

REGULAMIN

rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Prasce z użytkownikami lokali

Podstawa prawna:

- ⇒ Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. nr 188 z 2003 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 15.12.2000r. znolizowana dnia 14.06.2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 z 2001r. poz. 733 z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 18.08.2001r. prawo wodne (Dz.U. nr 15 poz. 1229 z 2001r. z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54 poz. 348 z 1998r. z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Przez określenie „zasoby mieszkaniowe” rozumie się stanowiące własność Spółdzielni:

- 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz uzupełniające je budynki niemieszkalne (z wyposażeniem technicznym), jak:
 - a) garaże wolnostojące,
 - b) budynki zakładu konserwacyjno-remontowego,
 - c) budynki administracji osiedlowych (biurowe i gospodarcze),
 - d) budynki dla osiedlowej działalności oświatowo-kulturalnej,
- 2) urządzenia i uzbrojenie terenów, (na których znajdują się budynki wymienione w pkt.1)
 - a) rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
 - c) budowle komunikacyjne jak: drogi, ulice, place, chodniki,
 - d) ukształtowanie i zagospodarowanie terenu jak: zieleń, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
 - e) budowle sportowe jak: boiska, kort itp.,
 - f) inne budowle jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

Określenie to służy do potrzeb rozliczeń kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie określonym w n/w przepisach:

- ⇒ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 ust. 3 – w zakresie odpisów na fundusz remontów – „Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych”,
- ⇒ ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16c, który to art. wyłącza z amortyzacji budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

2. Części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.

Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:

- 1) fundamenty, elementy konstrukcyjne, elewacje z wyłączeniem okien lokali indywidualnych właścicieli, dach, instalacja odgromowa, pomieszczenia techniczne, podpiwniczenie budynku, klatki schodowe, z wyłączeniem drzwi wejściowych do lokali indywidualnych właścicieli,
- 2) wyposażenie węzła i rozdzielni centralnego ogrzewania, a nie stanowiące własności dostawcy medium,
- 3) przyłącza sieci kanalizacyjnej oraz piony i poziomy wewnętrznych instalacji kanalizacyjnej z wyłączeniem odpływów od urządzeń sanitarnych z poszczególnych lokali,
- 4) instalację wody zimnej i ciepłej w budynkach na odcinku :-od zaworu głównego na przyłączy do budynku do indywidualnych urządzeń pomiarowych (wodomierzy) zainstalowanych indywidualnie dla poszczególnych lokali
- 5) całość instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z zaworami (termoregulatorami) i grzejnikami oraz urządzeniami do indywidualnego rozliczania ciepła,

- 6) instalację elektryczną na odcinku : -od głównego zabezpieczenia budynku do indywidualnych liczników energii elektrycznej dla poszczególnych lokali (liczniki są własnością zakładu energetycznego),
 - 7) całą instalację domofonową,
 - 8) wszystkie elementy wymienionych instalacji w pomieszczeniach wspólnego użytkownika, w tym na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach, w pomieszczeniach technicznych oraz na elewacji budynku,
 - 9) inne urządzenia i sieci usytuowane w części wspólnej nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu
- Sieci i instalacje telefoniczna oraz sieci i instalacje telewizji kablowej są własnością ich operatorów.

3. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznaje się łączną powierzchnię pokoi (izb), kuchni, przedpokoi, łazienki i wszystkich innych pomieszczeń wchodzących w skład lokalu mieszkalnego użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się : logii, balkonów, antresoli, pralni, suszarni, strychów i piwnic itp.

Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części jeżeli ich wysokość jest mniejsza niż 1,40 m.

Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o wysokości pomieszczeń lub ich części wynoszącej w świetle od 1,49m do 2,20m zalicza się 50% ich powierzchni.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 2,20m zalicza się w 100%.

Powierzchnia użytkowa lokalu – stanowiącego przedmiot odrębnej własności to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu.

4. Pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
5. Powierzchnia ogrzewana – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, łazienki, itp.).
6. Mienie spółdzielni – wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni.
7. Okres rozliczeniowy – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
8. Wodomierz – urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
9. Osoba zamieszkała – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo w lokalu.
Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.
10. Użytkownik lokalu:
 - ⇒ właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność,
 - ⇒ członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - ⇒ osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu,
 - ⇒ najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
11. Powierzchnia lokalu użytkowego to powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów i logii.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane.
Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
12. Przez określenie „budynek” należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach
13. Przez określenie „obiekt budowlany” należy rozumieć:
 - a) budynek wraz z instalacjami urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami urządzeniami technicznymi,
 - c) obiekt małej architektury”

§2

Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
- eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

II. Postanowienia wstępne

§3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego stanowią:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- koszty dostawy wody zimnej,
- koszty odbioru ścieków,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu - dotyczące danego lokalu
- koszty korzystania z wodomierzy zainstalowanych w lokalu.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowią:

- koszty energii elektrycznej części wspólnej nieruchomości
- koszty utrzymania zieleni i czystości części wspólnej nieruchomości
- podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
- koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości,
- koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
- koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości,
- koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej nieruchomości,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- odpisy na fundusz remontowy,
- koszty dostarczenia sygnału TV,
- koszty instalacji domofonowej,

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia Spółdzielni obejmują w szczególności:

- ⇒ podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie, dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania osiedli,
- ⇒ koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach mienia Spółdzielni,
- ⇒ koszty napraw i konserwacji mienia Spółdzielni w tym: nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- ⇒ koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mienia Spółdzielni,
- ⇒ koszty ogólne, w tym koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni.

4. Koszty obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych obejmują:

- ⇒ koszty prowadzenia ksiąg obiektów, koszty organizacji okresowych i technicznych przeglądów budynków i obiektów budowlanych
- ⇒ koszty przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych i budynków w zakresie badań instalacji odgromowej, elektrycznej, wentylacji i gazu oraz legalizacji urządzeń pomiarowych.

III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

§ 4

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na poszczególne lokale mieszkalne określa załącznik nr 1 do regulaminu.
2. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody na poszczególne lokale mieszkalne określa załącznik nr 2 do regulaminu.
3. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale mieszkalne określa załącznik nr 3 do regulaminu.
4. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale dokonuje się wg Uchwały Rady Miejskiej w Praszce.

5. Podatek od nieruchomości:

- ⇒ od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność oraz od pomieszczenia do niego przynależnego – ustalany jest indywidualnie przez Urząd Miasta dla każdego lokalu zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Gminy.
- ⇒ od lokali mieszkalnych z tytułem (własnościowe prawo, lokatorskie i najem) ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i określany dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powodują wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

IV. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

§ 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości, są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też rezygnacji z tego członkostwa.

Natomiast członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 6

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niżej podanych zasadach.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:
 - a) koszty energii elektrycznej części wspólnej nieruchomości wg faktur za energię elektryczną zużyta na cele tzw. administracyjne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu),
 - b) koszty utrzymania zieleni i czystości części wspólnych nieruchomości wynikające z faktur wewnętrznych za czynności wykonane przez służby własne, lub faktur jednostki, której zlecono utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni
 - c) podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczone odrębnie dla każdej nieruchomości,
 - d) koszty ubezpieczenia majątkowego – wg polisy ubezpieczeniowej w wysokości naliczonej składki ubezpieczeniowej na nieruchomości,
 - e) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości:
 - koszty wynikające z zatrudnienia własnych służb konserwacyjnych oraz innych podmiotów zatrudnionych na ww. potrzeby rozdzielane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości, bądź bezpośrednio wg faktur, wystawionych odrębnie dla nieruchomości.
 - koszty materiałów konserwacyjnych używanych przy konserwacji bieżącej elementów budynku, których nie można przypisać do poszczególnych nieruchomości rozdziela się proporcjonalnie na nieruchomości w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - f) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej wg faktur dotyczących danej nieruchomości,
 - g) koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są wg struktury przychodów przypadające na działalność eksploatacyjną, a następnie na poszczególne nieruchomości (na 1m² p.u.),
 - h) ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, a następnie rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Jeżeli charakter użytkowego lokalu powoduje:

- zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie terenów to odpowiednio obniża się obciążenie tych lokali,
- wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie terenów, to skutki tego wzrostu obciążają tylko te lokale.

- i) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb remontowych wchodzących w zakres obowiązków Spółdzielni.

Finansowanie remontów jest rozliczane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

Jeśli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej w nim działalności powodują zwiększone potrzeby remontowe należące do obowiązków Spółdzielni, to odpowiednio koryguje się wysokość obowiązujących na dany lokal odpisów na fundusz remontowy.

Wysokość tej korekty określa Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorczą.

3. Koszty dostarczania sygnału TV Azart – ustalane są na poszczególne nieruchomości i lokale wg faktur wykonawcy świadczącego usługi w tym zakresie lub faktur wewnętrznych jeżeli wykonywanie czynności dokonywane jest przez służby własne. Koszty rozliczane są tylko na lokale korzystające z tych usług. Opłaty ustala się na podstawie poniesionych kosztów.

Spółdzielnia może odłączyć sygnał TV Azart w przypadku zalegania przez dysponenta lokalu z opłatami czynszowymi za okres ponad 2 miesiące.

Na wniosek dysponenta lokalu, po uregulowaniu przez niego całości zadłużenia Spółdzielni, w terminie do 7 dni roboczych, podłączy (wznowi) dostarczanie sygnału TV Azart po uiszczeniu kosztów związanych z podłączaniem, a ustalonych uchwałą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4. Koszty utrzymania instalacji domofonowej – ustalane na poszczególne nieruchomości i lokale wg faktur wykonawcy świadczącego usługi w tym zakresie lub faktur wewnętrznych jeżeli wykonywanie czynności dokonywane jest przez służby własne.

Koszty rozliczane są tylko na lokale, w których zainstalowano domofony. Opłaty ustala się na podstawie poniesionych kosztów.

V. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

§ 7

1. Pod pojęciem mienia spółdzielni rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości niezabudowane,

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności następujące koszty:

- ⇒ koszty podatku od nieruchomości,
- ⇒ koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- ⇒ koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia,
- ⇒ koszty drobnych napraw i remontów mienia,
- ⇒ koszty energii elektrycznej, ciepłej oraz innych mediów mienia
- ⇒ koszty ogólne spółdzielni.

VI. Koszty obsługi technicznej nieruchomości

§ 8

1. Koszty obsługi technicznej obejmują wydatki Spółdzielni określone w § 3 pkt 4.
2. Koszty obsługi technicznej są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów obsługi technicznej na poszczególne nieruchomości jest lokal mieszkalny.

VII. Koszty działalności oświatowej i kulturalnej

§ 9

Do kosztów działalności oświatowej i kulturalnej zalicza się:

- 1) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązujących od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,

- 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,
- 3) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, pojazdów i transportu, związanych z tą działalnością,
- 4) koszty administracyjno – biurowe klubów spółdzielczych,
- 5) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń służących tej działalności,
- 6) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, kolonii i półkolonii, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności oświatowej i kulturalnej w klubie.

VIII. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garaży .

§ 10

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garaży są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości a następnie proporcjonalnie do wielkości udziałów.

IX. Fundusz remontowy

§ 11

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (lokali mieszkalnych zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu, lokali w odrębnej własności oraz lokali w najmie).
3. Środki funduszu remontowego kumulowane są na rachunku obrotowym spółdzielni. Wolne środki lokowane są na rachunkach lokat terminowych. Uzyskane środki z oprocentowania lokat stanowią pożytki z mienia spółdzielni.
4. Koszty remontów są rozliczane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
5. W przypadku remontów bieżących, dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

X. Ogólne zasady ustalania opłat.

§ 12

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd spółdzielni:
 - 1) wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności, mieszkań wynajmowanych,
 - 2) wysokości obciążeń kosztami lokali użytkowych wynajmowanych (wysokość czynszu najmu nie jest związana z tymi kosztami, lecz wynika z warunków umowy najmu).
2. Wstępnego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na podstawie rocznych planów rzeczowo finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
Jeżeli w ciągu roku wystąpią zmiany w warunkach działania spółdzielni, powodujące istotne zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszczalna jest korekta rozliczenia wstępnego o ile Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o korekcie planu rzeczowo-finansowego.
Jeśli roczne rozliczenie kosztów i przychodów GZM wykazuje w stosunku do lokali wymienionych w ust. 1 różnicę, to zwiększa ona odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
 - 1) opłaty pokrywające pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię 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),
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
5. Opłaty eksploatacyjne wnoszone są łącznie z należnym odpisem na fundusz remontowy.

XI. a) Ustalanie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 13

1. Podstawą do ustalenia opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą do budowy planu rzeczowo – finansowego na dany rok jest:
 - ⇒ powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomości Spółdzielni,
 - ⇒ poniesione koszty za ubiegły rok,
 - ⇒ „wynik” (niedobór bądź nadwyżka) na działalności eksploatacyjnej,
 - ⇒ założenie zmian cen na rok objęty planem,
 - ⇒ przewidywane do uzyskania pożytki nieruchomości i mienia Spółdzielni,Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w dziale XI niniejszego regulaminu ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 14

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
 - a) przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania ustala się i rozlicza wg załącznika nr 1 regulaminu.
 - b) przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody ustala się i rozlicza wg załącznika nr 2 regulaminu.
 - a) przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z lokali ustala się i rozlicza wg załącznika nr 3 regulaminu.
 - c) opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i ustalonych przez U.M. i Starostwo opłat za wieczyste użytkowanie wydzielonych nieruchomości gruntowych w części przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni,
 - d) opłatę za wywóz nieczystości stałych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustala się w oparciu o Uchwały Rady Miejskiej w Praszce.

§ 15

1. Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni ustala się w sposób następujący:
 - wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorczą odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.
2. Przy ustalaniu stawek opłat uwzględnia się różnice wynikające z rozliczenia kosztów za rok ubiegły (niedobór jest elementem kosztów, nadwyżka jest elementem przychodów). Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej mieszkania (dla lokali stanowiących własność Spółdzielni), bądź udział dla nieruchomości wspólnej.

§ 16

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączenie, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłączonego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa wyżej, są rozliczone osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 17

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu cywilnego, Statutu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości określonej w umowie lub w wysokości niemniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w II rozdziale niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.

§ 18

1. Podstawą ustalenia opłat za media stanowią poniesione koszty wynikające z faktur dostawców.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ww. mediów nie są elementem kalkulacji wysokości stawki eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości.
3. Koszty mediów są pokrywane przez posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, właścicieli lokali i najemców w pełnej wysokości wynikającej z faktur dostawców poszczególnych mediów.
4. Koszty obsługi eksploatacyjnej oraz koszty ogólne spółdzielni nie są odnoszone do kosztów mediów.

XII. Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości.

§ 19

1. Przychody z opłat za utrzymanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się na każdego użytkownika lokalu mieszkalnego:
 - ⇒ dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania wg zasad określonych w załączniku nr 1 regulaminu
 - ⇒ dostawa ciepła na cele podgrzania wody wg zasad określonych w załączniku nr 2 regulaminu
 - ⇒ dostawę wody i odbiorów ścieków wg zasad określonych w załączniku nr 3 regulaminu
 - ⇒ podatek od nieruchomości lokalu mieszkalnego i piwnicy wg deklaracji podatkowej,
 - ⇒ opłatę za wywóz nieczystości stałych wg Uchwały Rady Miejskiej w Praszce.Dla każdego rodzaju mediów prowadzone jest zgodnie z ZPK ewidencja przychodów w ramach odrębnych kont zespołu „7”.
2. Przychody z opłat za utrzymanie części wspólnych nieruchomości i nieruchomości mienia Spółdzielni ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 20

Przychodami z działalności oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:

- 1) opłat skalkulowanych w ramach ustalonej stawki opłaty eksploatacyjnej,
- 2) opłaty od osób nie będących członkami Spółdzielni,
- 3) opłat członków za korzystanie z zajęć prowadzonych w ramach tej działalności.

XIII. Pożytki z nieruchomości oraz z własnej działalności Spółdzielni.

§ 21

1. Pożytki z nieruchomości ewidencjonowane są jako przychody z nieruchomości, w obrębie której powstały, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli proporcjonalnie do udziałów.
Pożytki nieruchomości obejmują:
 - ⇒ przychody z wynajmu piwnic i suszarni,
 - ⇒ przychody z wynajmu powierzchni dachów,,
 - ⇒ przychody z wynajmu ścian na reklamy
 - ⇒ inne przychody związane z daną nieruchomością.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności oświatowej i kulturalnej.
4. Pożytki z mienia Spółdzielni obejmują w szczególności:
 - a) pożytki z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) przychody z dzierżawy terenu nie wyodrębnionego dla żadnej nieruchomości,
 - c) przychody finansowe z oprocentowania rachunków bankowych oraz lokat wolnych środków obrotowych.
 - d) inne przychody, których nie można zaliczyć do pożytków nieruchomości.
5. Pożytki z mienia Spółdzielni przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz właścicieli będących członkami Spółdzielni.

XIV. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

§ 22

Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub gdy ustalona dotychczas stawka opłaty eksploatacyjnej z przyczyn społecznych została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu

rzeczowo - finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej.

§ 23

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - a) w terminie co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
 - b) w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić w terminie co najmniej 14-tu dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca przypadającego ten termin.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym lub postępowaniu sądowym.,
3. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej, gdy są właścicielami lokali.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz - spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 24

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest obowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkanie.

XV. Obowiązki Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 25

1. W ramach opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:
 - 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych
 - 3) dostarczenia do budynku i utrzymania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, itp.),
 - 4) utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - 5) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w częściach wspólnych nieruchomości
 - 6) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklenia w częściach wspólnych nieruchomości
 - 7) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno porządkowy oraz przeciwpożarowy,
 - 8) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych , w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynków,
 - 9) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenie zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych,
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji i urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

XVI. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 26

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym przez Statut Spółdzielni .
2. Użytkownicy lokali nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie mogą także dokonywać samowolnego obniżania wysokości opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
Na wniosek członka, Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub w części.

§ 27

Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w ciągu okresu rozliczeniowego powoduje zmianę bieżącej opłaty za lokal od następnego miesiąca po ustaniu członkostwa.

§ 28

1. Integralną częścią Regulaminu są załączniki :

- 1) załącznik nr 1 – „zasady rozliczania kosztów energii cieplnej centralnego ogrzewania”,
- 2) załącznik nr 2 – „zasady rozliczania kosztów energii cieplnej podgrzania wody”,
- 3) załącznik nr 3 – „Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków”.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Plenum Rady w dn. 30.08.2021r.
protokół nr 9/2021 uchwała nr 37/2021

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Prasce z użytkownikami lokali.

Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do węzłów w budynkach na cele centralnego ogrzewania oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

1. Koszty dostawy do węzłów ciepłych w budynkach, ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie stanowią wyłącznie wydatki związane z:
 - a) opłatą stałą :
 - za gaz do pracy kotłowni,
 - za energię elektryczną do pracy kotłowni,
 - b) opłatą zmienną:
 - za dostawę gazu do pracy kotłowni,
 - za dostawę energii elektrycznej do pracy kotłowni,
2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne węzły będące źródłem ciepła dla budynków lub dla części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno –użytkową z podziałem:
 - a) na koszty stałe ogrzewania,
 - b) na koszty zmienne ogrzewania
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do węzłów ciepłych w budynkach na cele centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali mieszkalnych - jest okres 12 miesięcy od dnia 01.06. do dnia 31.05. następnego roku.
4. Koszty centralnego ogrzewania danego węzła w budynku mogą być rozliczane z użytkownikami lokali mieszkalnych wyłącznie w jeden z następujących sposobów w ramach jednego węzła w budynku:
 - a) w systemie wg powierzchni użytkowej lokali tj. - rozliczanie całości kosztów centralnego ogrzewania węzła (razem koszty stałe i koszty zmienne ogrzewania) według powierzchni użytkowej lokali lub
 - b) w systemie podzielnikowym tj.- rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z uwzględnieniem wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w danym lokalu.
5. Ustala się zasadę rozliczania centralnego ogrzewania wszystkich węzłów w budynkach w oparciu o system podzielnikowy określony w pkt. 4.b załącznika nr 1 do regulaminu.
6. Na pisemny indywidualny wniosek użytkowników lokali, stanowiących co najmniej 50% + 1 ogółu liczby lokali zasilanych z danego węzła ciepłego – nastąpi zmiana sposobu rozliczania kosztów ogrzewania lokali z tego węzła.
Wniosek o zmianę sposobu rozliczania, na każdy sezon grzewczy oddzielnie, należy składać do 15 września danego roku .
7. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie wg powierzchni użytkowej lokali:
 - koszty ogrzewania danego węzła - stałe i zmienne - dzielone są wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tym węźle i mnożone przez powierzchnię użytkową danego lokalu.
8. Rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie wg powierzchni użytkowej lokali wykonuje Spółdzielnia.
9. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie podzielnikowym, tj. z uwzględnieniem w rozliczeniach wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach:
 - koszty ogrzewania danego węzła dzielone są na koszty stałe ogrzewania i koszty zmienne ogrzewania, wg procentowego podziału zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni na wniosek Zarządu, przed rozpoczęciem okresu grzewczego, metodą szacunkową, analizując koszty ogrzewania sezonu poprzedzającego;

- 9.1 Koszty stałe ogrzewania węzła w budynku - dzielone są wg powierzchni użytkowej na wszystkie lokale mieszkalne danego węzła. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 9.2. Koszty zmienne ogrzewania rozliczane są wg wskazań podzielników ciepła zainstalowanych na grzejnikach w lokalu.
- 9.3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni węzła cieplnego w budynku i powierzchni lokalu użytkowanego (zgodnie z Ustawą o efektywności energetycznej z dnia 20.05.2016r. t.j. Dz.U. z 2021, poz. 418 z późniejszymi zmianami).
10. Rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie podzielnikowym wykonuje firma rozliczeniowa na zlecenie Spółdzielni, na koszt użytkowników lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego za pomocą programu komputerowego na podstawie danych dostarczonych przez Spółdzielnię oraz odczytów podzielników.
Program w rozliczeniu kosztów ogrzewania stosuje współczynniki wyrównawcze uwzględniające różnice z tytułu strat ciepła wynikających z odmiennego położenia lokalu w obrębie budynku wg załącznika A oraz współczynniki przeliczeniowe (oceny) dla grzejników uwzględniające ich wydajność cieplną (wielkość).
11. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych są wykonywane raz w roku na dzień 31 maja.
W przypadku zmiany użytkownika lokalu wykonywany jest dodatkowy odczyt wskazań podzielników w lokalu. Podział kosztów jest następujący:
- koszty stałe ogrzewania rozliczane są z użytkownikami wg procentowego udziału dni w okresie rozliczeniowym (biorąc pod uwagę ile dni użytkownik był właścicielem mieszkania),
 - koszty zmienne ogrzewania rozliczane są z użytkownikami wg odczytu wskazań podzielników.
12. Opłaty na zakup ciepła na cele centralnego ogrzewania użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą w okresach miesięcznych w ciągu całego okresu rozliczeniowego wraz z opłatą czynszową mieszkania za miesiąc bieżący w terminie zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
- 12.1 użytkownicy lokali opłaty wnoszą w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie analizy zużycia ciepła i rachunku ekonomicznego kosztów dostawy. Wysokość zaliczki zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
- 12.2 jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokalu. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
13. Po upływie okresu rozliczeniowego, w terminie do 31 lipca spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej – dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego węzła w budynku i lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali:
- 13.1 - jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczone według zasad określonych w pkt 7 i 9 załącznika nr 1 do regulaminu, są niższe od wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych, to spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 30 dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.
- 13.2 - jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczone według zasad określonych w pkt. 7 i 9 załącznika nr 1 do regulaminu, są wyższe od wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych, to użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.
- 13.3 - w rozliczeniu kosztów ogrzewania, które przekazywane jest użytkownikom poszczególnych lokali firma wykonująca rozliczenie podaje :

- a) w zestawieniu kosztów nieruchomości, w kolumnie rodzaj kosztów – wyszczególnia szczegółowo opłaty, o których mowa w pkt. 1 i 2. załącznika nr 1 do regulaminu
 - b) podaje podział kosztów ogrzewania na :
 - koszty stałe ogrzewania (rozliczane wg m² powierzchni użytkowej) i
 - koszty zmienne ogrzewania (rozliczane wg wskazań podzielników kosztów)
- 13.4 - przy rozliczeniu kosztów dostawy ciepła rozliczane są koszty z tytułu:
- licencji i obsługi systemu rozliczeniowego
 - wymiany lub legalizacji podzielników kosztów ogrzewania
- Firma rozliczeniowa w/w koszty podaje - wyszczególnia w odrębnych pozycjach.
- 13.5 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przedłużenie terminu dla wykonania rozliczeń kosztów ogrzewania. Z wnioskiem o zmianę terminu występuje Zarząd do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
14. Do podstawowych obowiązków użytkowników mieszkań należy:
- 14.1 - powiadomić Spółdzielnię o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń pomiarowych. Fakt zgłoszenia nie zwalnia od systematycznego wnoszenia opłat za pobór ciepła;
 - 14.2 - powiadomić Spółdzielnię o usterkach lub uszkodzeniach instalacji i urządzeń mogących spowodować zakłócenia w dostawie ciepła,
 - 14.3 - umożliwić dostęp do urządzeń pomiarowych w celu wykonania odczytów lub przeprowadzenia kontroli tych urządzeń upoważnionym pracownikom.
 - 14.4 - koszty naprawy lub wymiany podzielnika i koszty usuwania samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania powstałe z winy lokatora obciążają w pełni użytkownika lokalu.
 - 14.5 - podzielniki i głowice termostaticzne zainstalowane na grzejnikach stanowią wyposażenie ponadnormatywne i jego koszt pokrywa użytkownik lokalu.
 - 14.6 - za sprawność głowicy termostaticznej odpowiada użytkownik, natomiast za termostawór, stanowiący integralną część instalacji centralnego ogrzewania, odpowiada Spółdzielnia.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Plenum Rady w dn. 30.08.2021r.
protokół nr 9/2021 uchwała nr 37/2021

Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Prasce z użytkownikami lokali.

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na cele podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

I. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na cele podgrzania wody.

1. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody stanowią wyłącznie wydatki związane z:

- dostawą gazu do pracy kotłowni,
- dostawą energii elektrycznej do pracy kotłowni,
- dostawą wody technologicznej do uzupełnienia zładu instalacji.

Koszty dostawy ciepła na cele podgrzewania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne węzły będące źródłem ciepła dla budynków lub dla części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno –użytkową:

2.1 Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych (kotłowniach) wykonywane są w okresach miesięcznych, a także w przypadku zmiany ceny ciepła lub zmiany ceny wody.

3. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody (pkt.1 regulaminu) rozlicza spółdzielnia z użytkownikami lokali mieszkalnych, stosując metodę z wykorzystaniem wskazań wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w tych lokalach. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody jest m³ zużytej wody ciepłej:

3.1. W przypadku awarii lub przejściowej niesprawności wodomierza mieszkaniowego powstałej nie z winy użytkownika lokalu, ilość zużytej wody ciepłej dla lokalu ustala się szacunkowo przyjmując jako podstawę – średnie zużycie wody ciepłej w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.

3.2. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania .

4. Opłaty na zakup ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą w okresach miesięcznych w ciągu całego okresu rozliczeniowego wraz z opłatą czynszową mieszkania w terminie określonym przez Statut Spółdzielni .

4.1 Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej:

- na podstawie pobranej ilości wody ciepłej i kosztu podgrzania wody w poszczególnych kotłowniach obliczonego za poprzedni okres rozliczeniowy dla lokalu mieszkalnego.

5. Rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów dostawy ciepła na cele podgrzania wody dokonuje spółdzielnia odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, a jego ustalenia przekazuje pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali:

5.1 jeśli w wyniku rozliczenia rzeczywiste koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody dla lokalu, są niższe od wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych, to spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 30 dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.

5.2 jeśli w wyniku rozliczenia rzeczywiste koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody dla lokalu, są wyższe od wniesionych przez użytkownika lokalu opłat zaliczkowych, to użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę w terminie 30 dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.

5.3 rozliczenia kosztów i przychodów dostawy ciepła na cele podgrzania wody wykonywane są za okresy rozliczeniowe, których czasokres ustala Zarząd Spółdzielni – w tym każdorazowo rozliczenie to wykonywane jest na koniec roku kalendarzowego, a także w przypadku zmiany ceny wody.

5.4 w przypadku, gdy z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczej temperatura podgrzanej wody wodociągowej w punkcie czerpalnym u użytkownika jest niższa od 45 st. C, - to za każdą rozpoczętą

dobę, w której nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkownikowi lokalu przysługuje upust w wysokości stanowiącej równowartość – jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej

5.5 jeśli w danym budynku lub zespole budynków suma wskazań wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych) jest niższa od wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w węzłach ciepłych grupowych (kotłowniach) z których te budynki są zasilane, to wynikające z rozliczenia wody i ciepła różnice, są rozliczne jako pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

6. Do podstawowych obowiązków użytkowników mieszkań należy:

6.1 powiadomić Spółdzielnię o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń pomiarowych. Fakt zgłoszenia nie zwalnia od systematycznego wnoszenia opłat za pobór ciepła;

6.2 powiadomić Spółdzielnię o usterkach lub uszkodzeniach instalacji i urządzeń mogących spowodować zakłócenia w dostawie ciepłej wody

6.3 umożliwić dostęp do urządzeń pomiarowych w celu wykonania odczytów lub przeprowadzenia kontroli tych urządzeń upoważnionym pracownikom.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Plenum Rady w dn. 30.08.2021r.
protokół nr 9/2021 uchwała nr 37/2021

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzanie ścieków z lokali mieszkalnych oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

II. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków stanowią wyłącznie wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcą z tytułu:
 - 1.1 dostawy wody zimnej do budynków mieszkalnych (opłata ustalana jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach w budynkach)
 - 1.2 dostawy wody zimnej na cele podgrzania (opłata ustalana jest na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach mieszkalnych).
 - 1.3 odprowadzenia ścieków z budynków mieszkalnych do kanalizacji (ilość ścieków odprowadzanych, przyjmuje się jako równą ilości pobranej wody zimnej i ciepłej - suma pkt 1.1 i pkt 1.2)
 - 1.4 ceny jednostkowe za wodę i za wprowadzenie ścieków do kanalizacji ustala dostawca wody w taryfie zgodnie z obowiązującymi przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego :
 - 2.1 odczyty wskazań wodomierzy głównych, zainstalowanych na przyłączach w budynkach wykonywane są w okresach miesięcznych, a także każdorazowo w przypadku zmiany ceny wody.
 - 2.2 odczyty wskazań wodomierzy mieszkaniowych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych wykonywane są za okresy rozliczeniowe, których czasokres ustala Zarząd Spółdzielni – w tym każdorazowo odczyt jest wykonywany na koniec roku kalendarzowego, a także w przypadku zmiany ceny wody.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza spółdzielnia z użytkownikami lokali mieszkalnych w następujący sposób:
 - 3.1 ilość zużytej wody w lokalu ustalana jest na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych (suma wody zimnej i ciepłej zużytej w lokalu).

Do pomiaru ilości zużytej wody mogą być stosowane wodomierze mechaniczne lub elektroniczne dopuszczone do stosowania na Terenie Polski posiadające odpowiednie certyfikaty, legalizowane.
 - 3.2 ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody
 - 3.3 w przypadku awarii lub przejściowej niesprawności wodomierza powstałej nie z winy użytkownika lokalu, ilość zużytej wody dla lokalu ustala się szacunkowo przyjmując jako podstawę – średnie zużycie wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.
 - 3.4 w sytuacji : - nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza,
 - naruszenia plomb na wodomierzu,
 - ujawnienia nielegalnego poboru wody,
 - uniemożliwienia dokonania odczytów wodomierzy,do czasu usunięcia nieprawidłowości zużycie wody dla lokalu ustala się szacunkowo w wysokości dwukrotności średniego zużycia wody przez lokale danego budynku w okresie rozliczeniowym.
 - 3.5. W przypadku poddania w wątpliwość wskazań wodomierza, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza, a zdemontowany wodomierz podda ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę. W razie

potwierdzenia niesprawnego pomiaru koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Spółdzielnia, w przeciwnym przypadku koszty te ponosi użytkownik lokalu.

4. Opłaty na dostawę wody i odprowadzenie ścieków użytkownicy lokali wnoszą w okresach miesięcznych w ciągu całego okresu rozliczeniowego wraz z opłatą czynszową mieszkania w terminie określonym przez Statut Spółdzielni .
 - 4.1 wysokość opłaty ustalana jest w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie poprzedniego zużycia okresu rozliczeniowego.
5. Rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje spółdzielnia odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, a jego ustalenia przekazuje pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali:
 - 5.1 różnica powstała w wyniku rozliczenia, pomiędzy kosztami a opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkownika lokalu regulowana jest następująco:
 - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu najbliższej opłaty za lokal
 - nadpłatę zalicza się na poczet należności z tytułu opłat za lokal
 - 5.2 jeśli w danym budynku suma wskazań wodomierzy indywidualnych (mieszkańcowych) jest niższa od wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w tych budynkach, to różnica jest rozliczana jako pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.
6. Do podstawowych obowiązków użytkowników mieszkań należy:
 - 6.1 powiadomić Spółdzielnię o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń pomiarowych. Fakt zgłoszenia nie zwalnia od systematycznego wnoszenia opłat za pobór wody;
 - 6.2 powiadomić Spółdzielnię o usterkach lub uszkodzeniach instalacji i urządzeń mogących spowodować zakłócenia w dostawie wody
 - 6.3 umożliwić dostęp do urządzeń pomiarowych w celu wykonania odczytów lub przeprowadzenia kontroli tych urządzeń upoważnionym pracownikom.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Plenum Rady w dn. 30.08.2021r.
protokół nr 9/2021 uchwała nr 37/2021