

REGULAMIN
rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., nr 123, poz. 858, z późniejszymi zmianami).
6. Statut spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) Spółdzielnia – Powszechną Spółdzielnię Mieszkaniową w Chrzanowie,
- 2) Rada Nadzorcza – Radę Nadzorczą Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie,
- 3) Zarząd – Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie,
- 4) użytkownik lokalu - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, najemca lokalu w Spółdzielni oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami. Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) budynek - wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
- 6) lokal - samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku,
- 7) nieruchomość - działka lub kilka działek gruntu, również budynek lub budynki i trwale z tymi gruntami związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
- 8) część wspólna nieruchomości - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dachy oraz instalacje wewnętrzne i urządzenia).
- 9) mienie Spółdzielni - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych
- 10) urządzenia reklamowe za których umieszczenie pobierana jest opłata - tablice i gabloty reklamowe, oświetlone i nieoświetlone, napisy neonowe zainstalowane na budynku, reklamy malowane na elewacji budynku, tablice wolnostojące na terenie nieruchomości Spółdzielni.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,

- 2) odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych,
 - 5) eksploatację dźwigów,
 - 6) dostarczanie sygnału telewizyjnego i radiowego w tzw. pakiecie podstawowym,
 - 7) utrzymanie domofonów,
 - 8) podatek od nieruchomości,
 - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 10) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków. W przypadku, gdy nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczą one więcej niż jednej nieruchomości, koszty te rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz odpadów komunalnych.
4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która jest rozliczana w okresach półrocznych.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

III. Fizyczna jednostka rozliczeniowa

§ 4

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 5

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
2. Jako obowiązującą przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, o której mowa w art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
3. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub według obrysu zewnętrznego przegród pionowych w stanie surowym. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m². Przy obliczaniu powierzchni lokalu na podstawie dokonanych pomiarów z natury ścian obliczanych uwzględnia się korektę wymiarów przy założeniu grubości:
 - 1) okładzin wewnętrznych (płytki ceramiczne) - 3 cm,
 - 2) wypraw wewnętrznych (tynki) – 2 cm,
 - 3) boazerii i wykończenia płytami gipsowymi – według faktycznej grubości okładziny łącznie z rusztem nośnym.
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również

powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, strychów, piwnic.

5. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się tej części powierzchni w pomieszczeniu o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane zabudowaniem przez użytkownika lokalu sufitu podwieszanego nie ma wpływu na ustalenie powierzchni lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się również odgródzonych korytarzy, z których prowadzą drzwi wejściowe do więcej niż jednego lokalu.
6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku lokalom np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokali użytkowych zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokali. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokali.

§ 6

1. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby przebywające w nim z zamiarem stałego pobytu lub z zamiarem pobytu czasowego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, jeżeli lokal ten stanowi centrum zaspokajania ich potrzeb życiowych.
2. Liczbę osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
3. Oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych użytkownik zobowiązany jest złożyć z chwilą zamieszkania w lokalu, jednak nie później niż w ciągu 14 dni od chwili zamieszkania w lokalu.
4. O zmianach ilości osób zamieszkałych użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia zdarzenia.
5. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
6. W przypadku nie złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 lub złożenia oświadczenia budzącego wątpliwości co do liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, liczbę osób zamieszkałych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie posiadanych informacji.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

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

§ 7

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 5) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
 - 6) zabiegi konserwacyjne,
 - 7) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
 - 8) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 9) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 10 wymienionych w § 3 ust. 1
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji

poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

B. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 8

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą.
Wysokość stawek ustalana jest w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok, z uwzględnieniem przewidywanych kosztów remontów nieruchomości.
Użytkownicy garaży nie uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, nie wnosząc opłat z tego tytułu.
2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. Odpis na fundusz na remonty winien być ustalany w takiej wysokości aby zapewnić pokrycie planowanych kosztów remontów w danym roku.
Dopuszcza się w przypadku planowania jednorodnych przedsięwzięć remontowych takich jak: wymiana wodomierzy, remont dźwigów osobowych, przebudowa instalacji ustalenie odpisu w takiej wysokości aby zrównoważenie wpływów i wydatków nastąpiło w okresie dłuższym niż jeden rok, nie dłużej jednak niż 5 lat.
4. Różnica między wpływami a wydatkami funduszu na remonty w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody funduszu na remonty w roku następnym.

C. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 9 ⁽¹⁾

1. **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych.**
Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych budynkach między dostawcą, a Spółdzielnią jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych, zabudowanych na przyłączach wody zimnej do części budynków, budynku lub grupy budynków.
2. **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.**
3. **Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej w tym lokalu wody.**
4. **Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy półroczne. Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim, z wyjątkiem kosztów dodatkowych dotyczących opłat stałych ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody za wodomierze zbiorcze. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.**
5. **Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 243 poz. 2441 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30.08.2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r., nr 204, poz. 2087, z późniejszymi zmianami), to znaczy posiadające:**
 - 1) **cechy legalizacji lub oznakowanie zgodne z wymogami prawa (okres ważności legalizacji wynosi dla wodomierzy wody zimnej i ciepłej 5 lat),**

⁽¹⁾ zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 79/23/2014 z dnia 27.11.2014 r.

- 2) nie naruszoną plombę Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu pomiarowego (wodomierza) lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia: oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu nie naruszoną plombę na połączeniu wodomierza z modułem,
 - 3) wodomierz i nakładka radiowa nie noszą śladów działania zmierzającego do zafałszowania wskazań,
 - 4) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni lub przez firmę wymieniającą wodomierze na zlecenie Spółdzielni.
6. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach Spółdzielni dokonywane są na koniec każdego półrocza. W przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu, odczyty wskazań realizowane są zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagają potwierdzenia. Jeżeli odczyt wskazań wodomierza drogą radiową nie powiedzie się, Spółdzielnia wyznaczy termin i dokona odczytu uzupełniającego po udostępnieniu lokalu przez użytkowników. W takim przypadku użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia indywidualnego terminu odczytu. Odczyty uzupełniające wskazań wodomierzy, winny być zakończone przed upływem 14 dni od terminu odczytu radiowego.
7. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o terminach odczytów wodomierzy jak też terminach ich legalizacji (lub wymiany) za pośrednictwem tablic ogłoszeniowych na kłatkach schodowych, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
8. W przypadku zmiany ceny w trakcie okresu rozliczeniowego nie dokonuje się odczytów wodomierzy, lecz rozliczenia kosztów dostawy wody dokonuje się proporcjonalnie do okresu obowiązywania w danym okresie rozliczeniowym ceny dotychczasowej i ceny nowej.
9. W przypadku niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, poprzedzającym niesprawność wodomierza.
10. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.
11. W lokalach nie posiadających zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70).
- Za przeciętne normy zużycia przyjmuje się:
- dla lokali wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy – gaz z butli, elektryczny, bojler) – $3,0 \text{ m}^3/\text{osobę, m-c}$,
 - dla lokali wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej) – $5,4 \text{ m}^3/\text{osobę, m-c}$, (w tym $2,4 \text{ m}^3/\text{osobę, m-c}$ woda do podgrzania),
12. W przypadku stwierdzenia w lokalu:
- niesprawności wodomierza zawinionej przez użytkownika lokalu,
 - utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w ust 5 pkt. 1, zawinionej przez użytkownika lokalu, przez co najmniej jeden z użytkowanych w lokalu wodomierzy,
 - uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię lub przez firmę wymieniającą wodomierze na zlecenie Spółdzielni na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, oraz w przypadku wodomierzy z radiowym modułem do odczytu uszkodzenia plomby na połączeniu wodomierza z modułem,
 - działania użytkownika powodującego fałszowanie wskazań wodomierza,
 - nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub ingerencji we wskazania wodomierza,
- obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust. 11.
13. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytów wodomierzy, w tym w przypadkach określonych w ust. 6, lokal ten obciąża się:
- w pierwszym i drugim okresie rozliczeniowym średnim zużyciem z ostatniego okresu za który dokonany był odczyt wodomierzy,

- w trzecim i ewentualnych następnym okresach rozliczeniowych według przeciętnych norm zużycia wody, o których mowa w ust. 11.
- 14. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
 - 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków),
 - 2) kosztu dodatkowego z tytułu opłat stałych ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody za wodomierze zbiorcze. Koszt ten określa się jako opłatę stałą będącą ilorzem opłat stałych poniesionych przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym w budynku i ilości lokali, do których dostarczana jest woda.
 - 3) kosztu uzupełniającego, będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego (o którym mowa w ust. 1) a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczane równo na każdy lokal.
- 15. Pisemne rozliczenie kosztów dostawy wody zimnej winno nastąpić przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
- 16. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14-tu dni od daty jego otrzymania pisemnie lub osobiście w Spółdzielni.
- 17. Nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów wodomierzy w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę nie może podlegać reklamacji.
- 18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu ewentualną różnicę pomiędzy naliczonymi opłatami zaliczkowymi dla dotychczasowego użytkownika a rzeczywistymi kosztami dostawy wody wynikającymi z rozliczenia zobowiązany jest ponieść aktualny (na koniec okresu rozliczeniowego) użytkownik lokalu.
- 19. W przypadku postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni naliczone opłaty zaliczkowe dla użytkownika lokalu zostaną rozliczone zgodnie z zasadami rozliczeń określonych w niniejszym regulaminie. Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy wody zimnej i ciepłej. Wskazania wodomierzy zostaną wpisane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu celem umożliwienia późniejszego rozliczenia kosztów dostawy wody. Rozliczenie z użytkownikiem zwalniającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w ust. 15.
- 20. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić użytkownikowi lokalu nadpłatę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
- 21. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni nadpłatę, o której mowa w ust. 20 zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
- 22. Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
- 23. Na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, będącego w trudnej sytuacji finansowej, kwota o której mowa w ust. 22 może być rozłożona na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 24. Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy określa Zarząd.
- 25. Skutki finansowe uznanych reklamacji rozliczeń indywidualnych podlegają rozliczeniu w kolejnym rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

D. Koszty wywozu odpadów komunalnych

§ 10

- 1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują wydatki Spółdzielni związane z realizacją obowiązków nałożonych na Spółdzielnię przez ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r., poz. 391, z późniejszymi zmianami).
- 2. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

4. W stosunku do lokali użytkowych i innych lokali określanych przez cytowaną ustawę jako „nieruchomości niezamieszkałe” stosuje się zasady rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat ustalone przez właściwe organy samorządu terytorialnego (Międzygminny Związek Gospodarka Komunalna).
5. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych pobiera się według stawek ustalonych przez właściwe organy samorządu terytorialnego (Międzygminny Związek Gospodarka Komunalna).
6. Pozostałe koszty związane z wywozem odpadów komunalnych, których nie obejmuje opłata wnoszona na rzecz Związku Międzygminnego (utrzymanie stanowisk śmietnikowych, itp.) obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.

E. Koszty eksploatacji dźwigów

§ 11

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują koszty bieżącej obsługi eksploatacyjnej tych urządzeń, dozór techniczny nad nimi oraz zużycie energii elektrycznej.
Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób, przy czym w przypadku lokali położonych na:
 - parterze - stosuje się współczynnik 0,10,
 - I piętrze - stosuje się współczynnik 0,40,
 - II piętrze - stosuje się współczynnik 0,50.

F. Koszty dostarczania sygnału telewizyjnego i radiowego w tzw. pakiecie podstawowym

§ 12

1. Spółdzielnia zapewnia możliwość dostarczania do każdego lokalu sygnału telewizyjnego i radiowego w zakresie tak zwanego „pakietu podstawowego”.
2. Opłata za dostarczanie „pakietu podstawowego” ustalana jest w wysokości faktycznie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.
3. Opłatę wnoszą wyłącznie użytkownicy lokali faktycznie korzystający z „pakietu podstawowego”.
4. Rozliczenia z tytułu dostarczania sygnału telewizyjnego oraz sygnału radiowego w zakresie przekraczającym „pakiet podstawowy” dokonywane są bezpośrednio pomiędzy użytkownikami lokali mieszkalnych i operatorem w ramach indywidualnie zawieranych umów.

G. Koszty utrzymania domofonów

§ 13

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.
3. Szczegółowe zasady zawiera „Regulamin określający zasady zakładania, użytkowania i rozliczania kosztów instalacji domofonowych w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie”.

H. Podatek od nieruchomości

§ 14

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem:
 - 1) podatku od gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
 - 2) podatku od lokali mieszkalnych i garaży,
 - 3) podatku od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i garaży podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt. 1 i 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. 3) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

I. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

§ 15

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.
Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

J. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

§ 16

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania mienia Spółdzielni określonego w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w szczególności: dróg, chodników, miejsc postojowych, placów zabaw, hydroforni itp..
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w § 3 ust. 1 pkt 1 do 9.
2. Rada Nadzorcza dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 na:
 - 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
3. Koszty wymienione w ust. 2 pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 17

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 ust 1 pkt 1 do 10,
 - 2) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 ust 1 pkt 1 do 7 oraz 10,
 - 3) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w § 3 ust 1 pkt 3 i 4 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów,
 - 4) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3 ust 1 pkt 3 i 4 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu,
 - 5) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na dany lokal;
osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł,
 - 6) przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 3 ust 1 pkt 1 do 10 obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
2. Określona w ust 1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - 1) członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - 2) właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Opłaty ustalone według zasad określonych w ust. 1 nie obejmują podatku VAT. W przypadku, gdy odrębne przepisy przewidują pobieranie podatku VAT podwyższa on opłatę ustaloną według zasad określonych w ust. 1.

4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:
 - 1) w przypadku praw do lokalu ustanawianych przez Spółdzielnię z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą,
 - 2) w przypadku praw nabytych na innej podstawie z dniem nabycia tego prawa.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje w przypadkach w których z mocy prawa prawo dysponowania lokalem przechodzi na Spółdzielnię z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w ust 1 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 18 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
9. O zmianie wysokości opłat, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd wnoszą oni opłaty:

 - 1) w części niezależnej od Spółdzielni w wysokości wynikającej z doręczonego im zawiadomienia,
 - 2) w pozostałej części w dotychczasowej wysokości.

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

Osoby zobowiązane do wnoszenia opłat, nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
11. Opłaty za używanie lokali wnoszone są poprzez wpłaty na rachunek bankowy Spółdzielni.

VI. Ustalanie innych opłat

§ 18

1. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
2. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
3. Opłata za energię elektryczną w indywidualnej piwnicy ustalana jest w oparciu o przyjęte średnie zużycie energii elektrycznej w wysokości 2 kWh miesięcznie i obowiązujących Spółdzielnię stawek opłat za energię elektryczną.
4. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za energię elektryczną zużytą w zespołach garaży rozliczane są na poszczególne garaże proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w garażach korzystających z energii elektrycznej. Rozliczeń dokonuje się w okresach rocznych.
5. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

VII. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 19

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U z 1999 r. nr 74, poz. 836),
 - 2) w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów,
 - 3) nieprzerwane dostarczanie sygnału telewizyjnego oraz sygnału radiowego w tzw. pakiecie podstawowym,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie domofonów.
2. Zakres i podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali określa: „Regulamin obowiązków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2/2011 z dnia 28.01.2011 r.
3. Członków zajmujących lokale mieszkalne na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu oraz najemców lokali obciążają naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

VIII. Bonifikaty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania

§ 20

1. 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.
2. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin.
3. W przypadku niedostarczenia sygnału telewizyjnego oraz sygnału radiowego w tzw. pakiecie podstawowym przez okres dłuższy niż 3 dni użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień wadliwego funkcjonowania instalacji.
4. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkownika lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokal odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust 1.
Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkownika lokalu. O podjętych decyzjach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
5. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
6. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

IX. Postanowienia końcowe

§ 21

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej oraz zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali z tym związanych określa odrębny regulamin.

§ 22

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/10/2013 z dnia 29.05.2013 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.07.2013 r.
3. Z dniem 1.07.2013 r. traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/10/2006 z dnia 26.05.2006 r.

Rada Nadzorcza PSM w Chrzanowie