

Z a ł ą c z n i k
do UCHWAŁY Nr 12/04/2023
Zarządu SM „TERESA”
z dnia 12.04.2023 roku

R E G U L A M I N
USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

(tekst jednolity ustalony w dniu 12.04.2023 roku)

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej także: „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (zwanej dalej także: „ustawa Prawo spółdzielcze” lub „Prawo spółdzielcze”).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
5. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne.
7. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
8. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.
9. Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
10. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22.03.2019 r.
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach.

§ 2

Regulamin określa zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczenie oraz ustalenie opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali oraz przez osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej obejmują zwłaszcza koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej oraz odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych.
7. Podstawę do ustalania wysokości opłat stanowi plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Podstawą sporządzenia planu gospodarczego są kalkulacje kosztów i opłat będące podstawą rozliczeń z użytkownikami finansującymi wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
8. Wysokość opłat ustala Zarząd.
9. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokości opłat.
10. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 4 pkt 1 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 3 ust. 1-4 Regulaminu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Rozliczenie z tytułu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a także rozliczenie z tytułu kosztów dostawy ciepła, następuje indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów, dzierżawy miejsc pod reklamę na mieniu Spółdzielni czy innej działalności gospodarczej mogą zostać przeznaczone w szczególności na pokrycie wydatków związanych

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 5

1. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to za powierzchnię tę przyjmuje się powierzchnię ujętą w przydziale, w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub w akcie notarialnym.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnię, przedpokoje, łazienki, ubikacji itp.
Do powierzchni tej zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane, a także przyłączone do mieszkania w wyniku adaptacji (np. zabudowa części korytarza, piwnicy przyległe do mieszkania).
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggi, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nieprzypisanej do mieszkania (nie przyległej do lokalu i posiadającej odrębne wejście).
4. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części, których wysokość od podłogi do sufitu jest mniejsza niż 140 cm.
5. Powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości od 140 cm do 220 cm wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkania w 50%, powierzchnię mieszkania lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, np. kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, antresole, balkony wykorzystywane gospodarczo itp.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest również jego powierzchnią użytkową.

§ 6

1. Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące poszczególne lokale zgodnie z oświadczeniem właściciela/najemcy lokalu o ilości osób zamieszkałych w lokalu zgodnym z załącznikiem nr 2 do nin. Regulaminu.

2. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, członkowie spółdzielni, właściciele lokalu lub najemcy winni złożyć nowe oświadczenie w terminie do 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
3. W przypadku nie złożenia oświadczenia – Spółdzielnia uwzględni ilość osób zamieszkałych w lokalu na podstawie innych danych będących w posiadaniu Spółdzielni, w tym ostatnich danych o zameldowaniu.
4. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana ani faktycznie nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów zależnych od liczby osób przyjmuje się jedną osobę, z wyłączeniem rozliczeń, o których mowa w § 17 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m.in. powierzchnię korytarzy piwnicznych, pralnie, suszarnie, wózkowanie, klatki schodowe, urządzenia dźwigowe wraz z szybem i maszynownią, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, inne pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje.
2. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni – właściciela lokalu oraz właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Udział ten określony jest odpowiednio uchwałą Zarządu wydaną w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 8

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokalu i nieruchomości wspólnej) zwane dalej kosztami eksploatacji, o których mowa w § 3 obejmują:

1/ koszty eksploatacji podstawowej, tj.:

a/ koszty administrowania nieruchomością, w skład których wchodzi:

- zużycie materiałów biurowych, materiałów i wyposażenia,
- zużycie środków utrzymania czystości,
- zużycie pozostałych materiałów,
- wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników w części przypadającej na tę nieruchomość,
- odpis na ZFŚS od w/w pracowników,
- delegacje i podróże służbowe pracowników,
- ryczałt na paliwo,

- środki BHP, czystości osobistej, ekwiwalenty itp.,
 - szkolenia pracowników i członków samorządowych,
 - opłaty skarbowe, sądowe, notarialne, usługi pocztowe itp.,
 - pozostałe koszty, m.in.: amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialne i prawne, usługi informatyczne, usługi biurowe, naprawa sprzętu komputerowego, kserokopiarki i innych urządzeń, usługi telekomunikacyjne, usługi transportowo-sprzętowe,
- b/ koszty utrzymania porządku i czystości nieruchomości wspólnej:
- usługi sprzątanania,
 - dezynsekcja, dezynfekcja, deratyzacja,
 - utrzymanie zieleni, sprzątanie ulic, odśnieżanie, koszenie trawników,
- c/ koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych (np. wentylacja mechaniczna),
- d/ koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości i inne opłaty (pocztowe, notarialne, skarbowe, sądowe),
- e/ koszty konserwacji instalacji znajdujących się w nieruchomości (instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, wentylacyjnej, c.c.w.),
- f/ koszty usług kominiarskich,
- g/ pozostałe koszty (amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, usługi transportowo-sprzętowe),
- h/ podatek od nieruchomości.
- i/ *Skreślony*
- j/ *Skreślony*
- 2/ koszty eksploatacji dźwigów, tj.:
- koszty energii elektrycznej dotyczące urządzeń dźwigowych w zasobach mieszkaniowych,
 - koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - koszty przeglądów i dozór prowadzony przez Urząd Dozoru Technicznego,
- 3/ koszty konserwacji instalacji AZART,
- 4/ koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- 5/ koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokalu i podgrzania wody dostarczanej do lokalu,
- 6/ koszty wywozu nieczystości, tj:
- koszty wywozu nieczystości, odpadów komunalnych, wielkogabarytowych, wywozu liści, gałęzi,

- 7/ koszty z tytułu podatku od nieruchomości,
- 8/ koszty konserwacji i napraw bieżących instalacji domofonowej,
- 9/ wymiany lub legalizacji wodomierzy, koszty zakupu i montażu nakładek radiowych,
- 10/ inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 9

1. Przez nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni rozumie się nieruchomości gruntowe oraz zabudowane budynkami innymi niż mieszkalne lub infrastrukturą techniczną, niezwiązane bezpośrednio z wydzielonymi nieruchomościami mieszkalnymi.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni z wyłączeniem lokali i mienia przeznaczonych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną obejmują:
 - 1/ koszty eksploatacji i utrzymania lokali własnych, tj.:
 - konserwację instalacji, utrzymanie czystości, monitoring, remonty i bieżące utrzymanie techniczne lokali własnych, podatek od nieruchomości w części przypadającej na dane lokale,
 - 2/ koszty utrzymania budowli, małej architektury i infrastruktury, między innymi:
 - podatek od nieruchomości w części dotyczącej budowli i infrastruktury.

§ 10

1. Koszty ogólne administrowania nieruchomościami rozlicza się na całość zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.
2. Rozliczenie kosztów ogólnych oraz kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni następuje na podstawie powierzchni użytkowej lokali. Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w części niepokrytej z działalności na tym mieniu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków Spółdzielni we wszystkich nieruchomościach całej Spółdzielni.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię oraz ustalania obciążeń finansowych z tego tytułu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Odpis na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb remontowych wynikających głównie z zakresu obowiązków Spółdzielni; wysokość tych odpisów ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości licząc w zł/m² powierzchni użytkowej na fundusz remontowy. Gospodarkę tym funduszem i zasady rozliczania określa odrębny punkt Regulaminu.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, za wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków i dostarczonego ciepła, które są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków bądź węzłów ciepłowniczych.

Poszczególne nieruchomości określone są w uchwale Zarządu podjętej na podstawie art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

2. *Skreślony.*

§ 12

1. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej, o których mowa w § 8 ust.1 pkt 1 jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Do rozliczeń przyjmuje się stany powierzchni na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczą.

3. Koszty remontów części wspólnych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Wysokość odpisów ustalana jest w zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 13

Koszty eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych obejmują wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania instalacji umożliwiających użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz obcych usługodawców.

Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości posiadającej tę instalację.

Jednostką rozliczeniową dla tych kosztów jest gniazdko w danej nieruchomości.

§ 14

1. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej wyposażonej w dźwigi.

2. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale mieszkalne w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w dźwigi.

Nie obciąża się kosztami eksploatacyjnymi dźwigów lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku, a lokale mieszkalne położone na I piętrze obciąża się kosztami w 50%.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 jest liczba osób ustalona zgodnie z § 6 niniejszego Regulaminu.

4. *Skreślony.*

§ 15

1. Koszty utrzymania tj. konserwacji i napraw bieżących instalacji domofonowej ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w instalację domofonową po przejęciu tej instalacji przez Spółdzielnię, za wyjątkiem naprawy unifonów oraz części instalacji domofonowej znajdującej się w lokalach.
2. Koszty konserwacji i remontów instalacji domofonowej znajdującej się w lokalu wraz z unifonami użytkownicy pokrywają we własnym zakresie.
3. Kosztami konserwacji i napraw bieżących instalacji domofonowej obciąża się wszystkie lokale w klatkach schodowych wyposażonych w te instalacje.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów związanych z utrzymaniem instalacji domofonowej, o której mowa w § 8 pkt 8 jest liczba posiadanych przez użytkownika lokali mieszkalnych bądź użytkowych, w których została zamontowana lub zmodernizowana i przejęta przez Spółdzielnię w utrzymanie przedmiotowa instalacja.
5. Zasady montażu, konserwacji instalacji domofonowej oraz kosztów z tym związanych szczegółowo określa Regulamin montażu i eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach.

§ 16

1. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danych lokali i wynikająca z niego wysokością obciążeń.
Od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność – opłata, o której mowa wyżej jest wnoszona przez właścicieli bezpośrednio do Urzędu Miasta.
2. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowe ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danych lokali wynikająca z niego wysokością obciążeń.
Od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność – opłata, o której mowa wyżej jest wnoszona przez właścicieli bezpośrednio do Urzędu Miasta.
3. Spółdzielnia uwzględnia wysokość opłaty i opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej bonifikaty (o których mowa w art. 7 i 9 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów) przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
4. W przypadku wyodrębnienia po dniu 1 stycznia 2019 r. własności lokalu w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, obowiązek pokrycia opłaty przekształceniowej obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do jego udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością tego lokalu. W takim

przypadku, osoba ta jest zobowiązana do dokonania, przed dniem przekształcenia, wpłaty ww. opłaty na rzecz Spółdzielni.

§ 17

1. Koszty gospodarowania odpadami obejmują wydatki Spółdzielni związane z uiszczanymi na rzecz gminy opłatami z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi według aktualnie obowiązujących stawek określonych w Uchwale Rady Miasta Tychy w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty gospodarowania odpadami dla lokali mieszkalnych ewidencjonuje się i rozlicza z podziałem na poszczególne nieruchomości uwzględniając liczbę osób zamieszkujących dany lokal ustaloną zgodnie z § 6 Regulaminu i aktualnie obowiązujące stawki określone w Uchwale Rady Miasta Tychy w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 2¹. W związku z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych użytkownicy lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz biur Spółdzielni zobowiązani są do składowania odpadów we wskazanych altanach śmietnikowych i zsypach, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Koszty gospodarowania odpadami dla lokali użytkowych ewidencjonuje się i rozlicza z podziałem na poszczególne nieruchomości uwzględniając liczbę pojemników z odpadami komunalnymi wynikającą z potrzeb użytkownika lokalu przy uwzględnieniu częstotliwości odbierania i tygodniowych wskaźników wytwarzania odpadów dla poszczególnych rodzajów działalności określone w Uchwale Rady Miasta Tychy w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Tychy oraz aktualnie obowiązujące stawki określone w Uchwale Rady Miasta Tychy w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY USTALANIA OPLAT I ROZLICZENIA WODY

§ 18

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych. Koszty te obejmują ponoszone przez Spółdzielnię wydatki na rzecz dostawcy z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z taryfą dostawcy.
Należna od użytkownika opłata za dostawę wody i odprowadzenia ścieków obejmuje:
 - 1/ stałą opłatę abonamentową (nie dotyczy odprowadzania ścieków),
 - 2/ opłatę zmienną, której podstawę stanowi ilość zużytej wody w m³ ustalona na podstawie wskazań wodomierzy w danym lokalu i cena za 1 m³ wody,
 - 3/ różnicę w kosztach powstałą między wskazaniami wodomierzy głównych na przyłączach, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach oraz przyjętym zużyciem wody w lokalach niewyposażonych w wodomierze przypadającą na poszczególne lokale proporcjonalnie do kosztu podstawowego.
Koszt podstawowy jest ustalany jako iloczyn ilości m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków). Ilość

odprowadzonych w lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilość zużytej w lokalu wody.

2. Koszt opłaty abonamentowej w danym budynku stanowi iloczyn ilości przyłączy wodociągowych i stawki opłaty abonamentowej za 1 przyłączy wg cen dostawcy. Koszt opłaty abonamentowej dotyczący przyłącza znajdującego się w węźle cieplnym grupowym rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali korzystających z zimnej wody do celów ccw. Opłatę stałą wylicza się przez podzielenie kosztów opłaty abonamentowej w danym budynku przez liczbę lokali korzystających z usług wodociągowo-kanalizacyjnych w tym budynku. Opłatę stałą użytkownik lokalu uiszcza co miesiąc.
3. Opłatę zależną od ilości zużytej wody użytkownik uiszcza co miesiąc w formie zaliczki, którą ustala się biorąc za podstawę obowiązującą cenę wody i:
 - a) średnie zużycie wody w lokalu użytkownika z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub
 - b) określoną w „Oświadczeniu o zużyciu wody” wskazaną normę zaokrągloną do pełnych miejsc po przecinku; wzór oświadczenia określa Zarząd.
- 3¹. Dla mieszkań wyposażonych w wodomierze w sytuacji:
 - a) zasiedlenia mieszkania po raz pierwszy i niezłożenia oświadczenia o zużyciu wody, przyjmuje się zaliczki w wysokości 5 m³/osobę/m-c, w tym 3 m³/osobę/m-c stanowi woda ciepła, a 2 m³/osobę/m-c woda zimna,
 - b) określonej w § 19 ust. 8 lit. a/ - e/ przyjmuje się zaliczki w wysokości 10 m³/osobę/m-c w tym 5 m³/osobę/m-c stanowi woda ciepła, a 5 m³/osobę/m-c woda zimna, chyba że średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego jest wyższe od wskazanej normy – wówczas przyjmuje się zaliczki do wysokości faktycznego zużycia,
 - c) określonej w lit. a) i b) powyżej rozliczenie zimnej wody i ścieków dokonywane jest na podstawie zamontowanych wodomierzy bez względu na okres ich legalizacji, przy czym rozliczenie mediów w lokalach mieszkalnych w sytuacjach, o których mowa w § 19 ust. 8 lit. a/ - e/ dokonywane na podstawie wodomierzy, dla których minął okres legalizacji nie podlega reklamacji.
4. Na pisemny wniosek użytkownika uzasadniający zmianę ilości zużywanej wody przyjętej w dotychczasowej opłacie, Spółdzielnia może skorygować wysokość średniego zużycia wody w opłacie.
5. Wniesione opłaty, o których mowa w ust. 3, odnośnie mieszkań wyposażonych w wodomierze, podlegają rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody wynikające ze wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniu na koniec ustalonego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie różnicy, o której mowa w ust. 1 pkt 3 następuje na koniec okresu rozliczeniowego. Okres rozliczeniowy ustalany jest przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (poza lokalami użytkowymi) w trakcie okresu rozliczeniowego, różnica o której mowa w § 18 ust. 1 pkt 3 będzie podlegała zwrotowi lub obciążeniu użytkowników, którym przysługiwało prawo do lokalu w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zużycia m³ zimnej wody do dnia przekazania lokalu wskazanego w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez obejmującego i zwalnającego lokal oraz z uwzględnieniem oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu. W razie nieprzedłożenia protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego informację o dacie przekazania lokalu oraz zużyciu m³ zimnej wody do dnia przekazania lokalu i/lub oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu, różnica

o której mowa w § 18 ust. 1 pkt 3 będzie podlegała zwrotowi lub obciążeniu użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu w dniu dokonywania rozliczenia.

6. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z tytułu zużycia wody w terminie do 3 miesięcy od upływu okresu rozliczeniowego i powiadamia pisemnie użytkowników o wynikach tego rozliczenia najpóźniej w ciągu 30 dni.
7. Średnie zużycie wody w lokalach wynikające z rozliczenia może stanowić podstawę do ustalenia opłat w następnym miesiącu po rozliczeniu.
O zmianie norm zużycia wody w tym przypadku decyzję podejmuje Zarząd.
8. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zostanie w wysokości nominalnej (bez odsetek), po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia użytkownika wobec Spółdzielni zaliczona na poczet kolejnych opłat za używanie lokalu, a w przypadku niedopłaty użytkownik obowiązany jest uregulować należność w najbliższym terminie płatności opłat za używanie lokalu.
9. Użytkownik może zgłosić reklamację do rozliczenia w terminie 14-tu dni, o czym zostanie powiadomiony w piśmie dotyczącym rozliczenia. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację w terminie do 30 dni.
10. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

§ 19

1. W przypadku mieszkań niewyposażonych w wodomierze, jego użytkownik pisemnie zleca ich założenie Spółdzielni. Wszystkie koszty związane z zakupem i montażem wodomierzy ponosi zlecający.
2. *Skreślony.*
3. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są spisać stany wodomierzy do trzech miejsc po przecinku (w przypadku, gdy wodomierze wyposażone są w takie liczydła) oraz sprawdzić, czy wodomierze są sprawne (naliczają zużycie – „kręcą się”). Przy rozliczeniach z użytkownikami lokali ilość zużytej wody zaokrąglą się do pełnego m³ – w przypadku odczytu do 0,499 m³ w dół, a od 0,500 m³ włącznie w górę.
4. Spółdzielnia dokonuje odczytów stanów wodomierzy w związku ze zmianą taryf za dostarczenie wody lub odprowadzanie ścieków oraz na koniec ustalonego okresu rozliczeniowego. Może także dokonywać odczytów kontrolnych.
5. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
 - a/ sprawdzenie, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia zgłosić ten fakt do Spółdzielni;
 - b/ w przypadku przeprowadzania manualnych odczytów wodomierzy przez Spółdzielnię sprawdzenie stanu zużycia wody na wodomierzach i następnie, poprzez złożenie podpisu na karcie odczytu, potwierdzenie dokonania prawidłowości odczytu. Odczyty

przeprowadzane drogą radiową nie wymagają potwierdzenia prawidłowości odczytu przez użytkownika lokalu.

6. Niesprawny:

a/ wodomierz (lub wodomierze bez legalizacji)

b/ nakładka radiowa

użytkownik obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni. W przypadku, gdy niesprawność powstała z winy użytkownika postępuje się analogicznie jak w ust. 1.

W przypadkach określonych w ust. 8 pkt b/ i c/ koszty zaplombowania wodomierza lub nakładki radiowej ponosi użytkownik lokalu.

7. W przypadku niesprawności wodomierza do rozliczenia zużycia wody przyjmuje się średnie miesięczne zużycie wskazane przez ten wodomierz z 2 okresów rozliczeniowych poprzedzających okres wystąpienia niesprawności. W rozliczeniu wody przekazanym użytkownikowi lokalu Spółdzielnia wyjaśnia, że zużycie wody na danym wodomierzu ustalono na podstawie niniejszego postanowienia Regulaminu.

Zasada powyższa ma zastosowanie również przy braku odczytów wodomierzy.

8. W przypadku:

a/ niesprawności wodomierza lub nakładki radiowej wynikłej z winy użytkownika lokalu,

b/ stwierdzenia przez Spółdzielnię (w ramach kontroli, odczytów itp.) manipulacji, zerwania plomby, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, nielegalnego (z pominięciem wodomierzy) poboru wody, uszkodzenia wodomierza powodującego brak możliwości odczytu lub niższego stanu wodomierza w stosunku do poprzedniego odczytu,

c/ stwierdzenia przez Spółdzielnię (w ramach kontroli, odczytów, itp.) w szczególności manipulacji przy nakładce radiowej, zerwania plomby, uszkodzenia, jej demontażu powodującego brak możliwości odczytu,

d/ nie wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na montaż lub wymianę wodomierzy, montaż lub wymianę nakładek radiowych,

e/ nie udostępnienia lokalu do wykonania robót, o których mowa w punkcie d/

- Spółdzielnia dochodzi od użytkownika tego lokalu odszkodowania (o którym mowa w art. 45a ust. 11a pkt 1) ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne). Ustalenia wysokości odszkodowania za wodę zimną i za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację, oraz jego rozliczenia dokonuje się według zasad określonych dla mieszkań wyposażonych w wodomierze, zgodnie z § 18 ust. 3¹ lit. b/ - c/ niniejszego Regulaminu.

9. W przypadku upływu okresu legalizacji (choćby jednego wodomierza) lokal rozliczany jest jak lokal mieszkalny niewyposażony w urządzenie pomiarowe.

10. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22.03.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 759), wodomierze do wody mają okresy ważności dowodów legalizacji:

- pierwotnej i jednostkowej - 5 lat,
- ponownej - 5 lat.

Obowiązek przeprowadzenia legalizacji wodomierzy ciąży na Spółdzielni. Koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy oraz koszty zakupu i wymiany nakładek radiowych ponosi użytkownik lokalu.

11. Koszty nieuzasadnionej reklamacji wymiany lub legalizacji wodomierzy i nakładek radiowych, w okresie gwarancji zgłoszonej przez użytkownika pokrywa użytkownik lokalu.
12. Różnicą w kosztach powstałą między wskazaniem wodomierzy zbiorczych na przyłączach, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach oraz przyjętym zużyciem wody w lokalach niewyposażonych w wodomierze obciąża poszczególne lokale proporcjonalnie do kosztu podstawowego.
Koszt podstawowy jest ustalany jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz kosztu ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków).
Rozliczenie wyżej wymienionej różnicy następuje na koniec ustalonego okresu rozliczeniowego. Do rozliczenia stosuje się postanowienia § 18 ust. 8, 9 i 10. Rozliczeniem różnicy nie jest objęte zużycie wykazane w pomieszczeniach dla firm sprzątających, zużytej do płukania instalacji, zużycie na dzierżawionym terenie, zużycie firm obcych oraz wykonawcy usług.
13. Zasady rozliczania wody podane w § 18 i § 19 nie dotyczą budynków i lokali, dla których zawarto umowy pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągów i kanalizacji, a osobami korzystającymi z lokali zgodnie z postanowieniami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
Różnica w kosztach powstała między wskazaniem wodomierzy zbiorczych na przyłączach, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach oraz przyjętym zużyciem wody w lokalach niewyposażonych w wodomierze obciąża poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
14. Koszty wody zużytej do sprząkania budynków i do płukania instalacji obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.
Koszty wody zużytej przez wykonawcę usług (np. remontowych) obciążają wykonawcę poprzez zafakturowanie.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW

§ 20

1. Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody obejmują ponoszone przez Spółdzielnię:
 - a/ koszty opłaty zmiennej wg wskazań licznika ciepła w węźle cieplnym budynku zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła za:
 - zużyte ciepło
 - usługi przesyłowe wynikające ze zużytego ciepła
 - b/ koszty stałe ogrzewania, do których zalicza się:

- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania i na cele ogrzania ciepłej wody dla danego budynku,
 - bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali według zasad określonych w § 23, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekomensowane bonifikatami przyznanymi przez dostawcę ciepła.
2. Koszt dostawy energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.
 3. Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania rozliczane są w okresach rocznych kalendarzowych.
 4. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody rozliczane są na koniec ustalonego okresu rozliczeniowego.
 5. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej, to powierzchnię tę przyjmuje się zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 1.
 6. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie na budynki na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe wbudowane i zajmowane na potrzeby własne.

§ 21

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Opłata za dostawę ciepła do ogrzewania lokali ustalana jest jako zaliczka wnoszona miesięcznie na podstawie rzeczywistych kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zmiany cen i stawek przez dostawcę ciepła oraz z uwzględnieniem wyniku z roku poprzedniego pozostałego po rozliczeniu z użytkownikami stosownie do § 21 ust. 4.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat.
4. Rozliczenia z użytkownikami dokonuje Spółdzielnia w terminie do końca I kwartału następnego roku.
5. Jeśli w wyniku rozliczenia powstanie różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi faktycznymi kosztami, to:
 - 1/ kwota nadpłaty, po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni, zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat
 - 2/ kwota niedopłaty winna być zapłacona przez użytkownika w najbliższym terminie płatności opłat.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (poza lokalami użytkowymi) w trakcie okresu rozliczeniowego, różnica, o której mowa w § 21 ust. 5 będzie podlegała zwrotowi lub

obciążą użytkowników, którym przysługiwało prawo do lokalu w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem okresu użytkowania lokalu przez zwalnającego lokal wskazanego w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez obejmującego i zwalnającego lokal oraz z uwzględnieniem oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu. W razie nieprzedłożenia protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego informację o dacie przekazania lokalu i/lub oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu, różnica o której mowa w § 21 ust. 5 będzie podlegała zwrotowi lub obciążeniu użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu w dniu dokonywania rozliczenia.

§ 22

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów opłat na cele podgrzania wody jest dla:
 - a/ opłaty zmiennej związanej ze zużyciem ciepła – m^3 wody,
 - b/ opłaty stałej związanej z kosztami stałymi dostawcy energii – lokal.
2. Opłata za dostawę ciepła na cele podgrzania wody wnoszona jest zaliczkowo, co miesiąc i podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Opłaty zmienne za podgrzanie wody ustalane są jako iloczyn średniej ilości zużytej ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego i kosztu ogrzania $1 m^3$ wody.
4. Jeżeli w danym lokalu nie wykazuje się zużycia ciepłej wody, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia dostawy ciepłej wody w wysokości 100 % kosztów wnoszonej opłaty stałej przypadającej na lokal. Zaliczkowy koszt opłaty stałej za podgrzanie wody, wnoszony miesięcznie, oblicza się przez podzielenie kosztów stałych wynikających z obowiązujących cen i stawek taryf ciepła z uwzględnieniem prognozowanej zmiany w danym roku rozliczeniowym przez sumę ilości lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych posiadających ciepłą wodę. Opłatę stałą wnoszą wszystkie lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe posiadające ciepłą wodę. W lokalach niewyposażonych w wodomierze ilość zużytej wody do podgrzania przyjmuje się mnożąc największe zużycie w mieszkaniu opomiarowanym dotyczące zużycia wody zimnej do celów podgrzania, przypadające na 1 osobę w danym okresie rozliczeniowym w tym samym budynku, przez liczbę osób zamieszkałych ustalonych zgodnie z § 6 niniejszego Regulaminu.
5. Zaliczkowy koszt ogrzania $1 m^3$ wody oblicza się przez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w GJ za poprzedni okres rozliczeniowy zarejestrowanego w węźle cieplnym grupowym zasilającym zespół budynków niewyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy bądź w węźle cieplnym danego budynku wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy – przez ilość wody zużytej przez użytkowników lokali będącą sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach oraz ilością wody zużytą przez osoby nieposiadające wodomierzy.
6. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat za dostawę ciepła.

7. Rozliczenia z użytkownikami dokonuje Spółdzielnia w terminie do 3 miesięcy od upływu okresu rozliczeniowego i powiadamia pisemnie użytkowników o wynikach tego rozliczenia najpóźniej w ciągu 30 dni.
8. Do rozliczenia stosuje się postanowienia § 21 ust.5.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (poza lokalami użytkowymi) w trakcie okresu rozliczeniowego, różnica o której mowa w § 22 ust. 8 będzie podlegała zwrotowi lub obciążeniu użytkowników, którym przysługiwało prawo do lokalu w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zużycia m³ ciepłej wody do dnia przekazania lokalu sporządzonym przez obejmującego i zwalnającego lokal wskazanego w protokole zdawczo-odbiorczym oraz z uwzględnieniem oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu. W razie nieprzedłożenia protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego informację o dacie przekazania lokalu oraz zużyciu m³ ciepłej wody do dnia przekazania lokalu i/lub oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu, różnica o której mowa w § 22 ust. 8 będzie podlegała zwrotowi lub obciążeniu użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu w dniu dokonywania rozliczenia.

ROZDZIAŁ VI

BONIFIKATY W OPŁATACH I INNE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OPŁAT

§ 23

1. W przypadku unieruchomienia dźwigów opłaty pomniejszone są za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej eksploatacyjnej.
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin.
Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są poświadczone przez Spółdzielnię kontrole pracy dźwigu.
2. W przypadku niedogrzewania lokalu z powodu wadliwego działania instalacji c.o. przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - + 15⁰C lub mniej – w wysokości 1/15 opłaty miesięcznej
 - poniżej 18⁰C ale jest wyższa niż + 15⁰C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.Podstawą naliczenia bonifikaty jest dokonany przez Spółdzielnię pomiar temperatury w lokalu.
W celu uzyskania bonifikaty fakt niedogrzewania lokalu należy zgłosić w ciągu dwóch kolejnych dni. Komisyjny pomiar temperatury odbędzie się w ciągu 24 godzin od drugiego zgłoszenia.
Uwarunkowanie dotyczące dwukrotnego zgłoszenia niedogrzewania oraz komisyjnego pomiaru temperatury nie dotyczy przypadków ograniczonego lub całkowitego braku dopływu ciepła do lokalu (zgodnie z podpisaną umową z dostawcą ciepła) z powodu awarii trwającej dłużej niż dwa dni lub prac prowadzonych na zewnętrznej sieci c.o. w okresie grzewczym. W tym przypadku naliczenie bonifikat przysługuje bez dokonywania pomiarów w poszczególnych lokalach.

3. Użytkownikom lokali nie przysługuje bonifikata, o której mowa w ust.2, jeżeli przyczyną niedogrzewania jest:
 - rozruch sieci c.o. w ciągu 5-ciu dni od daty ogłoszenia rozpoczęcia okresu grzewczego,
 - zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie, zasłanianie meblami, zasłonami, itd.,
 - włączenie do powierzchni mieszkania części powierzchni nie ogrzewanej ogólnego użytku, np. korytarza, bez zgody Spółdzielni,
 - samowolne (bez zgody Spółdzielni) przesunięcie ścianki balkonowej.
4. Bonifikata z tytułu braku dostawy ciepłej wody dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie wody wnoszone są w formie ryczałtowej.
Bonifikata przysługuje za brak dostawy c.c.w. w ciągu dwóch kolejnych dni w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa.
5. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami w okresach kwartalnych.

§ 24

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje zgodnie z dniem nabycia prawa do lokalu, ustaje z dniem opuszczenia lokalu oraz przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat naliczanych od liczby zamieszkałych osób, w przypadku zgłoszenia zmiany ich liczby, powstaje:
 - a/ dla opłat, o których mowa w § 17 niniejszego Regulaminu – od pierwszego dnia miesiąca, w którym nastąpiła zmiana liczby osób;
 - b/ dla pozostałych opłat – od pierwszego dnia miesiąca, w którym zgłoszono zmianę liczby osób.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby niebędące członkami, który przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub własność lokali:
 - a/ co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni,
 - b/ co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych, od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3¹. O zmianie wysokości opłat i rozliczeniach Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 3 poprzez:
 - a/ dostarczenie (włożenie) pisemnych zawiadomień do oddawczych skrzynek pocztowych (tzw. euroskrzynek) znajdujących się w klatkach schodowych bez konieczności uzyskania potwierdzenia doręczenia (chyba, że został przez te osoby wskazany adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni – wówczas doręcza się je listem poleconym na ten adres) lub na wskazany przez nie w oświadczeniu adres poczty elektronicznej e-mail. Zawiadomienia generowane są elektronicznie

z użytkowanego przez Spółdzielnię systemu informatycznego i nie wymagają podpisu członków Zarządu.

b/ równoczesne wywieszenie na tablicach ogłoszeń lub w gablotkach znajdujących się w klatkach schodowych informacji o terminie zmiany opłat oraz informacji, że indywidualne zawiadomienia znajdują się w oddawczych skrzynkach pocztowych; w przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu braku zawiadomienia w skrzynce pocztowej winien on w terminie do 7 dni od daty ogłoszenia, o którym mowa wyżej zgłosić ten fakt Spółdzielni celem ponownego zawiadomienia.

4. Opłaty winny być wnoszone na konto Spółdzielni.

5. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni. Jeżeli ostatni dzień terminu zapłaty przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, termin ten upływa dnia następnego (art. 115 K.c.).

a) Nieopisana wpłata zostaje zaliczona według następującej kolejności:

- koszty korespondencji i wezwań,
- odsetki
- należność główna od najstarszej zaległości.

W sytuacji występujących zaległości należności zasądzonych ewentualne nadwyżki wpłat zostają zaliczone w poczet tych zaległości – zgodnie z pkt c) poniżej.

b) Opisana wpłata zostaje zaliczona według wskazanego tytułu płatności, a w razie ewentualnej nadwyżki zostaje ona zaliczona w następującej kolejności:

- koszty korespondencji i wezwań,
- odsetki,
- należność główna od najstarszej zaległości.

c) Wpłaty dokonywane na należności zasądzone zalicza się w następującej kolejności:

- na należność główną,
- na koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego,
- na odsetki od należności głównej,
- na odsetki od kosztów sądowych.

6. Za opłaty, o których mowa w Regulaminie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

7. Jeżeli pomieszczenie ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępnione do wyłącznego korzystania przez danego lokatora, to osoba ta obowiązana jest do wnoszenia opłat z tego tytułu comiesięcznej opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

Opłatę za używanie danego pomieszczenia podwyższa się o obowiązujący podatek VAT. Opłata jest pożytkiem z działalności spółdzielni lub pożytkiem z nieruchomości wspólnej.

8. Opłaty za zakup, montaż, wymianę, plombowanie i legalizację wodomierzy oraz nakładek radiowych:

a/ użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi w ratach miesięcznych za każdy zainstalowany wodomierz,

b/ najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę jednorazowo na podstawie wystawionej faktury VAT.

§ 25

1. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi czynsz najmu i pozostałe opłaty według umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu wnoszą czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe (media, umieszczanie reklam itd.) w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Stawki opłat za umieszczanie reklamy i dzierżawy terenu określa się w umowach.

§ 26

1. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie określone w art. 18 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na zasadach określonych w tej ustawie.
2. *Skreślony.*
3. *Skreślony.*

§ 26¹

Osobom niebędącym członkami Spółdzielni nie przysługuje prawo do pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 27

Niniejszy „Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” w Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 05/01/2004 z dnia 26.01.2004 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Regulaminu ustalony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 52/10/2022 z dnia 18.10.2022 r. wraz ze zmianami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach UCHWAŁĄ NR 6/03/2023 r. z dnia 20.03.2023 r.).

Do jednolitego tekstu Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali SM „TERESA” ustalonego w dniu 12.04.2023 r.

Przyporządkowanie altan śmietnikowych oraz zsyków przeznaczonych do gromadzenia odpadów segregowanych oraz niesegregowanych dla poszczególnych klatek znajdujących się w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach.

Adres	Uwagi
1. Budynek 1T al. Piłsudskiego 28, 30, 32, 34, 36 - altana śmietnikowa (segregowane) przy al. Piłsudskiego klatka nr 28 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsywie przynależnym do klatki schodowej	- mieszkania - lok. użytkowe - biura SM TERESA
2. Budynek 2T al. Piłsudskiego 40, 42, 44, 46 - altana śmietnikowa (segregowane) przy al. Piłsudskiego klatka nr 40 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsywie przynależnym do klatki schodowej	- mieszkania - lok. użytkowe
3. Budynek 3T al. Piłsudskiego 52, 54, 56 - altana śmietnikowa (segregowane) przy al. Piłsudskiego klatka nr 52 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsywie przynależnym do klatki schodowej	-mieszkania - lok. użytkowe
4. Budynek 4T al. Piłsudskiego 62, 64, 66 - altana śmietnikowa (segregowane) przy al. Piłsudskiego klatka nr 62 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsywie przynależnym do klatki schodowej	- mieszkania - lok. użytkowe - dzierżawa
5. Budynek 5T ul. Turkusowa 21, 23, 25,27 Budynek 12T ul. Tolstoja 50, 52, 54, 56 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa przy ul. Turkusowej 21	- mieszkania - lok. użytkowe - dzierżawa
6. Budynek 6T ul. Turkusowa 15, 17, 19 Budynek 10T ul. Tolstoja 28, 30, 32, 34, 36 Budynek 11T ul. Tolstoja 40, 42, 44, 46, 48 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa pom. ul. Turkusową 7, a ul. Turkusową 19	- mieszkania - lok. użytkowe
7. Budynek 7T ul. Turkusowa 7, 9, 11, 13 Budynek 8T ul. Tolstoja 2, 4, 6, 8, 10, 12 Budynek 9T ul. Tolstoja 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 Pawilon ul. Turkusowa 5 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa przy ul. Tolstoja 26	- mieszkania - lok. użytkowe - pawilon
8. Budynek 13T ul. Tolstoja 66, 68 Budynek 14T ul. Tolstoja 60, 62 - altana śmietnikowa (segregowane) przy ul. Tolstoja 66 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsywie przynależnym do klatki schodowej	- mieszkania - lok. użytkowe - biura RN/KLUB

<p>9. Budynek 15T ul. Tolstoja 13, 15 Budynek 16T ul. Tolstoja 9, 11 - altana śmietnikowa (segregowane) przy ul. Tolstoja 13 - pozostałe odpady po segregacji + bioodpady w zsypie przynależnym do klatki schodowej</p>	- mieszkania - lok. użytkowe
<p>10. Budynek 1T-1 ul. Armii Krajowej 31, 33, 35 Budynek 2T-1 ul. Armii Krajowej 37, 39 Budynek 4T-1 ul. Armii Krajowej 41, 43, 45 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa przy ul. Armii Krajowej 31 (boisko)</p>	- mieszkania
<p>11. Budynek 5T-1 ul. Armii Krajowej 47, 49 Budynek 7T-1 ul. Armii Krajowej 51, 53, 55 Budynek 8T-1 ul. Armii Krajowej 57, 59 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa przy ul. Armii Krajowej 51</p>	- mieszkania
<p>12. Budynek 9T-1 ul. Tetmajera 2, 4 Budynek 10T-1 ul. Armii Krajowej 69, 71 Budynek 11T-1 ul. Armii Krajowej 73, 75 Budynek 12T-1 ul. Armii Krajowej 77, 79 Budynek 13T-1 ul. Na Grobli 2, 4 Budynek 14T-1 ul. Armii Krajowej 81, 83 Budynek 15T-1 ul. Tetmajera 24, 26 Budynek 16T-1 ul. Tetmajera 28, 30 - altana śmietnikowa (segregowane) + pozostałe odpady po segregacji i bioodpady altana śmietnikowa pas drogi pomiędzy ul. Armii Krajowej, Na Grobli 4, a ul. Tetmajera 24</p>	- mieszkania - dzierżawa

Załącznik Nr 2

Do jednolitego tekstu Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali SM „TERESA” ustalonego w dniu 12.04.2023 r.

**OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU WIELOLOKALOWYM
O LICZBIE OSÓB W NIM ZAMIESZKUJĄCYCH**

Podstawa prawna: Art. 6m ust. 1c ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888, ze zm.) – w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Składający: Formularz przeznaczony dla właścicieli lokali mieszkalnych, osób, którym służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osób faktycznie zamieszkujących lokal.

Termin składania:

- 1) Pierwsze oświadczenie – **w terminie umożliwiającym** wspólnocie mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej złożenie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości w terminie 14 dni od dnia zamieszkania w lokalu pierwszego mieszkańca,
- 2) Nowe oświadczenie składane ze względu na zmianę liczby osób zamieszkujących lokal – **w terminie umożliwiającym** wspólnocie mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej złożenie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.

A. DANE SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE

1. Nazwisko i imię lub imiona / Nazwa siedziby	2. Identyfikator PESEL / REGON / NIP (podkreślić właściwe)
--	--

B. ADRES ZAMIESZKANIA / ADRES SIEDZIBY

3. Ulica	4. Nr domu	5. Nr lokalu	6. Kod pocztowy, miejscowość
----------	------------	--------------	------------------------------

C. OZNACZENIE LOKALU MIESZKALNEGO (uzupełnić jeśli adres inny niż poz. 3 – 5)

7. Ulica	8. Nr domu	9. Nr lokalu
----------	------------	--------------

D. OKOLICZNOŚĆ POWODUJĄCA ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA (proszę zaznaczyć właściwy kwadrat)

<input type="checkbox"/> 10. pierwsze oświadczenie <input type="checkbox"/> 11. nowe oświadczenie składane ze względu na zmianę liczby mieszkańców	12. Data powstania obowiązku / zmiany danych (dzień/miesiąc/rok)
---	--

E. DANE BĘDĄCE PODSTAWĄ USTALENIA WYSOKOŚCI OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

Liczba osób zamieszkujących lokal mieszkalny	13.
Liczba osób zamieszkujących lokal mieszkalny objętych Kartą Dużej Rodziny	14.
Nr Kart(y) Dużej Rodziny	15.
16. Data wypełnienia oświadczenia (dzień/miesiąc/rok)	17. Podpis składającego oświadczenie

F. POUCZENIE

1. Dane podane w oświadczeniu są podstawą do złożenia przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny.
2. Deklaracja o której mowa w pkt 1 stanowi podstawę do wystawienia tytułu wykonawczego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479).
3. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych – zgodnie z treścią informacji przyjętej przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową.

Do jednolitego tekstu Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali SM „TERESA” ustalonego w dniu 12.04.2023 r.

Tychy, dnia

.....
/imię i nazwisko/

O Ś W I A D C Z E N I E
dotyczące rozliczenia mediów

W związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego, zobowiązuję się do podania stanu liczników oraz uregulowania niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia wody ciepłej i zimnej, ścieków oraz centralnego ogrzewania za okres do dnia przekazania nabywcy lokalu mieszkalnego.

.....
/adres/

W przypadku wystąpienia nadpłat proszę o przekazanie środków na niżej wskazany nr rachunku bankowego:

.....
Powyższe rozliczenie wynika z „Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali”. Wszelką korespondencję w tej sprawie proszę kierować na mój adres:

.....
email:

telefon:

Dane osobowe podane na piśmie są przetwarzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TERESA” z siedzibą w Tychach, al. Marsz. Piłsudskiego 32 wyłącznie w celach statutowych Spółdzielni oraz w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami przez okres przewidziany w przepisach prawa oraz regulaminach wewnętrznych. Dane udostępniane są wyłącznie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Każda osoba posiada prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania oraz wniesienia uzasadnionego sprzeciwu wobec przetwarzania. Każda osoba posiada ponadto prawo do wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych na niewłaściwe przetwarzanie jej danych.

.....
/podpis lokatora/