

# **REGULAMIN**

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób  
oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych**

**Nr I.6**

(tekst jednolity obowiązujący od dnia 19.12.2022 r.)

**TSM „ZUZANNA” grudzień 2022 r.**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych zwany dalej „Regulaminem” opracowano na podstawie:
  - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 p.1116),
  - ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (jednolity tekst Dz. U. Nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami),
  - art. 26 ust. 3 i art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzania ścieków ( t. jedn. Dz. U. z 2006 Nr 123 poz. 858 ze zmianami),
  - art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 – Prawo energetyczne ( t. jedn. Dz.U. z 2006 Nr 89 poz.625z późn. zmian.),
  - Statutu TSM „Zuzanna”,
  - ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów prawa miejscowego wydanych na jej podstawie,
  - ustawy z dnia 20 sierpnia 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2019 roku, poz. 916).
  - rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273)
2. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów, ustalania planu i wysokości opłat za lokale mieszkalne wnoszone przez członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych.

### § 2

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obowiązani są uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat, związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - d) *(skreślony)*,

- e) przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
  - f) wykonywaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej, zamontowanej przez Spółdzielnię lub zamontowanej przez użytkowników lokali, a co do której użytkownicy ci wnieśli o stosowanie do takiej instalacji zasad dotyczących instalacji domofonowej zamontowanej przez Spółdzielnię.
2. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
  3. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni.
  4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów może być dokonana korekta planów oraz korekta wysokości opłat za używanie lokali.
  5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 2018 roku *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, wykonywaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem uczestnictwa w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Z takiej działalności osoby te mogą korzystać na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### § 3

Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- d) *(skreślony)*,
- e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- f) wykonywaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej, zamontowanej przez Spółdzielnię lub zamontowanej przez użytkowników lokali, a co do której użytkownicy ci wnieśli o stosowanie do takiej instalacji zasad dotyczących instalacji domofonowej zamontowanej przez Spółdzielnię.

#### § 4

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym, że właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
  - d) wykonywaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej, zamontowanej przez Spółdzielnię lub zamontowanej przez użytkowników lokali, a co do której użytkownicy ci wniosli o stosowanie do takiej instalacji zasad dotyczących instalacji domofonowej zamontowanej przez Spółdzielnię.

#### § 5

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujący co najmniej koszty eksploatacji, w tym: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz opłaty za media dostarczone do lokalu, a nadto opłaty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu zgodnie z ustawą z dnia 20 sierpnia 2018 roku o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a także opłaty związane z wykonywaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej.*
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

#### § 6

1. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, dzierżawy miejsc pod reklamę na mieniu Spółdzielni mogą zostać przeznaczone między innymi na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społeczno – kulturalnej. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej są rozliczane rocznie i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

## II. ZASADY ROZLICZANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

### § 7

1. Jednostką rozliczeniową kosztów GZM jest:
  - m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych,
  - osoba zameldowana w mieszkaniu,
  - m<sup>3</sup> wody, opłata abonamentowa za wodomierz główny,
  - jednostka dostawy ciepła (MW, GJ, opłata abonamentowa),
  - lokal mieszkalny.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w odniesieniu do całej Spółdzielni bądź do nieruchomości, zespołu budynków, pojedynczego budynku lub do klatki schodowej.

### § 8

1. Do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznaje się łączną powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane, wiatrołapy, pomieszczenia przyłączone do mieszkania w wyniku adaptacji (zabudowane części korytarza przyległe do mieszkania).
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się: logii, balkonów, antresoli, suszarni, pralni, strychów i piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nieprzypisanej do mieszkania (nieprzyległej do posiadającej przyległe wejście)
3. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części, których wysokość od podłogi do sufitu jest mniejsza niż 140 cm.
4. Powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości od 140 cm do 220 cm jest wliczana do powierzchni użytkowej mieszkania tylko w 50%.
5. Powierzchnię mieszkania lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

### § 9

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku członków Spółdzielni, właścicieli lokali i innych użytkowników, lecz stanowią współwłasność. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się między innymi: powierzchnię korytarzy piwnicznych, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenie i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, urządzenia dźwigowe wraz z szybem i maszynownią, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje.

2. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów remontów części wspólnej.

#### § 10

*(skreślony)*

### III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI.

#### § 11

1. Koszty działalności Spółdzielni obejmują:
  - koszty eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty eksploatacji lokali użytkowych własnych,
  - koszty usług co lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty usług ccw lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty usług co lokali użytkowych własnych,
  - koszty usług ccw lokali użytkowych własnych,
  - koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - koszty wywozu nieczystości lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty wywozu nieczystości lokali użytkowych własnych,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali mieszkalnych własnych i stanowiących własność odrębną właścicieli lokali,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dot. lokali użytkowych własnych,
  - koszty montażu przez Spółdzielnię instalacji domofonowej, a także koszty wykonywania napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej, zamontowanej przez Spółdzielnię lub zamontowanej przez użytkowników lokali, co której użytkownicy ci wnieśli o stosowanie do takiej instalacji zasad dotyczących instalacji domofonowej zamontowanej przez Spółdzielnię.

#### § 12

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkalnych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Oddzielnie rozlicza się koszty ogólne Spółdzielni oraz koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Przez koszty ogólne rozumie się koszty utrzymania zarządu Spółdzielni oraz komórek organizacyjnych o charakterze ogólnym rozlicza się na zasoby mieszkaniowe oraz lokale użytkowe.
3. Przez nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni rozumie się nieruchomości gruntowe oraz zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne oraz infrastrukturą techniczną nie związane bezpośrednio z wydzielonymi nieruchomościami mieszkalnymi.
4. Koszty ogólne oraz koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na zasoby mieszkaniowe oraz lokale użytkowe.
5. Wysokość narzutów kosztów ogólnych oraz kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na poszczególne nieruchomości mieszkalne ustala Zarząd.

### § 13

1. **Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych** obejmują:
  - wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników grupy nierobotniczej (umysłowi),
  - wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników grupy robotniczej (sprzątaczk),
  - materiały na cele czystościowe i sprzęt do sprzątania,
  - odzież ochronną,
  - materiały biurowe,
  - koszty zakupu materiałów,
  - amortyzacja od stanowiącego środki trwale nie mieszkaniowe wyposażenie biurowe i sprzętach służącego eksploatacji zasobów,
  - rozmowy telefoniczne,
  - PFRON,
  - energia elektryczna na cele oświetlenia klatek schodowych i piwnic,
  - konserwacja poza odpisem na remonty,
  - narzut kosztów zarządu,
  - odpisy na fundusze specjalne (ZFŚS),
  - podatek od nieruchomości,
  - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, których prawo użytkowania wieczystego nie zostało przekształcone w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
  - usługi transportowe,
  - pozostałe koszty,
  - ubezpieczenie majątku,
  - koszty utrzymania terenów zielonych,
  - koszty odśnieżania,
  - koszty usług kominiarskich,
  - odpis na remonty na lokale mieszkalne (gospodarkę funduszem i zasady rozliczania określa odrębny regulamin).
2. Koszty ogólne zarządu Spółdzielni obejmują:

- wynagrodzenia osobowe,
  - wynagrodzenia bezosobowe,
  - składki ZUS,
  - odpisy na ZFŚS,
  - materiały biurowe i prenumerata,
  - rozmowy telefoniczne,
  - opłaty pocztowe, sądowe i egzekucyjne,
  - amortyzację środków trwałych,
  - energię elektryczną, co, cew, zużycie wody lokalu – siedziby spółdzielni,
  - podatki i opłaty,
  - PFRON,
  - ubezpieczenia,
  - koszty podróży i ryczałty za przejazdy służbowe,
  - koszty szkoleń,
  - koszty posiedzeń organów samorządowych (napoje, ciastka, wynagrodzenia za pracę w organach, świadczenia za posiedzenia RN, ZPCz),
  - koszty programów komputerowych i nadzór,
  - inne.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat za używanie lokali (z wyłączeniem opłat wnoszonych na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 13a

**Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej** to koszty ponoszone w związku z działalnością klubu osiedlowego „ZUZANNA”, tj.: płace pracowników prowadzących i sprzątających klub osiedlowy, narzuty, energia elektryczna, zimna woda, co, cew, materiały, imprezy osiedlowe, amortyzacja urządzeń, dofinansowanie do obiadów w szkole, nauka języków obcych i gry na instrumentach, klub seniora i inne, oraz koszty dostawy mediów do harcówki.

### § 14

1. Koszty dostawy ciepła na cele ogrzania mieszkań i podgrzania wody obejmują:
- a) koszty opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za:
    - zużyte ciepło,
    - usługi przesyłowe wynikające ze zużytego ciepła,
  - b) koszty opłaty stałej wynikające z zamówionej mocy cieplnej zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za:
    - zamówioną moc cieplną,
    - usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej,
  - c) koszty opłaty abonamentowej – jako element opłaty stałej.



2. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania mieszkań dokonuje się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań ogrzewanych z każdego węzła ciepła posiadającego układ pomiarowo rozliczeniowy, odrębnie dla każdego węzła, w okresie rozliczeniowym pokrywającym się z rokiem kalendarzowym, w terminie do końca marca następnego roku. Za powierzchnię użytkową ogrzewaną mieszkania uważa się całą powierzchnię mieszkania, niezależnie od tego czy dane pomieszczenie posiada grzejnik c.o. czy ogrzewane jest pośrednio.
- Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania mieszkań dokonuje się po odliczeniu od ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów dostawy ciepła do danego węzła cieplnego, ustalonych przez Zarząd Spółdzielni kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania przypadających na objęte tym węzłem cieplnym lokale użytkowe wbudowane i lokale własne, a także kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania przypadających na objęte tym węzłem cieplnym lokale mieszkalne będące pustostanami – w wysokości równej wysokości zaliczek na c.o. związanych z takim lokalem.
- Różnicę powstałą pomiędzy rzeczywistymi kosztami dostawy ciepła poniesionymi przez Spółdzielnię na cele ogrzewania mieszkań, przypadającymi na dany lokal i obliczonymi zgodnie ze zdaniem poprzednim, a sumą naliczonych opłat zaliczkowych, rozlicza się z użytkownikami mieszkań w następujący sposób:
- a) w przypadku wystąpienia nadwyżki naliczonych opłat nad kosztami – należną z tego tytułu kwotę w pierwszej kolejności potrąca się z ewentualnym zadłużeniem użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni. W przypadku braku zadłużenia, na wniosek osoby uprawnionej należną kwotę zwraca się, a w razie braku takiego wniosku zarachowuje na poczet bieżących bądź przyszlých należności za używanie mieszkania,
  - b) w przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad naliczonymi opłatami – użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty tej różnicy (niedopłaty) w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, jednakże nie później niż w terminie wnoszenia opłat przypadającym w następnym miesiącu po miesiącu, w którym użytkownik otrzymał rozliczenie. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej różnicy na raty.
3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody w poszczególnych lokalach dokonywane jest w dwóch cyklach rozliczeniowych, tj. pierwszym od 1 stycznia do 31 maja danego roku oraz drugim od 1 czerwca do 31 grudnia danego roku, w terminie 3 miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego, według następujących zasad:
- a) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek poprzez porównanie naliczonych w danym okresie rozliczeniowym opłat zaliczkowych za podgrzanie wody oraz kwot wynikających z faktycznego zużycia (ewentualnie ryczałtu) wody do podgrzania w tym okresie. Kwota wynikająca z faktycznego zużycia ustalana jest jako iloczyn ilości wody do podgrzania faktycznie zużytej w lokalu w danym okresie rozliczeniowym oraz zaliczkowej ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustalonej zgodnie z § 17 ust. 6, z uwzględnieniem lit. b),
  - b) w przypadku zmiany wysokości zaliczkowej ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w trakcie okresu rozliczeniowego, dla ustalenia kwoty wynikającej z faktycznego zużycia w danym lokalu, jako obowiązującą w danym okresie

przyjmuje się zaliczkową cenę średnią, ustaloną proporcjonalnie według następującego wzoru:

$$\text{zaliczkowa cena średnia} = (\text{zaliczkowa cena dotychczasowa} \times M_1 + \text{zaliczkowa cena nowa} \times M_2) / M$$

gdzie:

zaliczkowa cena dotychczasowa to wysokość zaliczkowej ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody obowiązującej przed zmianą jej wysokości;  
zaliczkowa cena nowa to wysokość zaliczkowej ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody obowiązującej po zmianie jej wysokości;  
M to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym (M<sub>1</sub> + M<sub>2</sub>);  
M<sub>1</sub> to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym, w których obowiązuje zaliczkowa cena dotychczasowa;  
M<sub>2</sub> to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym, w których obowiązuje zaliczkowa cena nowa.

- c) w wypadku gdy na skutek rozliczenia zaliczek zgodnie z lit. a) i b) wystąpi nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kwotą wynikającą z faktycznego zużycia w danym lokalu wody do podgrzania, należną z tego tytułu kwotę w pierwszej kolejności potrąca się z ewentualnym zadłużeniem użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni. W przypadku braku zadłużenia na wniosek osoby uprawnionej należną kwotę zwraca się, a w razie braku takiego wniosku zarachowuje na poczet bieżących bądź przyszłych należności za używanie mieszkania. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek jest niższa od kwoty wynikającej z faktycznego zużycia, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty tej różnicy (niedopłaty) w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, jednakże nie później niż w terminie wnoszenia opłat przypadającym w następnym miesiącu po miesiącu, w którym użytkownik otrzymał rozliczenie. Na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej różnicy na raty,
- d) Spółdzielnia ustala faktycznie poniesione koszty podgrzania wody na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych centralnej ciepłej wody w węzłach cieplnych grupowych (wymyennikowniach) zasilających budynki lub zespół budynków niewyposażonych w układy pomiarowo – rozliczeniowe na cele c.c.w,
- e) jeśli po upływie okresu rozliczeniowego występuje różnica (niedobór lub nadwyżka) pomiędzy ustalonymi zgodnie z lit. d) kosztami faktycznie poniesionymi przez Spółdzielnię na podgrzanie wody w danym węzle cieplnym, a sumą kwot wynikających z faktycznego zużycia obliczoną zgodnie z lit. a) i b) dla lokali znajdujących się w budynku lub zespole budynków zasilanych tym węzłem, to taki niedobór lub nadwyżka rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań wodomierzy wody ciepłej

w mieszkaniach i lokalach użytkowych oraz do naliczonych ryczałtów, zgodnie z lit. f),

- f) rozliczenie niedoboru lub nadwyżki, o których mowa w lit. e), dokonywane jest wskaźnikiem stanowiącym iloraz różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami podgrzania wody w danym węźle cieplnym (lit. d) i sumą kwot wynikających z faktycznego zużycia wody do podgrzania w lokalach zasilanych z tego węzła cieplnego obliczonych zgodnie z lit. a) i b) przez faktyczne zużycie wody do podgrzania we wszystkich lokalach zasilanych z tego węzła cieplnego.

wskaźnik = (faktycznie poniesiony koszt – suma kwot wynikających z faktycznego zużycia) / faktyczne zużycie

Kwota do zapłaty przez użytkownika lokalu lub do zwrotu na rzecz użytkownika lokalu wynikająca z rozliczenia niedoboru lub nadwyżki stanowi iloczyn powyższego wskaźnika oraz ilości faktycznie zużytej w danym lokalu wody do podgrzania.

- g) dla potrzeb ustalenia ilości faktycznie zużytej wody do podgrzania w poszczególnych lokalach stosuje się postanowienia § 17 ust. 7 – 10.
- h) zakres informacji o rocznym lub miesięcznym zużyciu ciepła przekazywanych użytkownikom lokali w indywidualnych rozliczeniach, uwzględnia aktualne możliwości generowania informacji przez stosowany w Spółdzielni program informatyczny oraz możliwości pozyskania informacji od dostawcy ciepła.

## § 15

### **Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są przez Gminę Tychy zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
2. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości na podstawie złożonych do Gminy Tychy deklaracji, z podziałem na:
  - a) opłatę dotyczącą lokali mieszkalnych,
  - b) opłatę dotyczącą lokali użytkowych, z podziałem na poszczególne rodzaje prowadzonej w tych lokalach działalności.

## § 16

1. **Koszty dostawy wody i koszty odprowadzania ścieków obejmują koszty dostawy zimnej wody, koszty dostawy zimnej wody do celów podgrzania oraz koszty odprowadzania ścieków.**
2. W ciągu każdego roku kalendarzowego ustala się dwa okresy rozliczeniowe kosztów, o których mowa w ust. 1: pierwszy (I) od stycznia do maja oraz drugi (II)

od czerwca do grudnia, z zastrzeżeniem zdania drugiego. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może:

- a) ustalić inne okresy rozliczeniowe kosztów, o których mowa w ust. 1, przypadające w danym roku kalendarzowym lub
  - b) upoważnić Zarząd do ustalenia innych okresów rozliczeniowych kosztów, o których mowa w ust. 1, przypadających w danym roku kalendarzowym, kończących się nie później niż przed upływem wskazanych przez Radę Nadzorczą terminów.
3. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ustalane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej zaopatrywanej w wodę przez wodomierz główny (wodomierz w wymiennikowni), w okresie rozliczeniowym, z tym że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.
  4. Jednostką rozliczeniową wody zimnej jest budynek bądź poszczególne klatki schodowe, dla których zainstalowany jest wodomierz główny.
  5. Jednostką rozliczeniową wody zimnej do podgrzania (ccw) jest zespół budynków zasilanych w centralną ciepłą wodę przez jedną wymiennikownię (grupowy węzeł cieplny), w której zainstalowany jest wodomierz zimnej wody.
  6. Koszty dostawy zimnej wody (zw) oraz koszt dostawy zimnej wody do celów podgrzania (ccw) ustala się jako łączny faktycznie poniesiony przez Spółdzielnię koszt wynikły z sumy z danego okresu rozliczeniowego opłat wniesionych do dostawcy wody, ustalonych na podstawie odczytów wodomierza głównego (dla zw), a dla ccw na podstawie odczytów wodomierza wody zimnej w danej wymiennikowni, i ceny wody według obowiązującej taryfy, w tym sumy opłat abonamentowych za wodomierz.
  7. Koszty odprowadzania ścieków ustala się jako łączny faktycznie poniesiony koszt przez Spółdzielnię wynikły z sumy z danego okresu rozliczeniowego opłat wniesionych do odbiorcy ścieków, wyliczonych na podstawie zużycia wody, ustalonego w sposób określony w ustępie poprzedzającym, i ceny odprowadzania ścieków według obowiązującej taryfy.
  8. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu dokonuje się odrębnie dla wody zimnej i dla wody zimnej do celów podgrzania, według wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach, bądź na podstawie ustalonego ryczałtu (dla mieszkań, o których mowa w § 17 ust. 7 i 8), poprzez porównanie naliczonych opłat zaliczkowych oraz kwot wynikających z faktycznego zużycia (ewentualnie ryczałtu) danego rodzaju wody. Opłatę abonamentową rozlicza się z użytkownikami lokali poprzez podzielenie opłaty przez liczbę mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu zasilanych z danego wodomierza głównego.
- 8(1) Kwota wynikająca z faktycznego zużycia, o której mowa w ust. 8, ustalana jest jako iloczyn ilości wody zużytej w lokalu w danym okresie rozliczeniowym lub ścieków odprowadzonych z lokalu w danym okresie rozliczeniowym oraz opłaty za dostarczanie wody lub odprowadzenia ścieków obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym, ponoszonej przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem ust. 8(2) i 8(3).

- 8(2) W przypadku gdy w danym okresie rozliczeniowym opłata za dostawę wody lub odprowadzanie ścieków ulegnie zmianie, użytkownicy lokali zobowiązani są do podania wskazań wodomierzy na dzień zmiany wysokości opłaty, w terminie podanym przez Spółdzielnię, w sposób, o którym mowa w § 18 ust. 1. W takim przypadku kwotę wynikającą z faktycznego zużycia w danym okresie rozliczeniowym ustala się jako sumę:
- iloczynu ilości wody zużytej w lokalu do dnia zmiany opłaty lub ścieków odprowadzonych z lokalu do dnia zmiany opłaty oraz opłaty za dostarczanie wody lub odprowadzenia ścieków obowiązującej przed zmianą jej wysokości oraz
  - iloczynu ilości wody zużytej w lokalu od dnia zmiany opłaty lub ścieków odprowadzonych z lokalu od dnia zmiany opłaty oraz opłaty za dostarczanie wody lub odprowadzenia ścieków obowiązującej po zmianie jej wysokości.
- 8(3) W przypadku gdy w danym okresie rozliczeniowym opłata za dostawę wody lub odprowadzanie ścieków ulegnie zmianie, a użytkownik lokalu nie poda wskazań wodomierzy na dzień zmiany wysokości opłaty zgodnie z ust. 8(2), wówczas dla ustalenia kwoty wynikającej z faktycznego zużycia w danym lokalu, jako obowiązująca w danym okresie opłatę za dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków przyjmuje się opłatę średnią, ustaloną proporcjonalnie według następującego wzoru:

$$\text{opłata średnia} = (\text{opłata dotychczasowa} \times M_1 + \text{opłata nowa} \times M_2) / M$$

gdzie:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| opłata dotychczasowa | to wysokość opłaty obowiązującej przed zmianą jej wysokości;  |
| opłata nowa          | to wysokość opłaty obowiązującej po zmianie jej wysokości;  |
| M                    | to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym ( $M_1 + M_2$ );                            |
| $M_1$                | to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym, w których obowiązuje opłata dotychczasowa; |
| $M_2$                | to ilość miesięcy kalendarzowych w danym okresie rozliczeniowym, w których obowiązuje opłata nowa           |

W przypadku gdy opłata nowa rozpoczyna obowiązywać w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, cały ten miesiąc uznaje się jako miesiąc kalendarzowy, w którym obowiązuje opłata dotychczasowa ( $M_1$ ).

9. W wypadku gdy na skutek rozliczenia zużycia wody po upływie okresu rozliczeniowego na poszczególne lokale wystąpi nadwyżka sumy wpłaconych zaliczek nad kwotą wynikającą z faktycznego zużycia wody, należną z tego tytułu kwotę w pierwszej kolejności potrąca się z ewentualnym zadłużeniem użytkownika mieszkania wobec Spółdzielni, a w razie ich braku na wniosek osoby uprawnionej należną kwotę zwraca się bądź zarachowuje na poczet bieżących bądź przyszłych należności za używanie mieszkania. W razie, gdy suma pobranych zaliczek nie pokrywa należności wynikających z faktycznego zużycia użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty tej różnicy (niedopłaty).

10. Jeśli po upływie okresu rozliczeniowego w jednostce rozliczeniowej występuje różnica (niedobór lub nadwyżka) pomiędzy zużyciem wody wg odczytów wodomierza głównego (wodomierza w wymiennikowni) a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, w tym naliczonych ryczałtów, to różnica ta jako woda wspólna (zimna bądź woda zimna do podgrzania) rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych oraz do naliczonych ryczałtów.
11. Rozliczenie wody wspólnej zimnej oraz wody wspólnej zimnej do podgrzania dokonywane jest wskaźnikami wyliczonymi jako iloraz: różnicy pomiędzy kosztami dostawy wody do danej jednostki rozliczeniowej ( bez opłat abonamentowych) – w zł- i kosztami wynikającymi z sumy faktycznego zużycia wody w jednostce (wg wskazań wodomierzy i ryczałtów i ceny zimnej wody wg taryfy) – w zł  
i  
sumy faktycznego zużycia danego rodzaju wody (zimnej albo zimnej do podgrzania), tj. odczyty i ryczałty – w m<sup>3</sup>.  
Kwotę do zapłaty lub zwrotu wylicza się przez pomnożenie sumy zużycia w lokalu przez powyższy współczynnik.
12. Zasady określone w ust. 10 i 11 stosuje się odpowiednio do rozliczenia ścieków.
13. Rozliczania wody, w tym wody wspólnej zimnej i wody wspólnej zimnej do podgrzania oraz odprowadzonych ścieków dokonuje się w ciągu 3 miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego. Przepisy § 14 ust. 2a i 2b stosuje się odpowiednio.
14. Zakres informacji o rocznym lub miesięcznym zużyciu ciepła do celów podgrzania ciepłej wody użytkowej przekazywanych użytkownikom lokali w indywidualnych rozliczeniach, uwzględnia aktualne możliwości generowania informacji przez stosowany w Spółdzielni program informatyczny oraz możliwości pozyskania informacji od dostawcy ciepła.

#### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH.**

##### **§ 17**

1. Wysokość opłat za używanie mieszkań, w tym wysokość opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jest ustalana przez Zarząd, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz planu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, i z uwzględnieniem § 6 .
2. Opłaty mogą ulec zmianie w ciągu roku, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów.
3. Zaliczkową opłatę za dostawę ciepła na cele ogrzania mieszkań ogrzewanych danym węzłem cieplnym ustala się na podstawie faktycznych poniesionych kosztów w poprzednim roku kalendarzowym w tym węźle cieplnym. Zaliczki mogą

ulec zmianie w ciągu roku, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów (np. zmiana cen, wzrost ilości zużycia ciepła).

4. Użytkownicy mieszkań wnoszą zaliczki za podgrzanie wody ustalone w oparciu o koszty dostawy ciepła do podgrzania wody poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym w danym grupowym węźle cieplnym. Zaliczki mogą ulec zmianie w ciągu okresu rozliczeniowego, jeśli istnieją istotne przesłanki mające wpływ na wysokość kosztów (np. zmiana cen, wzrost ilości zużycia ciepła).
5. Miesięczne opłaty za dostawę zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków , w tym również zimnej wody w celu podgrzania, ustala się w formie zaliczek w każdym okresie rozliczeniowym, jako średnie miesięczne indywidualne zużycie ustalone na podstawie wskazań wodomierzy po zakończeniu poprzedniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez aktualnie obowiązującą cenę jednostkową m<sup>3</sup> wody zimnej, a dla ścieków przez cenę odprowadzania ścieków, zgodnie z obowiązującymi taryfami. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala się odrębnie dla każdego mieszkania oraz odrębnie dla zużycia zimnej wody, zużycia zimnej wody do podgrzania oraz dla odprowadzania ścieków. Opłaty (zaliczki) mogą ulec zmianie w przypadku zmiany cen. Do opłaty zaliczkowej za wodę dolicza się opłatę za wodomierz główny w części przypadającej na dany lokal. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może dla ustalenia wysokości miesięcznych zaliczek za dostawę wody i odprowadzanie ścieków przyjąć inne zużycie wody niż średnie miesięczne zużycie, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
6. Miesięczną należność (zaliczkę) za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla każdego użytkownika mnożąc średnie miesięczne zużycie wody (w m<sup>3</sup>) ustalone zgodnie z ust. 5 przez zaliczkową cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustaloną przez Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz kosztów prognozowanych. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może dla ustalenia wysokości miesięcznej należności (zaliczki) za podgrzanie wody przyjąć inne zużycie wody niż średnie miesięczne zużycie ustalone zgodnie z ust. 5.
7. Za dostawę wody zimnej i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków w mieszkaniach, w których:
  - a) stwierdzono brak chociażby jednego wodomierza lub uszkodzenie zewnętrzne co najmniej jednego wodomierza, bądź którakolwiek z okoliczności wymienionych w § 18 ust. 3,
  - b) lub nie udostępniono wodomierzy po raz drugi z kolei- miesięczne opłaty za cały okres rozliczeniowy ustala się w oparciu o zużycie wody według ryczałtu w wysokości 5 m<sup>3</sup> pomnożonego przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu, w tym zużycie ciepłej wody 2 m<sup>3</sup> a zimnej 3 m<sup>3</sup> , chyba że z wcześniejszego okresu rozliczeniowego wynika, że zużycie było wyższe; w takiej sytuacji obowiązuje opłata wyższa. Warunkiem ponownego przejścia na rozliczenie według wskazań wodomierzy jest dokonanie odczytu wodomierzy.
8. Za dostawę wody zimnej i zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków w mieszkaniach, w których po raz pierwszy nie udostępniono wodomierzy

do odczytu i nie podano stanów wodomierzy w sposób wskazany w § 18 ust. 1 zdanie ostatnie, miesięczne opłaty za cały okres rozliczeniowy ustala się według zasad określonych w ustępie poprzedzającym. Jednakże, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu poda osobiście aktualne stany liczników wody opłaty miesięczne ustala się:

- a) za okres od początku okresu rozliczeniowego do miesiąca, poprzedzającego miesiąc, w którym podano stany liczników – według ryczału bez możliwości rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- b) a za okres od miesiąca, w którym podano stany liczników opłatę zaliczkową do końca danego okresu rozliczeniowego, jako średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego za faktycznie zużytą wodę w takim lokalu uważa się sumę ryczałtów oraz zużycia według odczytów wodomierzy, których stan podany w trakcie okresu rozliczeniowego traktowany jest jako stan zerowy.

9. W razie stwierdzenia, że w mieszkaniu, które rozliczane jest ryczałtowo zamieszkuje więcej osób niż wynika to z ewidencji meldunkowej Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia opłat za zużytą wodę oraz odprowadzane ścieki z uwzględnieniem niezgłoszonych do zamieszkania osób.
10. W razie stwierdzenia wady wodomierza zużycie wody ustala się jako średniomiesięczne zużycie w tym punkcie poboru wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez liczbę miesięcy danego okresu rozliczeniowego, chyba że wykazywane na wodomierzu zużycie jest wyższe.
11. Miesięczne opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są w wysokości stanowiącej iloczyn liczby osób zamieszkujących w danym lokalu oraz stawki określonej przez Gminę Tychy.

### § 17a

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do informowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkujących w danym lokalu oraz o wszelkich zmianach w tym zakresie, składając stosowne pisemne oświadczenie – najpóźniej w ciągu 7 dni od zamieszkania w danym lokalu lub wystąpienia zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu.
3. W razie niezłożenia oświadczenia, Spółdzielnia, przy obliczaniu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uwzględni liczbę osób zamieszkałych w lokalu na podstawie danych będących w posiadaniu Spółdzielni.
4. W razie zmiany liczby osób zamieszkujących w danym lokalu opłatę w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.
5. W razie opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych, - oprócz obowiązku wniesienia opłaty w zmienionej wysokości za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana – powstaje obowiązek zapłaty



odsetek w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych, liczonych za okres od upływu terminu uiszczenia opłaty w zmienionej wysokości do dnia zapłaty.

6. W razie opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych, osobie korzystającej z lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie zwrot opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana, pod warunkiem uzyskania zwrotu tej opłaty od Gminy Tychy. W takim przypadku osoba uprawniona zobowiązana jest do złożenia do Gminy Tychy, za pośrednictwem Spółdzielni pisma wyjaśniającego konieczność dokonania stosownych korekt w tym zakresie.
7. Jeżeli z powodu naruszenia przez użytkowników mieszkań obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty, podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby korzystające z lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę, w sposób proporcjonalny do liczby osób zamieszkujących w lokalu.

## § 18

1. Po upływie I okresu rozliczeniowego użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przekazania Spółdzielni informacji o wskazaniach wodomierzy. Po zakończeniu II okresu rozliczeniowego odczytów kontrolnych wskazań wodomierzy dokonuje Spółdzielnia. Spółdzielnia może dokonywać odczytów kontrolnych oraz kontroli prawidłowości wskazań liczników indywidualnych i ich plombowania w każdym czasie. Fakt czynności kontrolnych i ich wyników potwierdza użytkownik lokalu na kartotece lub protokole odczytu. Dopuszcza się możliwość przekazania Spółdzielni informacji o wskazaniach wodomierzy przez użytkowników mieszkań także po zakończeniu II okresu rozliczeniowego. Przekazanie Spółdzielni informacji o wskazaniach wodomierzy przez użytkowników mieszkań może nastąpić w jeden z poniższych sposobów:
  - a) przekazanie informacji do siedziby Spółdzielni, w tym do skrzynki znajdującej się przed wejściem do Spółdzielni – na piśmie, w szczególności na dostarczonych do lokatorskich skrzynek pocztowych formularzach – w terminie wskazanym na tych formularzach,
  - b) przekazanie informacji pocztą elektroniczną na adres i w terminie wskazane na formularzu, o którym mowa w lit. a), przekazanie informacji w ten sposób uznaje się za skuteczne pod warunkiem wysłania przez użytkownika mieszkania wiadomości email z opcją „żądaj potwierdzenia przeczytania” i otrzymania przez użytkownika zwrotnej wiadomości elektronicznej od Spółdzielni potwierdzającej przeczytanie przez Spółdzielnię wiadomości wysłanej przez użytkownika.
  - c) w lokalach, w których znajdują się wodomierze z nakładką do ich zdalnego odczytu, Spółdzielnia będzie odczytywać stan wodomierzy zdalnie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego udostępnionego przez dostawcę tych usług. Pomimo dokonywania odczytów w sposób zdalny użytkownik lokalu zobowiązany jest do co miesięcznej kontroli poprawności działania wodomierza, w przypadku nie zgłoszenia oczywistych usterek (takich jak np. zatrzymanie zegaru liczydła) w działaniu wodomierza, użytkownik lokalu

zostanie rozliczony na zasadach określonych w § 17 ust. 7, przy czym warunkiem powrotu na rozliczenie według wskazań wodomierza jest jego prawidłowe działanie.

2. Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zobowiązany jest:
  - a) nie dokonywać zmian w usytuowaniu wodomierzy bez zgody Spółdzielni,
  - b) dbać o oplombowanie wodomierzy i nie dopuścić do zerwania plomby,
  - c) umożliwić łatwy dostęp do wodomierzy,
  - d) zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni fakt zatrzymania się pracy wodomierzy (brak wskazań zużycia wody),
  - e) umożliwić dokonania przez Spółdzielnię odczytów kontrolnych, okresowych, przeglądów,
  - f) umożliwić wymianę, legalizację lub naprawę wodomierza.

Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany wodomierzy i napraw wynikających z winy nieprawidłowego użytkownika.

3. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, w tym z pominięciem wodomierzy, bądź przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, zerwania czy uszkodzenia plomby na wodomierzu, demontażu wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty:
  - a) kwoty odpowiadającym poniesionym przez Spółdzielnię kosztów doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego bądź założenia nowej plomby oraz
  - b) kary w kwocie równej potrójnemu ryczałtowi, o którym mowa w § 17 ust. 7, wyliczonej za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc ujawnienia któregośkolwiek z wymienionych wyżej zdarzeń i w oparciu o odpowiednio: cenę wody, cenę podgrzania wody oraz cenę odprowadzania ścieków, obowiązujące w dacie ujawnienia.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) dokonywanie okresowych przeglądów wodomierzy i legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wymiana wodomierzy uszkodzonych nie z winy użytkownika.

## § 18a

1. Osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zobowiązane są do uiszczania na rzecz Spółdzielni przypadającej na dany lokal części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 20 sierpnia 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (opłata przekształceniowa).
2. Część opłaty przekształceniowej przypadającej na dany lokal w danym roku ustalana jest proporcjonalnie do przypadającego na dany lokal udziału w nieruchomości, z którą związana jest opłata przekształceniowa, tj. w stosunku w jakim przypadający na dany lokal udział w nieruchomości pozostaje do udziału

w tej nieruchomości przypadającego na wszystkie lokale, z którymi związana jest opłata przekształceniowa ponoszona przez Spółdzielnię. Tak ustalona część opłaty uiszczana jest na rzecz Spółdzielni w cyklach miesięcznych w wysokości 1/12 tej części w każdym miesiącu.

3. W przypadku zapłaty przez Spółdzielnię opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu zgodnie z ustawą, o której mowa w ust. 1, osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są do zapłaty na rzecz Spółdzielni przypadającej na ich lokal części opłaty jednorazowej, ustalonej w proporcji opisanej w ust. 2, na warunkach opisanych w ust. 4 i 5.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 przypadająca na dany lokal opłata jednorazowa uiszczana jest na rzecz Spółdzielni w cyklach miesięcznych, w wysokości należnej za poszczególne miesiące równej ostatnio obowiązującej opłacie miesięcznej, o której mowa w ust. 2 (lub – w przypadku gdy opłata ta nie była uiszczana – w wysokości ostatnio obowiązującej miesięcznej opłacie z tytułu przypadającej na dany lokal opłaty za użytkowanie wieczyste), do czasu uiszczenia w ten sposób na rzecz Spółdzielni całej przypadającej na dany lokal części opłaty jednorazowej poniesionej przez Spółdzielnię.
5. W przypadku wyodrębniania przez Spółdzielnię lokalu i przenoszenia przez Spółdzielnię własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zobowiązana jest przed przeniesieniem własności lokalu zwrócić na rzecz Spółdzielni całą przypadającą na ten lokal opłatę jednorazową, o której mowa w ust. 3, w zakresie w jakim nie została ona uiszczona na rzecz Spółdzielni zgodnie z ust. 4.
6. Osoba zobowiązana do uiszczania na rzecz Spółdzielni przypadającej na dany lokal opłaty jednorazowej zgodnie z ust. 3 i 4 może w każdym czasie uiścić jednorazowo na rzecz Spółdzielni pozostałą do zapłaty część opłaty jednorazowej przypadającej na dany lokal.
7. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu ponoszą opłatę przekształceniową związaną z ich lokalem oraz ewentualnie opłatę jednorazową, we własnym zakresie, bezpośrednio na rzecz Gminy Miasta Tychy.

### **§ 18b**

1. Wskazani w § 2 – 5 użytkownicy lokali mieszkalnych znajdujących się w klatkach schodowych, w których Spółdzielnia zamontowała instalację domofonową, pokrywają koszty tego montażu, na poniesienie których wyrazili zgodę. Wysokość przypadających na dany lokal kosztów, o których mowa w zdaniu pierwszym, stanowi iloraz kosztów montażu instalacji domofonowej w danej klatce schodowej i znajdujących się w niej lokalach oraz ilości lokali mieszkalnych znajdujących się w tej klatce schodowej.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, ponoszone są przez użytkowników lokali mieszkalnych po zamontowaniu instalacji domofonowej w sześciu równych miesięcznych ratach, płatnych w terminie zapłaty opłat za używanie lokalu przez sześć kolejnych miesięcy, poczynając od miesiąca przypadającego po miesiącu, w którym zakończono montaż instalacji domofonowej.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może na wniosek użytkownika lokalu wyrazić zgodę na pokrycie przez niego kosztów wskazanych w ust. 1 w terminie dłuższym, niż wynikający z ust. 2.
4. Wskazani w § 2 – 5 użytkownicy lokali mieszkalnych znajdujących się w klatkach schodowych, w których Spółdzielnia zamontowała instalację domofonową, a także lokali znajdujących się w klatkach schodowych, w których instalacja domofonowa została zamontowana przez tych użytkowników, a co do której użytkownicy ci wnieśli o stosowanie do takiej instalacji zasad dotyczących instalacji domofonowej zamontowanej przez Spółdzielnię, wnoszą miesięczne opłaty na poczet pokrywania kosztów wykonywania napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej zamontowanej w tej klatce schodowej.
5. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 4, ustala Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę stan instalacji domofonowej oraz wysokość przewidywanych kosztów, o których mowa w ust. 4 oraz przewidywany termin ich poniesienia.
6. Jeżeli wysokość środków finansowych pochodzących z opłat, o których mowa w ust. 4 i 5, jest mniejsza od wysokości kosztów związanych z wykonaniem napraw, konserwacji, serwisu, wymiany instalacji domofonowej zamontowanej w danej klatce schodowej, wskazani w § 2 – 5 użytkownicy lokali mieszkalnych znajdujących się w takiej klatce schodowej zobowiązani są do pokrycia różnicy pomiędzy wysokością tych kosztów, a wysokością środków finansowych pochodzących z opłat, o których mowa w ust. 4 i 5, przeznaczonych na pokrycie tych kosztów. Do zasad pokrycia przez użytkowników lokali różnicy, o której mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się postanowienia ust. 1 zdanie drugie oraz ust. 2 i 3.
7. W przypadku zbycia prawa do lokalu, dotychczasowy użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić całość opłat, o których mowa w ust. 2 i 6, w terminie 14 dni od zbycia prawa do lokalu.

## § 19

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 ust. 2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Każda zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lub osoby, niebędącej członkiem przedstawić kalkulację opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w Rozdziale IV Statutu oraz na drodze sądowej.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawowe.

### § 21

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 254 A/02/2004 z dnia 10.02.2004 r.

Niniejszy tekst jednolity obejmuje zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą:

- 1) w dniu 01.03.2005 r. – uchwała nr 273/03/2005,
- 2) w dniu 19.12.2006 r. – uchwała nr 291/12/2006,
- 3) w dniu 10.04.2007 r. – uchwała nr 299/04/2007,
- 4) w dniu 09.06.2008 r. – uchwała nr 311/06/2008,
- 5) w dniu 02.09.2008 r. – uchwała nr 315/09/2008,
- 6) w dniu 14.04.2009 r. – uchwała nr 31/04/2009,
- 7) w dniu 19.10.2010 r. – uchwała nr 353/10/2010,
- 8) w dniu 21.01.2014 r. – uchwała nr 424/01/2014,
- 9) w dniu 08.04.2014 r. – uchwała nr 430/04/2014,
- 10) w dniu 16.12.2014 r. – uchwała nr 451/12/2014,
- 11) w dniu 21.10.2019 r. – uchwała nr 554/10/2019,
- 12) w dniu 27.04.2020 r. – uchwała nr 579/04/2020,
- 13) w dniu 20.12.2021 r. – uchwała nr 705/12/2021
- 14) w dniu 19.12.2022 r. – uchwała nr 53//2022

Sporządziła:  
Katarzyna Jaworska - Antos

## ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

CZŁONEK ZARZĄDU  
- Główny Księgowy

Sylwia Holi

PREZES ZARZĄDU

Sabina Kazieczko