoszone przez Spółdzielnie koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 3) Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność. Obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- 4) Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

W stosunku do lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie najmu, obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 6

- 1) Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów są jednolite dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni z wyjątkiem nowo oddanych lokali przez okres trwania gwarancji i rękojmi Wykonawcy nieruchomości.
- 2) Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, to Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
- 3) W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów itp.).
- 4) Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 1/ kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2/ kwotę poniesionych przez Spółdzielni nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3/ sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2.
- 5) Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność – na wniosek zainteresowanej osoby sporządza się rozliczenie obejmujące:
 - 1/ kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy z zasobów mieszkaniowych lub zaliczek na remonty nieruchomości wspólnej,
 - 2/ kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej

- nieruchomości,
- 3/ kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 4/ sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 3.
- 6) W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się wg odczytów wodomierzy indywidualnych oraz wodomierzy dla budynku, lokalu użytkowego lub grupy budynków.
2. Okresem rozliczeniowym jest półrocze.
3. Podstawą do ustalenia przedpłaty jest średnie zużycie w półroczu poprzednim w przeliczeniu na osobę.
4. Przy licznikach zbiorczych odczyty należy pomniejszyć o zużycie wody na inne cele niż mieszkalne (lokale użytkowe, ogródki przydomowe, pralnie itp.).
5. Przy licznikach indywidualnych po odczycie okresowym następuje rozliczenie wg faktycznego zużycia za dany okres.
6. Obowiązek poniesienia kosztów zakupu naprawy i legalizacji wodomierzy (zakup wodomierza wraz z nakładką radiową, przegląd, demontaż, naprawa, legalizacja i montaż) spoczywa na użytkownikach lokali mających tytuł prawny do lokalu.
7. Sprawa napraw i legalizacji wodomierzy w lokalach użytkowych wynajmowanych jest uregulowana w umowie najmu.
Obowiązek legalizacji wodomierzy określa się:
 - wodomierzy ciepłej wody co 5 lat,
 - wodomierzy zimnej wody co 5 lat.Na wodomierzach powinny być plomby kontrolne Spółdzielni.
W przypadku braku wodomierzy w lokalu, lub okresowej ich niesprawności przyjmuje się do rozliczeń:
 - a) w przypadku braku wodomierzy w lokalu przyjmuje się do rozliczeń ryczałt zużycia wody w m³/osobę/m-c w wysokości średniego zużycia wody rozliczonego w skali Spółdzielni poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększonego 1,5-krotnie,
Dla lokali wyposażonych w ciepłą wodę przyjmuje się z wyliczonego wyżej ryczałtu:
 - zużycie zimnej wody w wysokości 50%
 - zużycie ciepłej wody w wysokości 50%.

- b) w przypadku przejściowej niesprawności wodomierza lub braku jego legalizacji nie przekraczającej 6 miesięcy, ilość pobieranej zimnej lub ciepłej wody rozlicza się na podstawie średniego zużycia wody w ostatnich 6 miesiącach poprzedzających unieruchomienie wodomierza w danym roku,
- c) w przypadku gdy użytkownicy lokali posiadali w lokalach wodomierze i zrezygnowali z ich legalizacji lub posiadania w rozliczanym okresie, do rozliczenia wody przyjmuje się ryczałt za zużyta wodę w wysokości 150% średniego jej zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego danego lokalu kiedy wodomierze były sprawne. Jeśli użytkownik lokalu w następnych okresach rozliczeniowych nadal nie zamontował wodomierzy i nie przeprowadził ich legalizacji, to do rozliczeń przyjmuje się ryczałt zużycia wody w m³/osobę/m-c w wysokości średniego zużycia wody rozliczanego w skali Spółdzielni poprzedniego półrocza powiększonego 2,5-krotnie. W lokalu, w którym nastąpiło nieuzasadnione i nie zgłoszone do Spółdzielni zdjęcie plomby z wodomierza lub jej uszkodzenie, jest traktowany jako lokal nieopomiarowany,
- d) Po upływie czasu ważności legalizacji wodomierzy na nieruchomościach Spółdzielni, nastąpi ich wymiana. Użytkownicy lokali ponosić będą koszty ich zakupu i wymiany dokonanych przez Spółdzielnię wg formuły:
- koszt wymiany nowo zamontowanych wodomierzy w każdym lokalu zostanie rozłożony na 60 miesięcy i będzie uwidoczniiony na wydruku opłat eksploatacyjnych.
8. Rozliczenie kosztów związanych z zużyciem wody i odprowadzania ścieków przeprowadza się w sposób następujący:
- 1) wartość faktur do zapłaty z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji pomniejszona o wartość abonamentu dla danej nieruchomości, każdorazowo należy podzielić przez zużycie wody, wynikające ze wskazań wodomierzy indywidualnych,
 - 2) otrzymaną wartość 1m³ zużytej wody należy obciążyć użytkowników lokali wg wskazań wodomierzy indywidualnych.
 - 3) Koszt abonamentu wynikający z faktur Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, zostanie podzielony przez ilość lokali w danej nieruchomości i będzie stanowić odrębną pozycję na wydrukach naliczeń eksploatacyjnych za lokale.
 - 4) Kosztami odczytów wodomierzy w lokalach wyposażonych w urządzenia do odczytu radiowego, wynikającymi z otrzymanych faktur wystawianych przez firmę odczytującą wodomierze, będą obciążani użytkownicy tych lokali wg zasady: koszt odczytu jednego wodomierza zostanie podzielony na 6-cio miesięczne raty i stanowić będzie odrębną pozycję na wydrukach eksploatacyjnych.
9. W przypadku powstania zaległości czynszowych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o odłączeniu dostawy ciepłej i zimnej wody do danego lokalu,

powiadamiając uprzednio użytkownika i wskazując 30-dniowy termin do dobrowolnej zapłaty.

W przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych, Zarząd informuje użytkownika, iż w terminie 7 dni, nastąpi odłączenie dopływu wody i wskazanie miejsca jej poboru.

Użytkownik winien odebrać w Administracji Spółdzielni klucz do wskazanego pomieszczenia.

Rozliczenie zużycia wody będzie następowało w okresach miesięcznych, przy założeniu zużycia 0,5 m³/osobę.

Koszty i opłaty za centralne ogrzewanie.

§ 8

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:
 - powierzchnię użytkową mieszkania określoną w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, odrębnej własności lub umowie najmu,
 - powierzchnię lokali użytkowych określoną w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, odrębnej własności lub umowie najmu,
2. Ciepłomierz główny budynku mierzy zużycie energii w mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnych, lokalach użytkowych oraz całej instalacji rozprowadzającej,
3. Ciepłomierz indywidualny w mieszkaniu mierzy ilość zużytej energii cieplnej tylko w mieszkaniu bez energii zużywanej na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych ,
4. Zaliczka za c.o. – przedpłata na centralne ogrzewanie w wysokości zł/m²/m-c ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni,
5. Należne opłaty c.o. – należne opłaty w okresie rozliczeniowym za pełny sezon grzewczy po kosztach dostawy ciepła, okres rozliczeniowy będzie obejmował 12 miesięcy i trwać będzie od 01.07. danego roku do 30.06. następnego roku kalendarzowego.
6. Koszty dostawy ciepła w systemie wielotaryfowym PGE obejmują koszty stałe i koszty zmienne.
Na comiesięczne koszty stałe składają się:
 - zamówiona moc cieplna zł.MW/m-c,
 - opłata stała za usługi przesyłowe zł./MW/m-c.Na koszty zmienne składa się:
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe GJ/zł.
 - ciepło pobrane GJ/zł.
7. Koszty centralnego ogrzewania dla wbudowanych lokali użytkowych określa się w wysokości ponoszonych kosztów przypadających na te lokale wg wskazań podzielników elektronicznych zamontowanych na grzejnikach lub wg wskazań indywidualnych liczników ciepła zamontowanych dla tych lokali wg obowiązującego programu rozliczeniowego.

Oplaty za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych oraz koszty i opłaty za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych w wolnostojącym pawilonie handlowo – biurowym.

§ 9

1. W budynkach wyposażonych w pomiar zużycia energii cieplnej ustala się w formie comiesięcznych zaliczek ustalanych przez Zarząd Spółdzielni. Wnoszone zaliczki muszą pokryć koszty dostawy energii cieplnej oraz koszty rozliczenia, Spółdzielnia zobowiązana jest rozliczyć, w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla każdego mieszkania.
2. Do powstałych w wyniku rozliczenia dopłat Spółdzielnia nie nalicza odsetek jeśli dopłaty zostaną wniesione w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

3. Opłaty dla lokali mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. rozliczane są wg ustalonego programu komputerowego na podstawie corocznych odczytów wielkości wskazań podzielników elektronicznych.

Opłaty wg wysokości kosztów ustalane są jako suma:

- proporcjonalnego rozliczenia części kosztów c.o. w odniesieniu do wielkości mieszkania,
- indywidualnego rozliczenia części kosztów c.o. wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych,
- kosztów rozliczenia – obejmujących ilość punktów rozliczeniowych, koszty podzielników elektronicznych, zbiorczego zestawienia i indywidualnego rachunku mieszkania.

W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika, zerwanie plomb lub stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji przez osobę nie upoważnioną, przyjmowanie będzie przy podzielnikach elektronicznych dla danego mieszkania, rozliczenie od najwyższego zużycia w nieruchomości na 1m² powiększonego o 20%.

W przypadku awarii licznika ciepła nie z winy użytkownika lokalu, rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia ciepła na lokalu liczonego odpowiednio z poprzedniego sezonu grzewczego.

4. Dla programu firmy rozliczającej, Zarząd Spółdzielni określa rozdział kosztów:

A – część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

B – część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji: 60% koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich nie korzystanego

pod względem energetycznym usytuowania w budynku, 40% koszty stałe wspólne, dzielone wg m² powierzchni użytkowej lokali. Koszty te przeznaczone są do pokrycia kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach, pralniach itp.), nieopomiarowanych łazienek, koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

5. Opłaty dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów lub, w których z winy użytkownika nie odczytano i nie wymieniono podzielnika rozliczone będzie w wysokości maksymalnego obciążenia przypadającego na 1m² budynku, powiększonego o 20%.

Maksymalne obciążenie określone będzie w zbiorczym rachunku rozliczeniowym w zł./m² za okres rozliczeniowy.

6. W przypadku powstania zaległości czynszowych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o odłączeniu dostawy centralnego ogrzewania (o ile jest to możliwe ze względów technicznych) do danego lokalu, powiadamiając uprzednio użytkownika i wskazując 14-dniowy termin do dobrowolnej zapłaty.

W przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych, Zarząd Spółdzielni informuje użytkownika, iż w terminie 3 dni, nastąpi odłączenie centralnego ogrzewania.

Rozliczenie zużycia ciepła po jego odłączeniu będzie następowało z uwzględnieniem stanu zużycia na dzień odłączenia, a następnie jedynie kosztów stałych – od momentu odcięcia czynnika grzewczego.

Po odłączeniu centralnego ogrzewania użytkownik lokalu posiada możliwość korzystania z grzejników elektrycznych we własnym zakresie i na własny koszt.

7. Opłaty za centralne ogrzewanie w pawilonie wolnostojącym handlowo – biurowym są rozliczane wg zasady:

a) koszty wynikające z opłat za moc zamówioną są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej poszczególnych lokali użytkowych.

b) koszty wynikające z zużycia ciepła będą określone na podstawie odczytów elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych na poszczególnych grzejnikach w lokalach. Wielkość odczytów będzie uwzględniała współczynnik UF (współczynnik określający moc grzewczą każdego grzejnika).

Opłaty dla lokali wyposażonych w ciepłomierze indywidualne.

§ 10

1. W mieszkaniach wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowej, rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania następuje raz

w roku i dokonywane jest przez firmę rozliczeniową wg zasady:

A) część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

B) koszty ciepła zużytego w częściach wspólnych budynku, które określa się jako różnicę pomiędzy całkowitym zużyciem ciepła mierzonym w GJ, a sumą zużyć poszczególnych lokali w nieruchomości wg wskazań liczników indywidualnych z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych dla lokali z racji nie korzystanego pod względem energetycznym usytuowania w budynku. Koszty ciepła zużytego w częściach wspólnych budynku stanowi iloczyn ciepła zużytego w częściach wspólnych (GJ) oraz jednostkowej ceny ciepła pobranego i opłaty ziemnej za usługi przesyłowe (zł./GJ).

2. Indywidualne koszty zużycia c.o. obliczane są proporcjonalnie do zużycia z ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem współczynników korygujących zwiększone zapotrzebowanie ciepła w mieszkaniach szczytowych i na skrajnych kondygnacjach. Koszt jednostkowy = $(\sum GJ \text{ odczyt} \times \text{cena GJ} / \sum GJ \text{ kor.})$

$\sum GJ \text{ odczyt}$ – suma GJ odczytanych z ciepłomierzy mieszkaniowych
cena GJ – cena GJ wg taryfy dostawcy ciepła (PLN/GJ)
 $\sum GJ \text{ kor}$ – suma GJ zużytych w poszczególnych mieszkaniach z uwzględnieniem współczynników korygujących.

W przypadku uszkodzenia wkładu pomiarowego z przyczyn nie zależnych od użytkownika, rozliczenie następuje na podstawie średniego zużycia w nieruchomości w okresie rozliczeniowym.

Comiesięczna zaliczka za c.o. stanowić będzie iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i prognozowanego kosztu zużytej energii cieplnej w zł/m² (koszt ten wynikać będzie z faktycznego zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym).

§ 11

Użytkownicy lokali mieszkalnych ponoszą także koszty związane z opomiarowaniem mieszkania w skład którego wchodzi utrzymanie w sprawności elektronicznych podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła.

§ 12

1. Opłaty dla lokali użytkowych, zajmowanych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, bądź odrębnej własności nie wyposażone w indywidualne ciepłomierze i podzielniki kosztów rozlicza się w wysokości ponoszonych kosztów proporcjonalnie do projektowych strat cieplnych lokali (mocy zamówionej). Rozliczeń rocznych przypadających kosztów na te lokale dokonuje Zarząd Spółdzielni przekazując te rozliczenia dla działu księgowości, które rozliczają nadpłaty lub niedopłaty wnoszonych zaliczek dla poszczególnych użytkowników.

Rozliczenia dokonywane są za okres od 1 lipca do 31 czerwca co roku.

Rozliczenia kosztów można dokonywać również na podstawie zainstalowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub zainstalowanych indywidualnych ciepłomierzy, analogicznie wg zasad i terminów ustalonych dla lokali mieszkalnych.

2. W przypadku zmiany użytkownika bądź właściciela w lokalach opomiarowanych (w okresie rozliczeniowym), koszty ogrzewania rozliczane będą między odczytem dokonany w dniu zmiany lokatora i przedpłat wniesionych przez każdego z nich. W przypadku braku możliwości dokonania między odczytu, rozliczenie nastąpi wg tabeli stopniodni.
3. Koszty rozliczenia zmiany właściciela obciążają każdego z nich w równych proporcjach.
4. Użytkownik zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Zarząd Spółdzielni o stwierdzeniu usterki lub nieprawidłowym działaniu podzielnika lub licznika ciepła.
5. Wszelkie zmiany dokonywane na instalacji c.o. muszą być uzgadniane z Zarządem Spółdzielni, a ich koszt obciąża właściciela lokalu.
6. Terminy składania reklamacji wynoszą:
 - odczyt podzielników – 14 dni od daty odczytu,
 - rozliczenie – 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Po otrzymaniu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania:
 - nadpłata potrącana jest w opłatach eksploatacyjnych za kolejne miesiące,
 - dopłata musi zostać uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Rozliczenie kosztów i opłat za podgrzanie wody – c.c.w.

§ 13

1. Koszty podgrzania ciepłej wody odnosi się do całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, objętych dostawą c.c.w.
2. Okresem rozliczeniowym dla opłat za podgrzanie wody jest półrocze danego roku. Rozliczenie zużytej wody i koszt jej podgrzania będzie rozliczony w terminie 30 dni po okresie rozliczeniowym.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody. Zaliczkowa ilość zużycia podgrzewanej wody

ustalana jest przez dział rozliczeń czynszowych, na podstawie zużycia w poprzednim półroczu. Zaliczkowa jednostkowa cena podgrzania wody jest ustalana po zakończeniu okresu rozliczeniowego przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o rozliczeniowe ceny podgrzania wody z poprzedniego okresu.

4. Podstawą rozliczenia lokalu mieszkalnego i użytkowego za podgrzanie wody jest przeliczenie odczytów ze sprawnych wodomierzy, ustalenie zużycia ciepłej wody dla lokali bez wodomierzy ciepłej wody oraz dla lokali z niesprawnymi wodomierzami ciepłej wody.
5. Rozliczenie półroczne dokonywane jest w oparciu o uzyskaną jednostkową cenę podgrzania wody, w nawiązaniu do poniesionych w danym okresie kosztów podgrzania i globalne zużycie ciepłej wody. Rozliczenie dokonywane jest jako bezwynikowe (opłaty = kosztom).
6. Wodomierze ciepłej wody podlegają legalizacji, zgodnie z przepisami co 5 lat. Koszty legalizacji wodomierzy obciążają użytkowników lokali.

Koszty zużycia gazu

§ 14

1. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w liczniki zbiorcze rozlicza się na lokale mieszkalne wyposażone w punkty poboru wg wskazań tych liczników.
2. Jednostką rozliczeniową jest osoba.
3. Wysokość opłat za gaz ustala się zaliczkowo na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu obrachunkowego dla danego budynku przemnożonego przez aktualną cenę 1m³ gazu ustaloną przez dostawcę. Rozliczenie kosztów dla budynków wykonywane jest w okresach półrocznych.
Rozliczenie zużycia gazu za dany okres rozliczeniowy (w budynkach wyposażonych w liczniki zbiorcze) dotyczy użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu w dacie tego rozliczenia.

Koszty sprzątnia klatek schodowych

§ 15

1. Koszty sprzątnia klatek schodowych rozliczane są w skali całej Spółdzielni w stosunku do powierzchni w budynkach obsługiwanych przez sprzątaczy zatrudnionych przez Spółdzielnię oraz przez obcych wykonawców.

2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Koszty sprzątania klatek schodowych, terenów zewnętrznych, piwnic i wiatrołapów są ujęte w kosztach eksploatacji podstawowej.

Koszty światła w piwnicy.

§ 16

Koszt światła w piwnicy lokatorskiej rozlicza się półrocznie wg stawki ryczałtowej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

Koszty utrzymania dźwigów.

§ 17

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów utrzymania dźwigów w danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
4. Część kosztów utrzymania dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości.

Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej pierwszej kondygnacji.

Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zameldowanych osób. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Saldo wynikłe z różnic między wpływami na koszty eksploatacji dźwigów, a poniesionymi kosztami stanowi bilans otwarcia na rok następny.

Koszty utrzymania domofonów.

§ 18

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

3. Koszty wymiany i naprawy uszkodzonych aparatów wewnątrz lokali, nie są objęte konserwacją i obciążają bezpośrednio zainteresowanych.
4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Saldo wynikłe z różnic między wpływami na eksploatację domofonów a poniesionymi kosztami stanowi bilans otwarcia na rok następny.

Oplaty lokalne (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie).

§ 19

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych,
 - d) podatek od garaży.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenie poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w pkt. 1 poz. A dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. C rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

Obciążenie podatkiem od nieruchomości dla garaży dokonuje się wg ich powierzchni.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości z gminą.

IV ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 20

1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych stosuje się do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokali:
 - a) mieszkalnego typu lokatorskiego,
 - b) mieszkalnego typu własnościowego,
 - c) użytkowego realizowanego w ramach kredytu bankowego i środków własnych Spółdzielni,
 - d) podatek od garaży.
2. Obciążenie lokalu mieszkalnego spłatą kredytu długoterminowego na etapie zasiedlenia jest ustalana w zł./m² powierzchni użytkowej lokalu

- jako wielkość pochodną od kosztu rozliczonego zadania inwestycyjnego.
3. Zasady spłaty zobowiązań długoterminowych za lokale mieszkalne obciążone spłatą kredytu, reguluje z uwzględnieniem przepisów wyższego rzędu, umowa kredytowa zawarta między bankiem a Spółdzielnią.
 4. Spłatę zobowiązań z tytułu przekształcenia prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe, reguluje umowa zawarta między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią.
 5. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale użytkowe należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy, ustalonego w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.
 6. Zasady spłaty kredytów tzw. normatywnych określone są w odrębnych przepisach.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 21

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych, pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Użytkownicy – którzy są członkami Spółdzielni za zajmowanie lokali mieszkalnych wnoszą opłaty czynszowe w wysokości wynikających z kosztów określonych w § 3 i 4 niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy będący najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty czynszowe w wysokości określonej w dwustronnych umowach.
4. Użytkownicy posiadający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wnoszą opłaty czynszowe wymienione w §§ 3-4 niniejszego regulaminu.
5. Użytkownicy – właściciele lokali, będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem Statutu.
6. Użytkownicy będący właścicielami lokali, niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyjątkiem pożytków z nieruchomości, do której przypisany jest lokal. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do

wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub zasobach Spółdzielni.

7. Koszty ponoszone na utrzymanie lokali na potrzeby własne są określone w wysokości faktycznie ponoszonych kosztów i odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej.
8. Koszty założenia i usunięcia reklam, tablic informacyjnych itp. obciążają bezpośrednio zainteresowanego. Opłaty z tym związane regulowane są w formie dwustronnej umowy.
9. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych oraz terminy wnoszenia opłat, ustalają w odniesieniu do użytkowników lokali odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni. Opłaty o których mowa wyżej powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
10. W odniesieniu do użytkowników lokali będącymi najemcami lokali użytkowych i mieszkalnych zasady naliczania odsetek za zwłokę określają umowy najmu.
11. Zmiany stawek opłat czynszowych wynikające ze zmiany cen urzędowych dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie ich wprowadzenia, informując o dokonanych zmianach Radę Nadzorczą.
12. Zmiany stawek opłat czynszowych wynikające z zawartych umów dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie nie pozwalającym na powstanie niedoborów w danej pozycji kosztów określonych w § 4, informując o przyczynach zmian Radę Nadzorczą.
13. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
14. W przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia wzywa dłużników do dobrowolnej zapłaty pisemnie, w ten sposób, że wezwania przedsądowe będą składane indywidualnie do skrzynek pocztowych, po uprzednim wpisie ich w księdze korespondencji Spółdzielni.

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni.

§ 22

1. Opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
2. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1).

§ 23

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalania lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 24

Za opłaty, o których mowa w niniejszym regulaminie, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, właścicielami lokali będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

1/ stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

2/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 25

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i osób nie posiadających członkostwa co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio na drodze sądowej według własnego wyboru. Osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić mieszkańców, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 26

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio na drodze sądowej według własnego wyboru. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 27

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

VI. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA

§ 28

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymanie domów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu.
2. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji określa Regulamin obowiązków Spółdzielni oraz Członków i użytkowników w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Członkami i użytkownikami zwalnającymi lokale.
3. Spółdzielnia zapewnia dostawę energii cieplnej w ramach umów z dostawcami.
4. Upusty w opłatach za ciepło dostarczane na ogrzewanie mieszkań przysługują indywidualnym odbiorcom w lokalach, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w POLSKIEJ NORMIE PN-82/B-02402 Ogrzewnictwo–Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu jest to umowna temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy projektowaniu urządzeń ogrzewania do określenia obliczeniowego zapotrzebowania ciepła.

Temperatury obliczeniowe wg powyższej normy wynoszą:

w klatkach schodowych budynków mieszkalnych + 8°C

w pokojach mieszkalnych, przedpokojach i kuchniach + 20°C

- ✓ w wysokości jednej trzydziestej zaliczkowej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej za każdą dobę niedogrzewania,
- ✓ w wysokości jednej piętnastej zaliczkowej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C

- w stosunku do temperatury obliczeniowej za każdą dobę niedogrzewania,
- ✓ uznane upusty i udzielone bonifikaty powiększają koszty rozliczanej energii cieplnej danego węzła rozliczeniowego.
5. Temperaturę w lokalach mierzy się w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm od podłogi po jednogodzinnym sprawdzeniu przepływu czynnika grzewczego przez grzejnik, przy maksymalnym otwarciu termostatów i szczelnym zamknięciu stolarki okiennej oraz drzwiowej w ramach normalnej wilgotności względnej pomieszczenia.
 6. Niedogrzenie lokalu odbiorca powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub następnym w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń odbiorcy do bonifikaty w opłatach.
 7. Upusty w opłatach za podgrzanie wody wodociągowej przysługują indywidualnym odbiorcom w lokalach, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
 - a) w wysokości jednej trzydziestej zaliczkowej opłaty miesięcznej za podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40° C za każdy dzień, w którym występowało niedogrzenie wody,
 - b) w wysokości jednej piętnastej zaliczkowej opłaty miesięcznej za podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40° C za każdy dzień, w którym występowało niedogrzenie wody,
 - c) uznane upusty i udzielone bonifikaty powiększają koszty rozliczanej energii cieplnej podgrzania wody w skali całej Spółdzielni,
 - d) zniżenie temperatury ciepłej wody w punkcie poboru odbiorca powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub następnym w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń odbiorcy do bonifikaty w opłatach.
 8. Użytkownikom lokali korzystającym z dźwigów przysługuje bonifikata z opłaty czynszowej za eksploatację dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, gdy jego postój trwa minimum trzy dni w miesiącu.

Za dzień unieruchomienia dźwigu, uważa się taki dzień, w którym dźwig w godz. między 6.00 a 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin.

W klatkach schodowych, w których funkcjonują dwa lub więcej dźwigów, podstawą do udzielenia bonifikaty jest równoczesne unieruchomienie wszystkich dźwigów.

Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są zgłoszenia użytkowników lub sprzątaczy.

§ 29

W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkownika lokalu w wyniku

niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub nie wykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania, w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania, Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych decyzjach w tych sprawach, Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

§ 30

Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 31

Niniejszy regulamin zatwierdzony został Uchwałą numer 11/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” z dnia 28 listopada 2018 roku ze zmianami wprowadzonymi w dniu 26 listopada 2020 roku (Uchwała nr 6/2020) i 25 marca 2022 roku (Uchwała nr 3/2022) i wchodzi w życie z dniem podjęcia.