



Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”

z siedzibą w Piekarach Śląskich

**Regulamin zasad rozliczenia kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz
ustalenia wysokości opłat czynszowych za użytkowanie
lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej “Diament”
w Piekarach Śląskich**

Piekary Śląskie 2025 r.

REGULAMIN

zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opłat
czynszowych za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Diament"
w Piekarach Śląskich.

Regulamin niniejszy opracowany został w oparciu o:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze tj. z dnia 02.04.2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 593),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 21.03.2024 r., (Dz. U. z 2024 r., poz. 558),
3. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków tj. z dnia 15.05.2024 r., (Dz. U. z 2024 r., poz. 757),
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych tj. z dnia 05.02.2025 r., (Dz. U. z 2025 r., poz. 278),
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r., o rachunkowości tj. z dnia 04.11.2022 r., (Dz. U. z 2023 r., poz. 120),
6. Ustawa z dnia 03.04.1964 r., Kodeks Cywilny tj. z dnia 21.06.2024 r., (Dz. U. z 2024 r., poz. 1001),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., poz. 836),
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r., poz. 2273),
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT”.

§ 1.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych, w związku z czym koszty związane z tą działalnością podlegają rozliczeniu w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 2.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat czynszowych za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Plan ten opracowywany jest dla każdej nieruchomości z osobna, w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego, powiększone o przewidywane koszty roku, dla którego plan jest sporządzany.

§ 3.

Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonuje się korekty planu gospodarczo – finansowego oraz korekty rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat czynszowych za użytkowanie lokali.

§ 4.

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonuje się rozliczenia wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości.

Różnica pomiędzy kosztami a przychodami (niedobór lub nadwyżka) zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości w roku następnym.

§ 5.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegające rozliczeniu obejmują:

1) koszty eksploatacji podstawowej na które składają się:

- a) koszty zarządzania nieruchomościami
- b) energia elektryczna zużyta do oświetlenia zewnętrznego budynków i dróg osiedlowych,
- c) utrzymanie czystości posesji - chodniki, place, trawniki, piwnice, strychy itp.
- d) podatek VAT, w części obciążającej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- e) ubezpieczenie nieruchomości,
- f) czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- g) koszty ogólne Spółdzielni w części obciążającej eksploatację podstawową (prowizje, mapki, książeczki czynszowe, wypisy z rejestrów itp.),
- h) koszty napraw, remontów i konserwacji,
- i) koszty przeglądów obowiązkowych,
- j) koszty działalności społeczno – kulturalnej,
- k) straty na wodzie, będące różnicą pomiędzy wskazaniem sumy liczników mieszkaniowych a zużyciem wskazanym na granicy własnej sieci,
- l) transport,
- m) pozostałe koszty związane z eksploatacją podstawową, a nie wymienione wyżej np. prowizje, amortyzacja etc.

2) koszty centralnego ogrzewania i dostawy energii cieplnej do podgrzewania wody,

3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,

4) koszty wywozu nieczystości stałych,

5) koszty sprzątania klatek schodowych,

6) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,

7) koszty konserwacji domofonów,

8) energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i w pomieszczeniach przynależnych,

9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, opłaty przekształceniowe,

10) podatki :

- a) gruntowy
- b) od nieruchomości

§ 6.

1. Lokale mieszkalne zasiedlane na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu - lokatorskie i własnościowe ponoszą te same koszty, natomiast lokale zamieszkałe na zasadzie umowy najmu ponoszą koszty zgodnie z zawartą umową.

2. Lokale posiadające status odrębnej własności – ponoszą koszty wymienione w § 5 pomniejszone o podatki od nieruchomości, użytkowania wieczystego i opłaty przekształceniowe, które to podatki właściciele odprowadzają do odpowiednich organów państwowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący posiadaczami lokali mieszkalnych, mają prawo do udziału w pożytkach, których wysokość odpowiednio pomniejsza stawkę eksploatacyjną zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych.

II. FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 7.

Fizyczne jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi to:

- 1) 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) 1m² powierzchni ogrzewanej centralnie,
- 3) 1m² powierzchni objętej dostawą podgrzanej wody,
- 4) 1m² powierzchni gruntu wydzierżawionego,
- 5) osoba zamieszkała w zasobach spółdzielczych,
- 6) jednostka odczytu urządzenia pomiarowego , np. wodomierza, podzielnika kosztów c.o.,
- 7) mieszkanie (lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu oraz wynajęte) lub lokal użytkowy.

§ 8.

Powierznią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienki, ubikacji oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowaną, powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu oraz powierzchnie przynależne do lokalu.

§ 9.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic itp.

Powierznię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle większej lub równej 2,20 m należy zaliczać w 100%, o wysokości wynoszącej mniej od 2,20 m, a więcej lub równej 1,40 m w 50% zaś powierzchnię o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. (PN-70/B-02365).

§ 10.

Jeżeli jest kilku użytkowników lokalu mieszkalnego lub użytkowego korzystających ze wspólnych pomieszczeń, jak np. wspólny korytarz itp., to powierzchnię tych pomieszczeń należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11.

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

§ 12.

Powierznię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów eksploatacji

oblicza się wg pomiarów z natury.

Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji w świetle lub wg obrysu zewnętrznego przegród pionowych-ścian- w stanie surowym. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustaleniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego 0,1 m².

§ 13.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego wyposażoną w instalację centralnego ogrzewania.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania wchodzących w skład lokalu mieszkaniowego lub użytkowego (np. przedpokój, łazienka, w.c., komórka etc) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

§ 14.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, a także klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, pomieszczeń na wózki itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania lub jeżeli nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

§ 15.

Za powierzchnię objętą dostawami energii cieplnej do podgrzania wody uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody podgrzewanej centralnie.

§ 16.

Powierzchnię gruntów wydierżawionych do rozliczenia kosztów dzierżawy gruntów ustala się jako średnioroczną powierzchnię gruntów oddanych użytkownikom w danym roku w dzierżawę na prowadzenie działalności gospodarczej bądź pod użytkowanie garażu wolnostojącego.

§ 17.

Rozliczenie kosztów na osoby, ustalane jest jako średnioroczna ilość osób zamieszkujących zasoby Spółdzielni. Przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu należy rozumieć liczbę osób zamieszkałych w lokalu w okresie dłuższym niż dwa miesiące. Podstawą do określenia liczby osób mieszkających w lokalu jest oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

§ 18.

W przypadku zainstalowania w lokalu mieszkalnym lub użytkowym urządzeń pomiarowych, fizyczną jednostką rozliczenia kosztu jest jednostka urządzenia pomiarowego.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 19.

Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się w odniesieniu do:

- 1) lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
- 2) lokali mieszkalnych i użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
- 3) lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni (pomieszczenia administracji, zaplecza remontowego),
- 4) garaży,
- 5) garaży i wiat wolnostojących – jak za dzierżawę gruntów,
- 6) gruntów wydzierżawionych na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 20.

Nie rozlicza się kosztów eksploatacji podstawowej na pomieszczenia wspólnego użytkowania, jak np. pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków.

§ 21.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali, garaży i gruntów wydzierżawionych, kosztami eksploatacji podstawowej jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, garażu i gruntu.

§ 22.

Średni roczny koszt eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i gruntów dzierżawionych ustalony zostaje dla każdej nieruchomości indywidualnie na podstawie kosztów faktycznie przez daną nieruchomość poniesionych.

§ 23.

Wyliczony wg zasad określonych w § 22 średni roczny koszt eksploatacji podstawowej 1m² powierzchni zostaje skorygowane:

- 1) dla lokali użytkowych:
 - a) z tytułu ponoszenia na ich eksploatację wyższych kosztów np. podatek od nieruchomości,
 - b) z tytułu ponoszenia kosztów, które dla lokali mieszkalnych rozliczane są odrębnie, np. wywóz nieczystości stałych,
 - c) z tytułu ponoszenia kosztów obciążających tylko te lokale np. odpis na działalność społeczno – kulturalną,
 - d) z tytułu ponoszenia przez Spółdzielnię innych dodatkowych kosztów na lokalach użytkowych,
- 2) dla gruntów wydzierżawionych:
 - a) z tytułu ponoszenia na ich eksploatację wyższych kosztów np. podatek od nieruchomości,
 - b) z tytułu nieponoszenia kosztów na ich eksploatację, a które dotyczą lokali, np. usługi kominiarskie, odśnieżanie etc.

§ 24.

Ustalony wg zasad określonych w § 22 i § 23 średni roczny koszt eksploatacji podstawowej 1m² powierzchni użytkowej lokali zostaje powiększony o odpis na fundusz remontowy ustalany dla każdej nieruchomości indywidualnie.

§ 25.

Wysokość obciążenia 1m² powierzchni użytkowej lokali odpisem na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 26.

Określony w § 4 wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się wg zasad :

- 1) w przypadku niedoboru – zwiększone zostają planowane koszty eksploatacji podstawowej roku następnego - następującego po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie wyniku finansowego danego roku, a w odniesieniu do lokali, garaży i gruntów wydzierżawionych, proporcjonalnie do wysokości wpływów uzyskanych w danym roku,
- 2) w przypadku nadwyżki – zwiększone zostają planowane wpływy z eksploatacji podstawowej roku następnego po roku, w którym Walne Zgromadzenie zatwierdziło wynik finansowy tego roku, a w odniesieniu do lokali, garaży i gruntów wydzierżawionych proporcjonalnie do wpływów uzyskanych w danym roku.

§ 27.

Rozliczone koszty eksploatacji podstawowej wg zasad określonych w § 1 do § 8 stanowią podstawę do ustalenia stawek opłat czynszowych za eksploatację podstawową dla poszczególnych nieruchomości, garaży i gruntów wydzierżawionych.

§ 28.

Ustalone stawki opłat czynszowych za eksploatację podstawową są stawkami minimalnymi jakie przyjmuje się do ustalenia stawek opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych oddanych do użytku na podstawie umowy najmu.

IV.ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO PODGRZANIA WODY

§ 29.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy energii cieplnej do podgrzania wody rozlicza się w odniesieniu do zasobów Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

§ 30.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy energii cieplnej do podgrzania wody rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe z uwzględnieniem wysokości kosztów ponoszonych na te lokale. Szczegółowe zasady określa stosowny *Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich*.

§ 31.

Roczny koszt centralnego ogrzewania rozlicza się w odniesieniu do:

- 1) budynków, w których zainstalowane jest centralne ogrzewanie miejskie– ustala się koszt zakupu energii, cieplnej od dostawców oraz kosztów przesyłania tej energii,
- 2) dla odrębnych urządzeń rozliczeniowych wg rzeczywistego zużycia.

§ 32.

W budynkach wyposażonych w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę, podział kosztów zakupu ciepła dokonuje się :

- 1) w przypadku zamontowania w tych budynkach w węźle cieplnym wspólnych urządzeń pomiarowych, koszty zakupu energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, dzieli się w proporcjach wg średniego zużycia ciepła.
- 2) dla odrębnych urządzeń rozliczeniowych wg rzeczywistego zużycia.

§ 33.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami centralnego ogrzewania jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni ogrzewanej centralnie.

Rozliczenie z użytkownikiem lokalu mieszkalnego w roku kalendarzowym za zużytą energię ciepłą do centralnego ogrzewania następuje :

- 1) zaliczkowo w okresach miesięcznych,
- 2) po dokonaniu rozliczenia poniesionych kosztów zakupu zużytej energii cieplnej do centralnego ogrzewania za rok kalendarzowy lub obrachunkowy - wg rzeczywistego kosztu energii cieplnej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie.

§ 34.

1. Rozliczanie z użytkownikiem lokalu mieszkalnego, w którym zainstalowane są podzielniki kosztów c.o., w danym okresie rozliczeniowym zostaje przeprowadzone :

- 1) zaliczkowo w okresach miesięcznych,
- 2) po dokonaniu odczytów urządzeń pomiarowych na koniec okresu rozliczeniowego wg rzeczywistego zużycia energii cieplnej w lokalu, ustalonego na podstawie rzeczywistego zużycia w węźle cieplnym, pomniejszonego o normatywne zużycie energii w lokalach nie posiadających podzielników kosztów,
- 3) dla mieszkań, których użytkownicy nie wyrazili zgody na montaż podzielników ustala się inny tryb opłat – zgodny z zapisami *Regulaminu Rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich*.

2. Prawa i obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu w zakresie rozliczeń energii cieplnej określa *Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich*.

3. Jeżeli w którymś z pomieszczeń mieszkalnych – za zgodą Spółdzielni dokonano likwidacji grzejnika, wówczas pomieszczenie to rozlicza się jak pomieszczenia wspólnego użytkowania i objęte jest opłatą stałą - według zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą proporcji opłat stałych do zmiennych. Jeśli w danym budynku jest wiele takich pomieszczeń, należy bezwzględnie zwiększyć część stałą tej proporcji.

§ 35.

Podstawą do określenia wartości obciążeń lokali mieszkalnych za dostawę energii cieplnej do

podgrzania wody jest:

- 1) średni - roczny koszt w przeliczeniu na 1m^3 zużytej podgrzanej wody, przy czym podgrzanie wody nie obejmuje kosztów dostawy wody zimnej podlegającej podgrzaniu,
- 2) opłata za gotowość odbioru c.w., rozliczana wg ilości mieszkańców danego lokalu mieszkalnego.

§ 36.

Obciążenie lokali użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody rozlicza się wg rzeczywistego średniego rocznego kosztu nabycia energii cieplnej oraz kosztów przesyłania tej energii w odniesieniu do 1m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych, ogrzewanej centralnie lub objętej dostawami wody.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 37.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, wyposażonych w instalacje wodociagową.

§ 38.

Obciążenia poszczególnych odbiorców kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonywane są w półrocznych okresach rozliczeniowych.

§ 39.

Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za okres rozliczeniowy następuje:

- 1) w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze wg rzeczywistych wskazań wodomierzy,
- 2) w lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze – wg rzeczywistych wskazań wodomierzy,
- 3) w lokalach użytkowych nie wyposażonych w indywidualne wodomierze – wg ryczałtu określonego w wysokości $0,5\text{ m}^3$ wody na 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 4) w garażach wyposażonych w instalacje wodociagową i w indywidualne wodomierze – wg rzeczywistych wskazań wodomierzy,
- 5) w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne wodomierze wg ryczałtu w wysokości $5,4\text{ m}^3/\text{miesiąc}/$ na osobę.

W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy ilością zakupionej wody wg wodomierza zbiorczego, a ilością wody rozliczonej na użytkowników wg zasad określonych w pkt 1 – 3, wartość tej różnicy stanowi składnik eksploatacji podstawowej wg § 5 pkt 1. Regulaminu i pomniejsza lub zwiększa jej koszt.

§ 40.

Przyjmuje się zasadę, że wszystkie lokale Spółdzielni zostają wyposażone w wodomierze indywidualne obsługujące wszystkie odbiory wody zimnej i ciepłej.

Zasady postępowania przyjęcia wodomierzy indywidualnych w lokalach i garażach do rozliczeń wg rzeczywistego zużycia :

- 1) zabudowane wodomierze muszą obsługiwać wszystkie odbiory wody zimnej i ciepłej,
- 2) obowiązki Spółdzielni w zakresie prawidłowego montażu, odczytu wodomierzy, rozliczenia wody wg odczytów wodomierzy określa Zarząd, wydając stosowną decyzję,
- 3) uznaje się datę pierwszego odczytu wodomierzy dokładnie od dnia 1 – go danego miesiąca oraz ich stan za rozpoczęcie rozliczeń wg indywidualnego zużycia wody począwszy od tego miesiąca,
- 4) w przypadku przyjęcia w lokalu lub w garażu zasady rozliczeń za wodę i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierzy indywidualnych, nie ma możliwości powrotu do zasady rozliczeń jak dla mieszkań nieopomiarowanych,
- 5) rozliczenie za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalu lub garażu następuje wg łącznej ilości zużycia m^3 wody wg wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w tym lokalu lub garażu obsługujących wszystkie odbiory wody zimnej i ciepłej pomnożonej przez cenę dostawcy obowiązującą w danym okresie,
- 6) sposób i wysokość wnoszenia opłat za wodę zimną i odprowadzenie ścieków przez użytkownika lokalu lub garażu nie zwalnia go od wnoszenia opłat za podgrzanie wody, jeżeli taka usługa jest dostarczona.

§ 41.

1. Użytkownik lokalu lub garażu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia lub niesprawności wodomierza indywidualnego.
Za okres niesprawności wodomierza indywidualnego rozliczenie dokonywane jest wg zasad jak dla lokali nieopomiarowanych tj. $5,4m^3/osobę/m-c$ dla lokali mieszkalnych oraz $0,5 m^3 / m^2 / m-c$ dla lokali użytkowych, niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynków lub zespołów budynków.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest po upływie okresu ważności legalizacji wodomierzy, określonego aktualnymi przepisami metrologicznymi, do spowodowania niezwłocznie ich wymiany.
3. W przypadku, gdy użytkownik nie dopełni obowiązku wymiany wodomierzy w terminie wymaganym, obciążenie za wodę i odprowadzanie ścieków nastąpi w ilości $5,4m^3/osobę/m-c$ użytkowych za okres nieważności wodomierzy, niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynków lub zespołów budynków.
4. Jeżeli z winy Spółdzielni nie zostanie wymieniony licznik, to użytkownik będzie rozliczany wg ryczałtu ustalonego jako średnio miesięczne zużycie za ostatnie 6 miesięcy.

§ 42.

1. Użytkownik lokalu lub garażu ma obowiązek każdorazowo udostępnić pracownikowi Spółdzielni dojsię do wodomierzy indywidualnych w celu dokonania odczytu lub kontroli prawidłowości działania.
2. Uszkodzenie wodomierza lub plomby - stwierdzone w czasie odczytu lub kontroli, uniemożliwienie dokonania odczytu lub każde inne działanie uniemożliwiające prawidłowe rozliczenie zużycia wody stanowi naruszenie obowiązków statutowych przez użytkownika.
3. Za okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono określone w pkt. 2 nieprawidłowości, użytkownik zostaje rozliczony wg ilości $5,4 m^3/osobę/m-c$ dla lokali mieszkalnych oraz $0,5 m^3/m^2/m-c$ dla lokali użytkowych niezależnie od ilości wody zakupionej dla budynku lub zespołu budynków.

§ 43.

Rozliczenie z użytkownikami w danym okresie rozliczeniowym jest dokonywane:

- 1) w okresach miesięcznych – zaliczkowo,
- 2) po zakończeniu okresu rozliczeniowego – wg zasad określonych w § 39 – § 42.

§ 44.

Zasady określone w § 37 – § 43 dotyczą rozliczeń wody zimnej oraz wody zimnej objętej usługą podgrzewania oraz odprowadzania ścieków.

§ 45.

1. Obowiązek wymiany wodomierzy wynika z Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach tj. z dnia 16.09.2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063).
2. Z uwagi na uzyskanie większej dokładności pomiarów ustala się, iż nowo zabudowane wodomierze indywidualne muszą posiadać przepływ nominalny $1\text{m}^3/\text{h}$.
3. Wymiany wodomierzy dokonuje firma wskazana przez Zarząd Spółdzielni na koszt lokatora, w przypadku wystarczającej ilości środków finansowych może być wykonywana z funduszu remontowego – po uzgodnieniu i decyzji mieszkańców danej nieruchomości.
4. Opłata za wymianę zostaje ustalona wg rzeczywistego kosztu.
5. Zakres prac i obowiązków komórek organizacyjnych Spółdzielni odpowiedzialnych za kontrole i rozliczenie wody i odprowadzenia ścieków w spółdzielni określa Zarząd.

VI. KOSZTY WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

§ 46.

Rozliczenie prowadzone jest zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach tj. z dnia 26.02.2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399).

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW SPRZĄTANIA KLATEK SCHODOWYCH

§ 47.

Koszty utrzymania czystości w klatkach schodowych rozlicza się w odniesieniu do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach lub w części budynku/wyodrębniona klatka schodowa/, których mieszkańcy wyrazili zgodę na przyjęcie przez Spółdzielnię sprzątania klatek schodowych.

§ 48.

Przyjmuje się, że przyjęcie przez Spółdzielnię sprzątania klatek schodowych, bądź zaprzestanie świadczenia usługi sprzątania, następuje na wniosek co najmniej 51% posiadających tytuł prawny do przedmiotowego lokalu w danym budynku lub części budynku (wyodrębniona klatka schodowa). W takim przypadku obciążenie za usługę sprzątania lub zaprzestanie obciążania obejmuje wszystkich lokatorów tego budynku lub jego części.

§ 49.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych za utrzymanie czystości klatek schodowych jest ustalenie średniego rocznego kosztu sprzątania klatki schodowej.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 50.

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się w odniesieniu do wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.

§ 51.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych za koszty eksploatacji dźwigów osobowych jest średni roczny koszt rozliczony na 1 osobę, ustalony jako wynik podzielenia rocznego kosztu eksploatacji dźwigów osobowych przez średnioroczną liczbę mieszkańców budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.

IX. ROZLICZENIE KOSZTÓW KONSERWACJI DOMOFONÓW

§ 52.

Koszty konserwacji domofonów rozlicza się w odniesieniu do budynków wyposażonych w domofony.

§ 53.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych za koszty konserwacji domofonów jest średni roczny koszt eksploatacji rozliczony na liczbę mieszkań podłączonych do urządzenia domofonowego w budynkach wyposażonych w domofony.

X. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 54

1. Rozliczanie spłaty kredytu i odsetek zaciągniętych na budowę zadania inwestycyjnego dokonywane jest w odniesieniu do danego lokalu w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych obowiązujących unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
2. Rozliczanie spłaty kredytu, odsetek i wszystkich kosztów manipulacyjnych, zaciągniętego na realizację robót remontowych danej nieruchomości odbywa się poprzez jego spłatę z funduszu remontowego tej nieruchomości lub z puli zgromadzonych środków finansowych utworzonego wcześniej funduszu celowego z przeznaczeniem na określony cel danej nieruchomości.

XI. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI, GARAŻY I GRUNTÓW WYDZIERŻAWIONYCH

§ 55.

Ustalane w wyniku rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia dla poszczególnych użytkowników stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłat czynszowych dla członków użytkujących lokal na zasadzie spółdzielczego prawa lokalu.

§ 56.

Opłata miesięczna za używanie lokali ustalona zostaje w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową, bądź przez ilość osób zamieszkujących dany lokal, bądź wg odczytu urządzenia pomiarowego.

§ 57.

Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych oraz terminy wnoszenia opłat, ustalają postanowienia § 101 Statutu Spółdzielni.

§ 58.

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz użytkownicy garaży na zasadzie umowy najmu, wnoszą za najem lokali opłaty czynszowe ustalone zgodnie z § 101 Statutu Spółdzielni.

§ 59.

Osoby zajmujące lokal lub garaż bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spłatę kredytu inwestycyjnego przypadające na ten lokal,

§ 60.

Kwota miesięcznej opłaty czynszowej wynikająca z przemnożenia danej stawki opłaty czynszowej odpowiednio przez ilość jednostek rozliczeniowych kosztów g.z.m. podlega zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku.

§ 61.

Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 62.

O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu, gruntu wydzierżawionego, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników.

§ 63.

Opłaty za założenie na budynkach reklamy ustalane są również w odniesieniu do właścicieli reklam nie będących najemcami lokali – w każdym przypadku w oparciu o kalkulację własną Spółdzielni sporządzoną indywidualnie dla każdej reklamy oraz umową z reklamodawcą.

§ 64.

Opłaty czynszowe rozliczane na osoby, tj. :

- 1) dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków, (ryczałt)
- 2) dostawa energii cieplnej do podgrzania wody, (ryczałt)

nie są pobierane od osób przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres ich \czasowej nieobecności trwa dłużej niż 2 miesiące.

§ 65.

Warunkiem uzyskania zwolnienia z opłat czynszowych, o których mowa w § 65 jest pisemne zgłoszenie tego faktu oraz udokumentowanie go, w okresie poprzedzającym przewidywaną nieobecność.

§ 66.

Okres zwolnienia biegnie od następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie.

§ 67.

W przypadku wygaśnięcia terminu udokumentowanej, czasowej nieobecności w lokalu, Spółdzielnia od następnego miesiąca ponownie naliczy opłaty czynszowe wymienione w § 65, chyba, że osoba ubiegająca się o zwolnienie udokumentuje przedłużenie okresowej nieobecności.

§ 68.

W przypadku przydzielenia członkowi lokalu mieszkalnego uzyskanego z ruchu ludności, z którym zawarta została umowa o wykonanie prac remontowych we własnym zakresie przez przyszłego użytkownika lokalu, naliczenie opłat czynszowych za ten lokal nastąpi po upływie 30 dni od daty spisania umowy.

§ 69.

Naliczanie opłat czynszowych za lokale i garaże następuje począwszy od dnia przydziału lokalu lub garażu, lub podpisania umowy najmu, za wyjątkiem przypadku określonego w § 69.

Naliczanie za pierwszy miesiąc dokonuje się w sposób następujący :

- 1) dla lokali i garaży przydzielonych lub wynajętych do dnia 15 – go tego miesiąca w pełnej wysokości,
- 2) dla lokali i garaży przydzielonych lub wynajętych po 15 – tym dniu tego miesiąca – w wysokości połowy miesięcznego wymiaru opłat czynszowych.

§ 70.

Suma opłat za używanie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu po zastosowaniu zróżnicowanych opłat czynszowych określonych w rozdziale XI § 64 musi w całości pokrywać koszty poniesione na eksploatację lokali.

XII. ZASADY NALICZANIA BONIFIKAT

§ 71.

W ramach ustalonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie domów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- 2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

- 3) w zakresie dostawy ciepłej wody – dostarczenie energii cieplnej do podgrzania wody z umowną częstotliwością,
- 4) w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów,
- 5) w zakresie funkcjonowania domofonów – sprawne ich działanie.

§ 72.

Rozdział obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa *Regulamin używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich* oraz w stosunku do najemców dodatkowo umowa najmu.

§ 73.

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik winien zgłosić administratorowi w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym.

Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika w dniu zgłoszenia oraz sporządzić protokół z podpisem przedstawiciela administracji i zainteresowanego lokatora.

Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.

§ 74.

Określa się następujące wysokości bonifikat z tytułu stwierdzonego niedogrzanego lokalu mieszkalnego oraz ciepłej wody użytkowej :

- 1) za każdy rozpoczęty dzień, w którym temperatura pomieszczenia nie osiągnęła 18 stopni C :
 - a) 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu mieszkalnym nie przekroczyło 2 stopni w stosunku do temperatury normatywnej,
 - b) 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzanie, jeśli obniżenie temperatury przekroczyło 2 stopnie C w stosunku do temperatury normatywnej.
- 2) za każdy rozpoczęty dzień, w którym nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody, w wysokości :
 - a) 1/30 opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa niż 40 stopni C.

§ 75.

W przypadkach całkowitego wyłączenia ogrzewania całego budynku lub dostawy ciepłej wody, w stosunku do jego mieszkańców, Zarząd Spółdzielni będzie stosował bonifikaty “z urzędu” w rozmiarach wynikających z czasu trwania przerwy w dostawie ciepła lub ciepłej wody/co najmniej 12 godzin braku dostawy energii cieplnej - bez potrzeby zgłaszania roszczeń z tego tytułu przez mieszkańców.

§ 76.

Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.

Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się dzień, w którym wszystkie dźwigi w budynku były nieczynne minimum 10 godzin w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.

§ 77.

W przypadku wadliwego funkcjonowania domofonów, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata opłaty w wysokości:

- 1) 50% miesięcznej opłaty , jeżeli niesprawność trwała ponad 3 dni a mniej niż 14 dni,
- 2) 100% miesięcznej opłaty, jeżeli okres ten trwał dłużej niż 14 dni.

§ 78.

Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych.
O przyznanej bonifikacie każdorazowo zawiadamia się zainteresowanych użytkowników lokali.

§ 79.

Niniejszy Regulamin opracowano w szczególności na podstawie § 98 – 102 Statutu Spółdzielni.

§ 80.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr ...20... / 2025 z dnia 25.08... 2025 roku.

§ 81.

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 21/2023 z dnia 29 maja 2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Diamant”

.....
Alina Kupczok
Alina Kupczok

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

SM „Diamant”

.....
Aneta Druch
Aneta Druch