



REGULAMIN

rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie

SPIS TREŚCI

PRZEPISY OGÓLNE.....	3
DEFINICJE.....	3
ZASADY OGÓLNE.....	5
ROZDZIAŁ I	
KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ LUB CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.....	8
Część I. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI	8
Dział I KOSZTY ZARZĄDZANIA I ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ	
KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
KOSZTY KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI.....	9
KOSZTY ZWIĄZANE Z WNOSZENIEM OPŁAT (MANIPULACYJNE).....	10
KOSZTY REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI.....	10
OPŁATY ZALICZKOWE.....	11
Część II. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI	11
Dział II. PODATKI I OPŁATY	11
KOSZTY UBEZPIECZEŃ NIERUCHOMOŚCI.....	11
PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	12
WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.....	12
ENERGIA ELEKTRYCZNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI.....	13
KOSZTY EKSPLOATACJI DŹWIGÓW.....	13
ENERGIA CIEPLNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI.....	14
ROZDZIAŁ II	
KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	15
Część I. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI.....	15
Dział I. DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.....	15
Postanowienia Ogólne	15
Zasady odczytów wskazań wodomierzy w lokalach	16
Zasady rozliczania kosztów dostawy wody	16
Zasady rozliczania różnicy na wodzie powstałej w lokalach między rzeczywistymi kosztami a wpłaconymi zaliczkami	18
Zasady postępowania w przypadku nie przestrzegania regulaminu	19
Reklamacje wskazań wodomierza	19
Obowiązki Spółdzielni	20
Obowiązki użytkownika lokalu	20
Dział II. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY	21
Postanowienia ogólne	21

Metody indywidualnego rozliczania kosztów ciepła lokali mieszkalnych i użytkowych	22
Zasady stosowania współczynników wyrównawczych (redukcyjnych).....	25
Postanowienia szczegółowe	25
Część I. Podział kosztów energii cieplnej	25
Część II. Zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie	26
Część III. Odczyty podzielników	27
Część IV. Rozliczanie lokali w przypadkach szczególnych	28
Część V. Obliczanie udziału w koszcie dostawy ciepła w przypadku dokonywania rozliczenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.....	29
Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody dla celów ciepłej wody użytkowej	30
Postanowienia końcowe	31
Część I. Obowiązki użytkownika lokalu	31
Część II. Obowiązki WSM	31
Część III. Sprawy sporne	32
Dział III. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI.....	32
Dział IV. DOSTAWY GAZU DO MIESZKAŃ W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH LICZNIKIEM ZBIORCZYM	32
 Część II. INNE KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA.....	33
Dział I. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO.....	33
Dział II. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYKUPU GRUNTÓW NA WŁASNOŚĆ.....	33
Dział III. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO – OŚWIATOWEJ.....	34
Dział IV. OPŁATY DODATKOWE.....	34
 ROZDZIAŁ III	
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	35

PRZEPISY OGÓLNE

DEFINICJE

§ 1.

1. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane bądź niezabudowane wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej.

2. **Nieruchomość zabudowana** – działka lub działki gruntu zabudowane obiektami budowlanymi o charakterze stałym wchodzące w skład działki budowlanej, która została zatwierdzona uchwałą Zarządu do przeniesienia do odrębnej księgi wieczystej.

3. **Nieruchomość niezabudowana** – nieruchomość gruntowa, która jest niezabudowana lub zabudowana za zgodą Spółdzielni przez osoby trzecie pawilonami lub innymi budynkami i budowlami o charakterze tymczasowym.

4. **Część wspólna nieruchomości** – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

5. **Nieruchomość budynkowa** – budynek trwale związany z gruntem, którego Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i określiła lub może określić zgodnie z ustawą o spółdzielniach przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości.

6. **Nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny lub użytkowy)** – część nieruchomości budynkowej, dla której określono lub można określić przedmiot odrębnej własności oraz stwierdzić jej samodzielność.

7. **Zarządzanie nieruchomością** – w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

8. **Administrowanie nieruchomością** – dokonywanie czynności związanych w szczególności z:

- 1) prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- 2) zlecaniem kontroli technicznych okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- 3) kontrolą nad utrzymaniem w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku,

- 4) kontrolą nad zapewnieniem dla nieruchomości właściwych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, ich organizowanie i rozliczanie,
- 5) sprawowaniem nadzoru nad wykonywaniem konserwacji, remontów, usuwaniem awarii i jej skutków,
- 6) prowadzeniem rachunkowości i sporządzaniem sprawozdań wymaganych potrzebą i prawem,
- 7) analizowaniem kosztów, przygotowywaniem rozliczeń kosztów, ustalaniem i rozliczaniem opłat, przygotowywaniem informacji w tym zakresie,
- 8) analizowaniem i windykacją należności.

9. Jednostki zarządczo-administrujące – wydzielone jednostki wykonujące czynności administrowania nieruchomościami w imieniu Spółdzielni:

- 1) administracja Osiedla Kaszubskiego
- 2) administracja Osiedla Zachodnia - Chopina
- 3) administracja Osiedla Reda - Rumia

10. Kategorie lokali lub gruntów :

- 1) lokal mieszkalny ze spółdzielczym prawem (lokatorskim albo własnościowym) lub prawem własności oraz użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
- 2) lokal użytkowy ze spółdzielczym prawem własnościowym lub prawem własności,
- 3) garaż ze spółdzielczym prawem własnościowym lub prawem własności,
- 4) garaż użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing),
- 5) grunt użytkowany według form prawa zobowiązaniowego w zakresie umów o korzystanie z rzeczy cudzych (dzierżawa, użyczenie, leasing),
- 6) pozostałe grunty zabudowane,
- 7) pozostałe grunty niezabudowane

11. Kategorie użytkownika :

- 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
- 4) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
- 5) według umowy cywilnej,
- 6) osoba użytkująca lokal lub grunt bez tytułu prawnego.

12. Podzielnikowy system rozliczania kosztów – sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, według którego udział lokalu w kosztach ogrzewania obiektu ustalany jest w oparciu o wskazanie podzielników.

13. **Podzielnik kosztów** - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów np. elektroniczny podzielnik montowany na grzejniku bądź przepływomierz lub ciepłomierz mieszkaniowy montowany w instalacji centralnego ogrzewania.

14. **Wodomierz wody ciepłej** – przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz podzielenie i indywidualne rozliczenia kosztów podgrzania wody proporcjonalnie do jej zużycia w poszczególnych lokalach.

15. **Wodomierz wody zimnej** – przyrząd umożliwiający rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

16. **Powierzchnia lokalu** – powierzchnię użytkową pomieszczeń należących do lokalu, bez względu na ich przeznaczenie, służącą celom mieszkalnym, gospodarczym i innym użytkownika, z wyłączeniem pomieszczenia przynależnego do lokalu, która została określona uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ([Dz.U. z 2021 poz.648 ze zm.](#)).

17. **Budynkowy układ pomiarowy** – układ mierników umożliwiający określenie ilości energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu lub wody dostarczonej do budynku oraz podział na odpowiednie składniki podlegające odmiennemu rozliczeniu na podstawie pomiarów bezpośrednich lub w sposób obliczeniowy.

18. **Lokal ogrzewany** – lokal znajdujący się w budynku ogrzewanym.

19. **Udział w nieruchomości wspólnej** – udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokalu, który został określony uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o Art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ([Dz.U. z 2021 poz.648 ze zm.](#)).

20. **Budynek** - taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

21. **Remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

22. **Koszty utrzymania mienia Spółdzielni** – wszystkie ponoszone koszty i opłaty związane z nieruchomościami należącymi do Spółdzielni i nie obciążonymi prawami innych osób.

ZASADY OGÓLNE

§ 2.

1. Koszty Spółdzielni obejmują:

- 1) koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub części wspólnej nieruchomości zabudowanej,

- 2) koszty utrzymania nieruchomości lokalowej,
- 3) inne koszty i zobowiązania.

§ 3.

1. Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanej lub części wspólnej nieruchomości zabudowanej obejmują:
 - 1) koszty zarządzania,
 - 2) koszty administrowania
 - 2) koszty utrzymania nieruchomości,
 - 3) podatki i opłaty,
 - 4) koszty remontów,
 - 5) koszty eksploatacji dźwigów,
 - 6) inne koszty nieokreślone rodzajowo.
2. Koszty wymienione w pkt. 1 obejmują także:
 - 1) koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
 - 2) inne niezbędne koszty związane z funkcjonowaniem budynków i lokali.

§ 4.

1. Koszty utrzymania nieruchomości lokalowej obejmują:
 - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - 4) koszty dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
 - 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty.

§ 5.

Inne koszty i zobowiązania obejmują:

- 1) zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego,
- 2) zobowiązania z tytułu wykupu gruntów na własność,
- 3) koszty działalności kulturalno – oświatowej,
- 4) koszty eksploatacji podstawowej,
- 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty i zobowiązania.

§ 6.

Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości i koszty utrzymania nieruchomości lokalowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kategorii lokali lub gruntów.

§ 7.

1. Okresem rozliczeniowym dla kosztów określonych w § 3 jest rok kalendarzowy

2. Okresem rozliczeniowym jest 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych określonych przez Zarząd w harmonogramie rozliczeń dla niżej wymienionych kosztów:

- 1) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
- 2) eksploatacji dźwigów,
- 3) wynikających z różnic wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi
- 4) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
- 5) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 6) wywozu odpadów komunalnych,
- 7) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
- 8) innych nieokreślonych rodzajowo kosztów.

3. W szczególnych przypadkach Zarząd w drodze uchwały może zmienić okres rozliczeniowy dla budynku lub grupy budynków. Mieszkańcy o zmianie okresu rozliczeniowego winni być powiadomieni w formie ogłoszenia na klatce schodowej co najmniej na 30 dni przed ich wprowadzeniem.

4. Rozliczenia dokonuje się na ostatni dzień miesiąca kończącego okres rozliczeniowy.

5. Koszty określone w pkt. 1 rozlicza się w I kwartale roku następnego, koszty określone w ust. 2 rozlicza się w ciągu 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego przez Zarząd.

§ 8.

1. Podstawę do ustalenia ilości osób zamieszkałych w danym lokalu stanowi oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu złożone przez użytkownika danego lokalu właściwej Administracji Osiedla.

2. Korekty opłat ustalanych od ilości osób dokonuje się w danym miesiącu w przypadku dostarczenia oświadczenia o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu do 5 dnia włącznie każdego miesiąca, natomiast przy dostarczeniu oświadczenia po tym terminie korekty dokonuje się od następnego miesiąca.

3. Gdy lokal mieszkalny według oświadczenia użytkownika jest niezamieszkały lub zamieszkały przez osobę przebywającą czasowo, opłaty będą naliczane na 1 osobę.

4. Na pisemny wniosek Kierownika Administracji osiedla, Zarząd Spółdzielni może podejmować decyzje o naliczaniu opłat zaliczkowych i kosztów od osób nie zgłoszonych do naliczania, a faktycznie zamieszkujących w danym lokalu lub o nie naliczaniu opłat od osób okresowo nie zamieszkujących w lokalu.

§ 9.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości.

2. Przychody z nieruchomości odrębnych (lokali użytkowych) oraz z działalności gospodarczej Spółdzielni są przeznaczane na pokrycie:

- 1) Kosztów eksploatacji
- 2) Kosztów utrzymania mienia Spółdzielni

ROZDZIAŁ I

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ LUB CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.

Część I

USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. KOSZTY ZARZĄDZANIA I ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ

§ 10.

Koszty zarządzania i administrowania zostają określone przez Zarząd w szczegółowych planach kosztów Spółdzielni.

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 11.

1. Sprzątanie części wspólnych nieruchomości odbywać się może:

- 1) przez zatrudnionych w Spółdzielni pracowników – gospodarzy posesji, sprzątaczy.
- 2) przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych z nimi umów.

§ 12.

1. Koszty sprzątania obejmują:

- 1) w ramach sprzątania własnego – koszty wynagrodzeń wraz z narzutami zatrudnionych sprzątaczy oraz koszty materiałów i wyposażenia (w tym koszty zużycia wody i jej podgrzania dla utrzymania części wspólnej), łącznie z kosztami ich zakupu, zaopatrzenia i magazynowania,
- 2) w ramach sprzątania zleconego – koszty określone w zawartych między stronami umowach i innych dokumentach,
- 3) koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty.

§ 13.

1. Koszty sprzątania rozlicza się na podstawie metod określonych przez Zarząd.

2. Jednostkę rozliczeniową kosztów sprzątnięcia klatek schodowych ustala się od lokalu w danej klatce schodowej.

3. Odstąpienie od sprzątnięcia klatki schodowej przez firmę sprzątającą lub przez zatrudnionych w spółdzielni pracowników, może nastąpić gdy wszyscy właściciele lokali znajdujących się na danej klatce schodowej wyrażą na piśmie taką wolę. Ustala się 3 miesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

KOSZTY KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI

§ 14.

1. Koszty konserwacji obejmują koszty wykonywania:

- 1) roczne przeglądy techniczne instalacji gazowych,
- 2) konserwacji lub regulacji instalacji wewnętrznych w budynkach:
 - a) centralnego ogrzewania wraz z armaturą i grzejnikami,
 - b) wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji,
 - c) kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami,
 - d) gazowej,
 - e) elektrycznej,
 - f) piorunochronnej,
 - g) przeciwpożarowej,
- 3) konserwacji pionu zsypowego,
- 4) koszenia trawników i przycinania drzew i krzewów,
- 5) innych nieokreślonych rodzajowo kosztów konserwacji.

2. Podstawą ustalania kosztów wykonania tych prac są koszty wykonawstwa zewnętrznego na podstawie zawartych umów i innych dokumentów lub koszty wykonawstwa przez pracowników Spółdzielni.

§ 15.

1. Na koszty konserwacji wykonanej przez pracowników Spółdzielni składają się koszty prac, które nie zostały skalkulowane jako koszty remontów. Do kosztów konserwacji zalicza się udział poniżej wymienionych kosztów niezakwalifikowanych do kosztów remontów:

- 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących prace wraz z narzutami,
- 2) koszty nadzoru,
- 3) pozostałe koszty utrzymania pracowników, zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
- 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty konserwacji.

2. Udział w kosztach określonych w ust. 1 w zakresie:

- 1) określonym w pkt 1 ustala się według kosztów bezpośrednich,
- 2) określonym w pkt 2, 3 i 4 proporcjonalnie do kosztów ustalonych w ust. 2 pkt 1.

§ 16.

1. Koszty konserwacji rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów na podstawie ewidencji rozliczeń nieruchomości.

2. Jednostkę rozliczeniową kosztów konserwacji ustala się proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

KOSZTY ZWIĄZANE Z WNOSZENIEM OPŁAT (MANIPULACYJNE)

§ 17.

1. Koszty związane z wnoszeniem opłat obejmują:

- 1) Bankowe opłaty manipulacyjne (prowizja) od wpłat gotówkowych wnoszonych w placówkach i agencjach banku stosownie do zawartych umów przez Spółdzielnię na rachunek Spółdzielni oraz wpłat dokonywanych poza w/w placówkami, przekazywanych i rozliczanych za pomocą rozrachunków międzybankowych,
- 2) Koszty związane z wydrukiem blankietów opłat,
- 3) Inne nieokreślone rodzajowo koszty związane z wnoszeniem opłat.

§ 18.

1. Koszty związane z wnoszeniem opłat rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów na podstawie metod określonych przez Zarząd.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów związanych z wnoszeniem opłat jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości.

KOSZTY REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI

§ 19.

Koszty remontów części wspólnej nieruchomości obejmują w szczególności koszty wykonywania w istniejącym obiekcie robót budowlanych, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

§ 20.

Podstawą ustalania kosztów remontów są koszty wykonawstwa zewnętrznego i własnego na podstawie zawartych umów oraz innych dokumentów, skalkulowane koszty wykonawstwa przez pracowników Spółdzielni.

§ 21.

1. Koszty remontów rozlicza się na kategorie lokali lub gruntów.

2. Koszty remontów przypisane do nieruchomości ewidencjonuje się na wydzielonym funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Jednostką rozliczeniową kosztów remontów jest 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości z wyłączeniem ust. 4.

4. W przypadku uszkodzeń z winy mieszkańca ,jednostkę rozliczeniową kosztów remontów urządzeń takich jak wodomierze, głowice termostatyczne, podzielniki kosztów ciepła w mieszkaniach itp. pokrywają użytkownicy lokali.

OPŁATY ZALICZKOWE

§ 22.

Podstawą ustalenia wysokości zaliczkowych opłat w danym roku kalendarzowym jest wynik rozliczenia okresu poprzedzającego ten rok i roczny plan finansowo – gospodarczy.

§ 23.

Jednostką ustaleń zaliczkowych opłat jest 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 24.

1. Na pokrycie kosztów wymienionych w niniejszym rozdziale użytkownicy wnoszą opłaty określone dla poszczególnych kategorii użytkownika:

1) dla użytkowników określonych w § 1 ust.11 pkt 1, 2, 3 i 4

a) dla lokali mieszkalnych

- opłata za administrowanie i konserwację pokrywająca koszty określone w Dziale I od § 10 do § 18 włącznie
- opłaty na fundusz remontowy pokrywające koszty określone w Dziale I od § 19 do § 21.

b) dla lokali użytkowych i garaży

- opłata za eksploatację pokrywająca koszty określone w Dziale I, oraz wywóz śmieci.

2) użytkownicy określani w §1 ust. 11 pkt 5 wnoszą czynsz najmu lub dzierżawy określony umową cywilną.

3) użytkownicy określani w §1 ust. 11 pkt 6 wnoszą opłatę określoną przez Zarząd Spółdzielni, nie mniejszą od ponoszonych kosztów.

2. Zarząd Spółdzielni może wyodrębnić inne niż wymienione w ust 1. opłaty w razie uzasadnionej potrzeby po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

Część II

USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

Dział I

PODATKI I OPŁATY

KOSZTY UBEZPIECZEŃ NIERUCHOMOŚCI

§ 25.

1. Koszty ubezpieczeń obejmują:

- 1) koszty związane z ubezpieczeniem części wspólnych nieruchomości od ognia i innych żywiołów,

- 2) koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za uszkodzenia mienia z powodu awarii i innych zdarzeń określonych w polisach ubezpieczeniowych,
- 3) koszty wypłaconych odszkodowań za zdarzenia nieobjęte ubezpieczeniem,
- 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty ubezpieczeń.

§ 26.

1. Koszty ubezpieczeń rozlicza się na nieruchomości wg faktycznych kosztów ubezpieczeń.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów ubezpieczeń ustala się proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 27.

Koszty podatku od nieruchomości ustalone w oparciu o ustawę regulującą podatki i opłaty lokalne obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Wejherowo, Redy i Rumi.

§ 28.

1. Podatkiem od nieruchomości są obciążani posiadacze praw spółdzielczych w danej nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest 1m² powierzchni lokalu.
3. Koszt podatku od nieruchomości ustalany jest jako suma:
 - 1) podatku naliczonego od powierzchni użytkowej lokalu przy uwzględnieniu odpowiednich stawek podatku ustalonych przez Radę Miasta Wejherowa, Redy, Rumi
 - 2) podatku od powierzchni części wspólnej nieruchomości ustalonej proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
4. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 3 posiadacze praw spółdzielczych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

§ 29.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, podatek z tyt. nieruchomości od pow. mieszkaniowej płać na podstawie decyzji Gminy .

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 30.

Koszty wieczystego użytkowania gruntów ustalone w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Gminy Wejherowo, Redy, Rumi.

§ 31.

1. Obciążenia poszczególnych posiadaczy praw spółdzielczych opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów przypisanych do budynku dokonuje się proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

2. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust 1 posiadacze praw spółdzielczych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

§ 32.

Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu oraz wnosi opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów Spółdzielni i podatek od nieruchomości wspólnych Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ustalonej proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.

ENERGIA ELEKTRYCZNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

§ 33.

1. Podstawą ustalenia kosztów dostawy energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w budynku liczniki oraz aktualna cena za 1 kWh wraz ze stałą opłatą eksploatacyjną.

2. Koszty określone w pkt. 1 nie obejmują kosztów dostawy energii elektrycznej zużywanej przez:

- 1) dźwigi, węzły cieplne i inne urządzenia,
- 2) lokale użytkowe wbudowane,
- 3) lokale wydzielone ze wspólnego użytkowania,
- 4) ekipy remontowo-usługowe i innych odbiorców.

§ 34.

Obciążenie poszczególnych posiadaczy praw spółdzielczych oraz właścicieli lokali kosztami zużycia energii elektrycznej wspólnej, ustala się do ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.

§ 35.

Na pokrycie kosztów energii elektrycznej wspólnej, posiadacze praw spółdzielczych i właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie średniego kosztów zużycia energii elektrycznej określonej w § 33 przypadających na jedną osobę w roku poprzednim. Zaliczkę na energię elektryczną wspólną ustala Zarząd WSM.

KOSZTY EKSPLOATACJI DŹWIGÓW

§ 36.

Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są indywidualnie na poszczególne nieruchomości w odniesieniu do klatek schodowych budynku wyposażonych w dźwigi w przeliczeniu na 1 osobę.

§ 37.

Podstawą ustalenia kosztów jest ilość dźwigów w danym budynku i aktualne stawki za ich konserwację i remonty łącznie z usunięciem skutków dewastacji, koszty zużycia energii elektrycznej, ubezpieczeń i dozoru technicznego.

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

§ 38.

Za osoby korzystające z dźwigów uważa się osoby zamieszkałe w klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi w danym budynku bez uwzględniania osób zamieszkujących lokale na parterze .

§ 39.

Ustalenie średniego kosztu eksploatacji dźwigów na 1 osobę korzystającą z dźwigów następuje w wyniku podzielenia kosztów ich eksploatacji pomniejszonych o koszty przypadające na lokale użytkowe wbudowane określone umownie, przez liczbę osób korzystających z dźwigów.

§ 40.

Na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów użytkownicy lokali mieszkalnych położonych powyżej parteru wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej na podstawie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu i aktualizowanego w roku średniego kosztu przypadającego na 1 osobę.

§ 41.

Użytkownicy wyszczególnieni w § 1 ust. 11 pkt 1-4 zajmujący lokale mieszkalne i użytkowe w klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi wnoszą opłatę dodatkową na wymianę dźwigu w wysokości określonej przez Zarząd.

ENERGIA CIEPLNA NA CELE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

§ 42.

Podstawą ustalenia kosztów dostawy ciepła na cele ogrzania nieruchomości wspólnej jest ilość GJ niezbędna do ogrzania danej nieruchomości .

§ 43.

1. Obciążenie poszczególnych mieszkań kosztami dostawy ciepła na cele ogrzania nieruchomości następuje proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości . Do rozliczenia zmiennych kosztów c.o. za okres rozliczeniowy w mieszkaniach opomiarowanych przyjęto następujący podział:
50% - koszty wskazań podzielników, 50% - koszty ogrzewania powierzchni wspólnych.
2. Przyjęta metoda rozliczenia zużycia ciepła do ogrzewania pomieszczeń na poszczególne lokale mieszkalne i ustalenia wysokości opłat:
 - a) zapewnia ustalenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie,
 - b) stymuluje energooszczędne zachowania użytkowników lokali,
 - c) uwzględnia współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

§ 44.

Na pokrycie kosztów wymienionych w § 43 posiadacze praw spółdzielczych i właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe łącznie z opłatami zaliczkowymi na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kosztach utrzymania nieruchomości .

ROZDZIAŁ

II

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.

CZĘŚĆ I

KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI.

DZIAŁ I.

DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 45

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. rawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r, poz. 2063 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 17.11.2020 poz.2028. zm.) - art. 6 i art. 8
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 sierpnia 2002 roku w sprawie określenie norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8 poz. 70 ze zm.)
3. Statut Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie - § 58 ust.1 pkt 11.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. zasady rozliczenia kosztów wody dla nieruchomości wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną.
2. Ilekcrc w regulaminie jest mowa o:
 - a) „Spółdzielni” - rozumie się przez to Wejherowską Spółdzielnię Mieszkaniową w Wejherowie,
 - b) „użytkownika” - rozumie się przez to osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu,
 - c) „odczyty wskazań wodomierzy” - rozumie się przez to sumę odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej oraz wodomierzy wody ciepłej, z wyłączeniem wskazań wodomierza głównego,
 - d) „koszcie uzupełniającym” - rozumie się przez to pokrycie kosztów różnicy wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości z którego Spółdzielnia jest rozliczana przez dostawcę wody zgodnie z art.26.ust.3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę.

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach ([tekst jednolity Dz. U. z 2022 r, poz. 2063 ze zm](#)), posiadające:

a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,

b) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

4. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.

5. Rozliczenie za zużytą wodę w poszczególnych nieruchomościach z dostawcą, dokonuje się wg wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody do nieruchomości.

6. Przez cenę wody rozumie się koszt dostawy 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków ustalony na podstawie faktur zakupu.

7. W przypadku zmiany ceny zakupu wody dokonuje się uśrednienia ceny wody na podstawie kosztów rzeczywistych wody w danym okresie rozliczeniowym.

§ 46

ZASADY ODCZYTÓW WSKAZAŃ WODOMIERZY W LOKALACH

1. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonuje się drogą radiową dwukrotnie w danym roku tj. wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

2. W rozliczeniach ilości odprowadzanych ścieków (ilości bezpowrotnie zużytej wody) uwzględnia się wyłącznie w przypadkach, gdy wielkość jej zużycia na ten cel ustalona jest na podstawie dodatkowego wodomierza zainstalowanego na koszt użytkownika ogródka. Wodomierze ogrodowe muszą być zaplombowane przez przedstawiciela PEWiK wprowadzone do rejestru. Zużycie wody (bez ścieków) wykazane w wodomierzach podlega rozliczeniu w sezonie wegetacji roślin tj. **od 15 kwietnia do 15 września**. Zużycie wody wykazane w wodomierzach ogrodowych nie przyjętych do rejestru PEWiK obejmuje koszt wody i odprowadzonych ścieków.

3. Rozliczenie zużycia wody dla każdej nieruchomości musi być dokonane w ciągu dwóch miesięcy od odczytu.

4. Nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach po rozliczeniu zużycia wody według wskazań wodomierzy za dany okres .W przypadku braku możliwości odczytu stanu

wodomierzy drogą radiową, użytkownik lokalu zostanie powiadomiony o terminie dodatkowego odczytu bezpośrednio w mieszkaniu.

5. Zarząd Spółdzielni może zarządzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY

1. Rozliczenie kosztów wody poszczególnych nieruchomości ustala się według zasad:

a) lokale mieszkalne opomiarowane - koszt zużycia wody ustalony na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych plus koszt uzupełniający proporcjonalny do ilości zużycia wody w lokalu w okresie rozliczeniowym.

b) lokale mieszkalne nieopomiarowane - koszt zużycia wody ustalony na podstawie normy zużycia (ryczałtu) plus koszt uzupełniający proporcjonalny do powierzchni użytkowej lokalu

c) lokale użytkowe - koszt zużycia wody ustalony na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych plus koszt uzupełniający proporcjonalny do powierzchni użytkowej lokalu bądź ryczałtu wynikającego z zawartej umowy.

d) pralnie - woda do celów indywidualnych użytkowników - koszt zużycia wody ustalony na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych

2. W przypadku gdy:

a) w budynku, w którym znajduje się węzeł centralnego ogrzewania należy odjąć od wskazań wodomierza głównego ilość wody ciepłej wynikającej z odczytu wodomierza mierzącego dla nieruchomości.

b) jeżeli nieruchomość zasilana jest w wodę z hydroforni, rozlicza się zgodnie ze wskazaniem wodomierza w hydroforni. Powstałe różnice między wskazaniem wodomierza w hydroforni a wodomierzami na nieruchomościach rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w danej nieruchomości.

3. Koszt uzupełniający rozliczany jest proporcjonalnie do kosztu podstawowego ustalonego na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierze indywidualne lub decyzją Rady Nadzorczej koszt uzupełniający jest wliczony w koszty eksploatacji.

4. Na poczet kosztów dostawy wody użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie zaliczek miesięcznych podlegających półrocznemu rozliczeniu.

5. Wysokość zaliczki miesięcznej ustala się indywidualnie dla każdego lokalu z podziałem na:

a). zaliczkę podstawową - obliczoną jako iloczyn miesięcznej normy zużycia wody w m³ ustalonej dla lokalu na podstawie roku ubiegłego oraz aktualnej ceny zakupu wody. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody aktualizowana jest raz w roku.

b). zaliczkę uzupełniającą - obliczoną na podstawie wyniku za ubiegły okres rozliczeniowy wg zasady określonej w „Zasadach rozliczeń kosztów dostawy wody” pkt. 3 w zależności od podjętej decyzji przez Radę Nadzorczą.

6. Zasady ustalania norm zużycia wody stanowiącego podstawę rozliczenia w szczególnych przypadkach:

Ust. I.- W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza (np. „nieruchomy”) norma zużycia wody dla lokalu wynosi;

1. Za okres rozliczeniowy w którym doszło do zatrzymania pracy lub uszkodzenia wodomierza norma zużycia dla uszkodzonego wodomierza zostanie ustalona na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego w którym dokonano odczytu wskazań wodomierzy
2. Dzień niesprawności wodomierza liczy się od dnia ostatniego odczytu sprawnego wodomierza. Jednocześnie zobowiązuje się użytkowników lokali do niezwłocznego zgłoszenia usterki do Administracji Osiedla oraz udostępnienia lokalu w ciągu 3 dni od momentu stwierdzenia usterki w celu wymiany lub naprawy wodomierza.

3. W dniu wymiany uszkodzonego wodomierza dokonuje się odczytu” pozostałych” wodomierzy. Zużycie zarejestrowane na tych wodomierzach pomiędzy ostatnim odczytem, a odczytem w dniu wymiany nie podlega rozliczeniu, ze względu na zastosowanie normy zużycia za czas postoju wodomierza.

Ust. II. Norma zużycia wody w przypadku braku możliwości odczytu radiowego lub nie udostępnienia mieszkania do odczytu wynosi:

1) w przypadku nie udostępnienia mieszkania do odczytu lokal zostanie rozliczony według normy równej:

a) $5,4m^3$ x ilość osób na miesiąc –dla lokali wyposażonych w instalację zimnej wody .

b) $3,0m^3$ zimnej wody i $2,4m^3$ ciepłej wody x ilość osób - dla lokali wyposażonych w instalację zimnej i ciepłej wody

2) gdy w następnym okresie rozliczeniowym odczyt zostanie dokonany, rozliczenie nastąpi za dwa okresy rozliczeniowe (poprzedni i bieżący) według wskazań wodomierzy (zgodnie z § 46 pkt.4 – zasady odczytu wskazań wodomierzy),

3) nie udostępnienie mieszkania do odczytu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe jest podstawą do przyznania statusu lokalu nieopomiarowanego.

Ust. III. W przypadku:

1) braku wodomierzy w lokalu,

2) stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafalszowania wskazań wodomierza,

3) uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody zgodnie z normą zużycia w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz.70).

ZASADY ROZLICZANIA RÓŻNICY NA WODZIE POWSTAŁEJ W LOKALACH MIĘDZY RZECZYWISTYMI KOSZTAMI A WPŁACONYMI ZALICZKAMI

1. Różnica powstała między faktycznie poniesionymi kosztami przypadającymi na lokal a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest sposób następujący:

a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu, w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach,

b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu

c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 47

1. ZASADY POSTĘPOWANIA W PRZYPADKU NIE PRZESTRZEGANIA REGULAMINU

1. Opłaty na pokrycie kosztów wody nie obejmują kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie regulaminu rozliczania energii cieplnej.

2. Zaległości w opłatach przekraczające 6 miesięcy (po wcześniejszym wezwaniu o zapłatę) może spowodować odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie decyzji Zarządu w tym zakresie.

3. Nie udostępnienie lokalu, o którym mowa w pkt 2 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonanie decyzji Zarządu Spółdzielni.

4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia, zerwania plomby lub innego niedozwolonego działania - Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obciążenia użytkownika lokalu kosztami wynikającymi z różnicy między wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań odczytów wodomierzy w lokalach za okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono nielegalny pobór wody. Nie zwalnia to z obowiązku wnoszenia opłat za wodę według zasad określonych w „ pkt 4 § 46 - Zasady

rozliczania kosztów dostawy wody” oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.

5. Fakt stwierdzenia nielegalnego poboru wody, o którym mowa w pkt 4 traktowany jest jak kradzież wody przez użytkownika lokalu i obowiązuje Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia popełnienia przestępstwa organom ścigania.

2.REKLAMACJA WSKAZAŃ WODOMIERZA

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni. 2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie reklamacji wodomierza.

3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest nowy wodomierz.

4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną , zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza i wymiany go na nowy.

5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z reklamacją.

§ 48

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do obowiązków Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy, o której mowa w „Postanowieniach ogólnych” , jak również:

a) obsługa zainstalowanych w lokalach wodomierzy w okresie między montażem a wymianą przeprowadzoną na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,

b) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy i plomb oraz terminów ich legalizacji,

c) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje użytkownik,

d) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót, które wymagały zerwania plomb, e) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,f) zorganizowanie odczytów, o których mowa w Zasadach rozliczania kosztów dostawy wody pkt. 4. oraz okresowego rozliczenia zużycia wody.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Użytkownik lokalu nie może dokonywać: a) montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,

b) zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

a) zachowania opłombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji - za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,

b) umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza,

c) niezwłocznego zgłoszenia, pisemnie lub osobiście zauważonych przypadków uszkodzenia wodomierza do Administracji Osiedla,

d) umożliwienia na żądanie Spółdzielni dokonania odczytów kontrolnych wodomierzy, konserwacji i ich wymiany,

e) udostępnienia lokalu na żądanie Spółdzielni celem wykonania odcięcia dopływu ciepłej wody.

3. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w indywidualne wodomierze, zobowiązany jest wnosić opłaty za wodę w wysokości ustalonej zgodnie z określeniem zawartym w par.46 Ustępie III . - Zasady rozliczania kosztów dostawy wody.

DZIAŁ II.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWANIA WODY

§ 49

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Poniższe uregulowania stosuje się w budynkach wielolokalowych znajdujących się w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła opracowano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa:

- Prawo energetyczne – [Dz. U. z 2022 poz.1385 ze zm. Wraz z rozporządzeniami wykonawczymi](#)
- Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – [Dz. U. z 2021 poz. 648 ze zm.](#)

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali([tekst jednolity Dz.U. 2021 poz 2551 ze zm](#))
 - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194 poz. 1291).
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 czerwca 2002r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. Nr 75 poz.690 ze zm.
 - [Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach \(Dz.U. z 2021 r. poz. 2273\)](#)
 - Statut Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
 - Umowa zawarta między WSM Wejherowo a Dostawcą Ciepła na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych WSM.
3. Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów dostawy ciepła przez WSM .
4. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
- WSM** – Wejherowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
- Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego WSM na podstawie Umowy kupuje ciepło.
- Firma** –podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu WSM zleciła rozliczanie kosztów ciepła na podstawie odrębnej umowy.
- Całkowity koszt ciepła** - jest to suma kosztów stałych i zmiennych względem Dostawcy ciepła z uwzględnieniem bonifikat i upustów stosowanych przez Dostawcę ciepła.
- Koszty stałe** – koszty zamówionej mocy cieplnej(suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych) jakie ponosi WSM względem Dostawcy ciepła.
- Koszty zmienne**- koszty zużytego ciepła(suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) ponoszonych przez WSM względem Dostawcy ciepła.
- Koszty zmienne dzielą się na:**

Opłaty stałe – opłaty za ciepło, które nie dociera bezpośrednio do grzejników w lokalach(pralnie suszarnie, klatki schodowe i inne) rozliczane w proporcji powierzchni wg m² lokalu do jednostki rozliczeniowej.

Opłaty zmienne – opłaty za ciepło, które bezpośrednio dociera do grzejników w lokalach.

Okres rozliczeniowy – okres 12- tu miesięcy lub różnica czasookresu wynikająca z przejścia z jednego systemu na inny system.

Powierzchnia użytkowa lokali – powierzchnia liczona zgodnie z PN-70/B-02365 .

Kubatura lokali mieszkalnych i użytkowych – kubatura liczona jest dla potrzeb wentylacji tj. pow. użytkowa(długość x szerokość) x wysokość pomieszczenia.

Jednostka rzeczywista –jednostka odczytana z **podzielnika**

Jednostka zużycia – jednostka rzeczywista pomnożona przez ewentualny współczynnik wyrównawczy: wartość niemianowana służąca do rozliczeń opłaty zmiennej.

Jednostka rozliczeniowa – budynek (węzeł cieplny)wyposażony w licznik ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.

Współczynnik wyrównawczy LAF (redukcyjny)- współczynnik korygujący opłatę zmienną z uwagi na położenie w bryle budynku.

Współczynnik oceny UF– wartość skali podzielnika ustalona na podstawie mocy cieplnej grzejnika oraz ponoszenia ciepła do podzielnika przy różnych typach powierzchni grzejnych.

Lokale opomiarowane – lokale w których zamontowano podzielniki ciepła

Lokale nieopomiarowane – lokale, których nie udostępniono do zamontowania podzielników

Podzielnik kosztów c.o. – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, spełniające wymagania Polskiej Normy PN-EN 834:1999.

5. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane dla każdego węzła cieplnego w budynku lub dla zespołu budynków wyposażonych we wspólny układ pomiarowy.

§ 50

Metody indywidualnego rozliczania kosztów ciepła lokali mieszkalnych i użytkowych.

Część I

1. Koszt ciepła rozliczany jest wg następujących metod:
 - a. Metoda podzelnikowa – stosowana jest w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów z odczytem radiowym,
 - b. Metoda ryczałtowa – stosowana jest w lokalach nieopomiarowanych.
2. W metodzie podzelnikowej koszt ciepła rozliczany jest na podstawie wskazań podzelników z odczytem radiowym z uwzględnieniem wskazań licznika zamontowanego w jednostce rozliczeniowej.

3. W metodzie podzielnikowej dla mieszkań (lokal) nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania znajdujących się w jednostce rozliczeniowej rozliczanej w metodzie podzielnikowej koszt ciepła rozliczany jest wg wyliczonego średniego zużycia jednostek z podzielników na 1 m² powierzchni rozliczeniowej w budynku (węźle) powiększony o 100% oraz koszt usługi rozliczeniowej. Jest to ostateczny koszt mieszkania nieopomiarowanego.
4. W metodzie ryczałtowej, mieszkania (lokale) znajdujące się w jednostce rozliczeniowej nie wyposażonej w podzielniki kosztów ogrzewania, ustala się koszty ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości średniego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni rzutkowej w danej jednostce rozliczeniowej i danym okresie rozliczeniowym.

W przypadku występowania lokali nieopomiarowanych tj. lokale nie udostępnione do zamontowania podzielnika kosztów, ostateczne koszty ciepła dla tych lokali pomniejszają koszty ciepła dla budynku przyjęte do rozliczeń pozostałych lokali.

Część II

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb C.O. jest podział między indywidualnych użytkowników kosztów ciepła poniesionych dla ogrzewania jednostki rozliczeniowej. W przypadku rozliczenia ciepła z zastosowaniem metody podzielnikowej dolicza się koszty rozliczenia. Suma tych kosztów odniesiona do przedpłat(zaliczek) na potrzeby centralnego ogrzewania daje nadpłatę lub niedopłatę.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania danego lokalu mieszkalnego okaże się, że opłaty za jego ogrzewanie są:
 - a. Rażąco wysokie tj. przekroczą koszt (ryczałt) wyliczony wg iloczynu powierzchni danego lokalu i wskaźnika 2,5- krotnego średniego zużycia jednostek z podzielników w danej jednostce rozliczeniowej przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym, to w rozliczeniu z użytkownikiem lokalu opłaty te ogranicza się do wysokości 2,5- krotności średniego zużycia jednostek z podzielników w danej jednostce rozliczeniowej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej.
 - b. Rażąco niskie tj. nie przekroczą wskaźnika 0,5- krotności średniego zużycia jednostek z podzielników w danej jednostce rozliczeniowej przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym, to w rozliczeniu z użytkownikiem lokalu opłaty te podwyższa się do wysokości 0,5 – krotności średniego zużycia jednostek z podzielników w danej jednostce rozliczeniowej przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej.

Powyższe założenia będą wyliczane wg poniższego wzoru:

$$0,5 \times \frac{\text{śr. ilość jedn.}}{\text{m}^2} \leq \frac{\text{ilość jedn.}}{\text{m}^2} \leq 2,5 \times \frac{\text{śr. ilość jedn.}}{\text{m}^2}$$

3. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia według w/w zasad rozlicza się w opłatach zmiennych ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

Część III

1. Indywidualne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej.
2. Powierzchnia ogrzewana centralnie:
 - a. Dla lokali mieszkalnych – jest to powierzchnia użytkowa lokalu tj. powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, pomieszczenia gospodarcze służące celom użytkownika oraz pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe itp.).
 - b. Dla lokali użytkowych – jest to powierzchnia użytkowa lokalu tj. powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, w tym powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnia zajęta przez meble wbudowane i obudowane oraz powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych, takich jak, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe. Powierzchnie służące kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz i pomieszczenia sanitarne należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną uznaje się również ciągi komunikacyjne w lokalu oraz piwnice wyposażone w grzejniki.

Część IV

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy trwa od 01 maja do 30 kwietnia roku następnego.

§ 51

Zasady stosowania współczynników wyrównawczych(redukcyjnych).

1. Współczynniki wyrównawcze(redukcyjne) stosuje się dla lokali mieszkalnych w metodzie podziałnikowej (w metodzie ryczałtowej nie stosuje się).

2. WSM stosuje dla mieszkań niekorzystnie położonych współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) (R_m) zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”
3. Współczynników dla lokali użytkowych nie stosuje się.

§ 52

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Część I

Podział kosztów energii cieplnej.

1. Koszt centralnego ogrzewania – to iloczyn ceny 1 GJ i wskazań liczników zainstalowanych w węzłach ciepłych wraz z przypadającą na tę jednostkę rozliczeniową wartością mocy zamówionej oraz innych opłat zawartych w umowie z Dostawcą ciepła. Podziału kosztu dokonuje się poprzez odczyt i rozliczenie zużytego ciepła wg zamontowanych podzielników kosztów na wszystkich grzejnikach w jednostce rozliczeniowej, **pomniejszonego o koszty ciepła rozliczone metodą ryczałtową.**
2. Koszt rozliczenia – koszt usługi za rozliczenie oraz usług dodatkowych stanowi składnik zakupu energii cieplnej. Jest to koszt wynikający z ilości podzielników w lokalu i ceny jednostkowej odczytu podzielnika. W ramach tego kosztu użytkownik lokalu ma prawo do dwóch terminów odczytu tj podstawowego i dodatkowego, każdy kolejny odczyt odbywa się po indywidualnym uzgodnieniu z Firmą za dodatkową opłatą na rzecz Firmy.
3. Opłata za ciepło przypadająca na lokal składa się z dwóch elementów, tj. kosztu stałego za moc zamówioną i opłaty za energię zużyłą. Koszt stały -opłata za moc zamówioną jest uiszczana w kosztach utrzymania nieruchomości w ramach **opłaty stałej na C.O.** i nie podlega dalszemu indywidualnemu rozliczeniu. Wysokość stawki kosztu stałego jest wyliczona na podstawie kosztu rzeczywistego ustalonego przez Dostawcę ciepła i może ulegać zmianie w trakcie roku. Opłaty za zużyłą energię ciepłą pobierane jako zaliczki na centralne ogrzewanie przez 7 miesięcy okresu rozliczeniowego i podlegają rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.

Koszty zmienne za energię ciepłą zużyłą składają się z opłaty stałej i opłaty zmiennej:

a. **Opłata stała –**

- w metodzie podzielnikowej stanowi 50% kosztów energii zużytej która nie dociera bezpośrednio do grzejników w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych.

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

- w metodzie ryczałtowej stanowi 100% kosztów energii zużytej wyliczonej zgodnie z § 2 ust. 4 niniejszego Regulaminu.

Oплата stała rozliczana jest wg powierzchni użytkowej lokalu liczonej w m² przez okres 12 miesięcy

- b. **Oплата zmienna** – stanowi pozostałą część tj. 50%(po odliczeniu opłat stałych- 50%) оплата zmienna całkowitych kosztów jednostki rozliczeniowej a wyliczona jest w odniesieniu do wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Dzieląc kwotę przypadającą na opłatę zmienną przez sumę rzeczywistych wskazań wszystkich podzielników otrzymamy kwotę przypadającą na jednostkę zużycia z podzielnika.

Zużycie rzeczywiste jest to wartość odczytana z zamontowanego podzielnika pomnożona przez tzw. Współczynnik wyrównawczy., który ma na celu równoważenie skutków związanych z różnym zapotrzebowaniem na ciepło dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Jest on zależny od umiejscowienia danego lokalu mieszkalnego w jednostce rozliczeniowej. Patrz zał. Nr 1. wskazanie podzielnika uwzględnia typ i wielkość danego grzejnika.

Koszty zmienne rozliczane są przez okres 7 miesięcy.

Część II

Zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie

1. Podstawą ustalenia wysokości zaliczek(przedpłat) na dany okres rozliczeniowy jest wynik rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego i roczny plan finansowo – gospodarczy.
2. Jednostką ustaleń zaliczkowych opłat jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Na pisemny wniosek mieszkańca istnieje możliwość ustalenia przez Zarząd indywidualnej zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie – podstawą wyliczenia będzie indywidualne rozliczenie z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Znaczne obniżenie zaliczki winno być uzasadnione.
4. Dla lokali nieopomiarownych ustala się zaliczki wg iloczynu powierzchni i 2,0 –krotnego średniego – całkowitego kosztu ciepła na potrzeby C.O. w danej jednostce rozliczeniowej przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Wysokość zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostu lub spadku ilości zużycia energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej.

6. Zmiany wysokości zaliczek dokonuje Zarząd WSM. O dokonaniu zmian Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
7. Najemcy lokali użytkowych obciążani są kosztami dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania na podstawie umów cywilnoprawnych, kosztami wynikającymi ze stosowanego systemu podziału kosztów.

Część III

1. Odczyty podzielników dokonywane są przez Firmę drogą radiową w terminach ustalonych przez WSM i Firmę. Obecność użytkownika lokalu nie jest wymagana. Jeżeli odczyt drogą radiową będzie niemożliwy, użytkownik lokalu zostanie bezpośrednio powiadomiony o terminie dodatkowego odczytu w mieszkaniu.
2. Rozliczenie opłat za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej. W metodzie ryczałtowej rozliczenia opłat dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego przez pracownika WSM.
3. Reklamacje dotyczące odczytów należy zgłosić pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
4. Użytkownik jest obciążany kosztami odczytu dodatkowego wykonanego na jego zlecenie lub kosztami poniesionymi wskutek nieuzasadnionej reklamacji.
5. Różnice wynikające z rozliczenia (niedopłaty i nadpłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane w następujący sposób:
 - a. W przypadku niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania jej w ciągu 21 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. W przypadku wystąpieniu wysokiej niedopłaty – na pisemny wniosek użytkownika lokalu - istnieje możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty poprzez podpisanie układu ratalnego po uzyskaniu akceptacji Zarządu.
 - b. W przypadku wystąpienia nadpłaty, zostanie ona zaliczona na poczet spłaty najstarszego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych a przy braku zadłużenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu powstała nadpłata może zostać jemu zwrócona na wskazane konto bankowe.

6. W przypadku zwłoki w zapłacie należności z tytułu rozliczenia C.O. WSM będzie naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
7. WSM udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną Firmy dokonującej rozliczeń w terminie do 6 tygodni.
8. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu do uiszczenia kwoty objętej reklamacją na zasadach określonych w pkt 6 i 7

Część IV

Rozliczanie lokali w przypadkach szczególnych.

1. W wypadku gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji, tj.:
 - a. odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - b. uszkodził podzielnik, plombę lub go zdemontował,
 - c. samowolnie bez zgody WSM przerobił instalację grzewczą, np. zdemontował grzejnik i założył nowy przez to zmieniając wielkość i moc grzejników,
 - d. stwierdzono ingerencję mającą wpływ na odczyt podzielników,
 - e. odmówił przeprowadzenia okresowej kontroli sprawności podzielników,
 - f. zmienił usytuowanie podzielnika kosztów,

w tych przypadkach zgodnie z art.45a, ust.11a Spółdzielnia będzie dochodziła od lokatora odszkodowania w wysokości ustalonej wg największej liczby jednostek lokalu opomiarowanego w danym węźle po zastosowaniu współczynników korygujących, w przeliczeniu na m² powierzchni ogrzewanej centralnie. Jeżeli rozliczany nie wyraził zgody na podany sposób rozliczenia, dopuszcza się wyliczenie odszkodowania przez audytora wskazanego przez Spółdzielnię, która dokona oszacowania wysokości odszkodowania na podstawie mocy grzewczej zainstalowanych w lokalu grzejników z uwzględnieniem warunków atmosferycznych panujących w danym okresie grzewczym. Rozliczany pokryje koszt audytu.

2. W przypadku niezawinionej przez użytkownika lokalu awarii urządzeń pomiarowych koszt ciepła w danym lokalu rozlicza się wg udziału lokalu (grzejnika) w ubiegłym zużyciu w jednostce rozliczeniowej.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokali, o ile analiza technicznej i

ekonomicznej opłacalności wykaże, że w budynku (węźle) niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż podzielników kosztów.

- a. W przypadku nie założenia podzielników i ponownej zmiany dotyczącej sposobu rozliczania podzielniki zostaną założone na koszt mieszkańca na zasadach określonych przez Firmę rozliczającą.
 - b. W przypadku już założonych podzielników i rozliczanych do 1 m² mieszkańcy ponoszą koszty podzielnika rozłożonego na okres 10 lat bez kosztu odczytu.
- Suma kosztów stałych i zmiennych określonych przez Dostawcę ciepła do jednostki rozliczeniowej dzieli się przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie uzyskując średni koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Koszt ogrzania stanowi iloczyn średniego kosztu ogrzania 1m² powierzchni użytkowej w jednostce rozliczeniowej i powierzchni użytkowej lokalu.
4. Dla lokali użytkowych dla przypadków opisanych w pkt. 2 obowiązują analogiczne zasady zaliczek i ich rozliczeń jak dla lokali mieszkalnych.
 5. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu za zgodą WSM usunął ściankę działową pomiędzy pomieszczeniami swojego lokalu przez co w pomieszczeniu pozostał tylko jeden grzejnik, to tak powstałe pomieszczenie rozlicza się jako jedno(jeden grzejnik i jeden podzielnik).
 6. Za legalizację i sprawność podzielników kosztów ogrzewania odpowiada Firma zakładająca podzielniki.

Część V

Obliczanie udziału w koszcie dostawy ciepła w przypadku dokonywania rozliczenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

1. Podziału okresu rozliczeniowego dokonuje się na wniosek użytkownika lokalu przy zmianie użytkownika lub innych uzasadnionych przypadkach.
2. Całość kosztów przypadających na lokal rozlicza się proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu przez zbywcę i nabywcę, chyba że strony uzgodnią inaczej.
3. Przy zmianie użytkownika w okresie od 01 maja do 30 września gdy nie są pobierane zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania, zostanie wystawione rozliczenie centralnego ogrzewania z tytułu opłaty stałej naliczanej w kosztach zmiennych od 1m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z 12 – to miesięcznym okresem rozliczeniowym tj. od 01 maja do 30 kwietnia roku następnego. Do wyliczenia wyżej wymienionej kwoty zostanie

przyjęta wartość opłaty stałej z poprzedniego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu.

4. Koszt dodatkowego odczytu i rozliczenia obciąża osobę użytkującą lokal w dniu składania wniosku, chyba że wnioskujący uzgodni inaczej.
5. Użytkownicy lokali użytkowych mogą za zgodą Spółdzielni podpisywać odrębne umowy na dostawę energii cieplnej z Dostawcą ciepła.
6. Lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne nie położone na parterze o stratach i charakterze użytkowania zbliżonym do lokali mieszkalnych rozliczane są tak jak Lokale mieszkalne.
7. Udział w koszcie ogrzewania dzielonym proporcjonalnie do powierzchni lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne położonych na parterze, o zwiększonym przeszkleniu, większej wysokości lub zwiększonej wentylacji rozliczane są odpowiednio do obliczeniowego zapotrzebowania ciepła lub kubatury.
8. Udział lokali użytkowych powstałych w budynku mieszkalnym z przekształcenia np. pomieszczeń piwnicznych, gospodarczych, boksów itp. W koszcie stałym może być odpowiednio mniejszy. Wielkość korekty należy ustalić przy zawieraniu umowy lub zmianie charakteru użytkowania. Maksymalna wartość korekty w przypadku centralnego ogrzewania może wynieść 50%.

§ 53

Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody dla celów ciepłej wody użytkowej

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
2. Rozliczanie kosztów ciepła zużytego do podgrzania wody odbywa się wg dwóch metod:
 - wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - wg liczby osób zamieszkałych stale w lokalu
3. Opłata za podgrzanie wody zawiera opłaty związane z kosztami stałymi(moc zamówiona i usługa przesyłowa) oraz kosztów zmiennych (za GJ energii zużytej i przesyłowej) ponoszonymi przez WSM względem Dostawcy ciepła.
4. Opłatę za podgrzanie wody ustala się w następujący sposób- koszty rzeczywiste (koszt stały i zmienny) podnoszone wobec dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym (6 miesięcy) rozlicza się według podziału:

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

- a) Koszt stały CW (moc zamówiona i usługa przesyłowa) dzieli się przez ilość mieszkań przypadających na daną nieruchomość,
- b) Koszt zmienny (usługa podgrzania wody) dzieli się przez ilość m³ wody podgrzanej ustalonej na podstawie sumy wskazań indywidualnych wodomierzy wody ciepłej.
5. Zmiany wysokości zaliczek dokonuje Zarząd WSM. O dokonaniu zmian Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
6. Wymiar zaliczki na podgrzanie wody ustala się na podstawie kosztów rzeczywistych za poprzedni okres rozliczeniowy. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego może nastąpić zmiana wysokości zaliczki przy zmianie kosztów dostawy ciepła.
7. Wymiar opłaty za podgrzanie wody ustala się jako iloczyn:
- liczby m³ zadeklarowanej lub zużytej wody ciepłej x koszt zł/m³ (ustalonej zaliczkowo) w lokalu wyposażonym w wodomierz ciepłej wody,
 - liczby osób zamieszkających w lokalu x koszt zł/osobę (ustalonej ryczałtowo) w przypadku lokalu nieopomiarowanego, określonego w § 46 ust. II pkt 1 niniejszego Regulaminu.

Ustala się ryczałt ciepłej wody na 1 osobę w wymiarze 2,4m³ w miesiącu, ryczałt ten nie podlega dalszemu rozliczeniu.

8. W przypadku braku odczytu wodomierzy za dany okres rozliczeniowy z powodu awarii nie będącej następstwem działania użytkownika lokalu rozliczenie zaliczek za podgrzanie wody będzie dokonywane wg ilości zużytych m³ wody w danym lokalu jak za poprzedni okres rozliczeniowy.
9. W przypadku demontażu, zniszczenia, uszkodzenia wodomierzy przez użytkownika lokalu lub zerwania przez niego plomb legalizacyjnej i innych zabezpieczeń oraz w przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu pracownikom Firmy lub Spółdzielni kontroli sposobu działania wodomierzy, użytkownik zostanie rozliczony za okres rozliczeniowy w którym wystąpiły w/w sytuacje jak za zużycie ryczałtowe, o którym mowa w pkt 7b.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 54

Część I

Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - udostępnienia lokalu w celu zamontowania urządzeń(przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ciepła).
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowości wskazań podzielników i ewentualnej ingerencji użytkownika lokalu w system grzewczy, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
2. Ochrony urządzeń przed zniszczeniem – w przypadku uszkodzenia zawinionego przez użytkownika lokalu, doprowadzenia urządzeń do stanu pierwotnego na własny koszt.
3. natychmiastowego zgłoszenia do WSM w przypadku
 - uszkodzenia urządzenia,
 - stwierdzenia niewłaściwego działania,
 - naruszenia plomb,
 - wymiany, demontażu grzejnika.

Część II

Obowiązki WSM

WSM zobowiązana jest do:

1. Terminowego dokonywania odczytów podzielników za pośrednictwem Firmy w tym przekazywania prawidłowych danych do rozliczenia.
2. Kontroli i utrzymywania w sprawności układu pomiarowego w danej jednostce rozliczeniowej.
3. Kontroli i utrzymywania prawidłowego stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Podejmowania działań w celu eliminacji ewentualnych ingerencji użytkowników lokali w prawidłowości wskazań podzielników w przypadkach jeżeli zachodzi takie przypuszczenie.
5. Przyjmowanie i rozpatrywanie reklamacji w trybie określonym w § 52 Część II pkt 5

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

Część III

W przypadkach nie opisanych w niniejszym Dziale sprawy sporne będą regulowane w oparciu o przepisy polskiej normy dotyczącej podzielników kosztów ogrzewania i w oparciu o przepisy wymienione w § 49 pkt.2.

DZIAŁ III. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

§ 55.

1. Podstawą ustalania kosztów za wywóz odpadów komunalnych jest Uchwała Rady Miasta właściwej miejscowo dla każdej nieruchomości.
2. Na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty w wysokości ustalonej na podstawie Uchwały Rady Miasta właściwej miejscowo dla danej nieruchomości.

§ 56.

Na pokrycie kosztów dzierżawy pojemników do wywozu odpadów komunalnych zmieszanych, użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne opłaty w wysokości przypadającej na 1 lokal ustalonej na podstawie zawartej umowy z firmą dostarczającą pojemniki.

DZIAŁ IV.

DOSTAWY GAZU DO MIESZKAŃ W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH LICZNIKIEM ZBIORCZYM

§ 57.

1. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w gazomierz zbiorczy rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podstawą ustalenia kosztów jest ilość zużytego gazu według wskazania gazomierza w danym budynku i aktualna cena 1 m³ gazu oraz stała opłata eksploatacyjna.

§ 58.

Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami zużycia gazu następuje w ramach poszczególnych budynków według ilości osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach. Rozliczenie kosztów zużycia gazu następuje jeden raz w roku na dzień 31 grudnia danego roku.

§ 59.

1. Na pokrycie kosztów gazu użytkownicy lokali mieszkalnych w nieruchomościach opomiarowanych gazomierzem zbiorczym wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów gazu w wysokości ustalonej na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu

Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.wsm.wejher.pl

i kosztów rzeczywistych gazu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnej ceny za 1 m³ gazu – zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy. Zaliczka ustalana jest na osobę.

2. Zaległość w opłatach przekraczającą 6 miesięcy (po wcześniejszym wezwaniu o zapłatę) może spowodować odcięcie dopływu ciepłej wody, a osoby korzystające z lokalu zobowiązane są udostępnić lokal, aby umożliwić wykonanie decyzji Zarządu w tym zakresie.

3. Nie udostępnienie lokalu, o którym mowa w pkt 2 spowoduje wystąpienie na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego celem przymusowego wejścia do lokalu i wykonanie decyzji Zarządu Spółdzielni.

Część III

INNE KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA

DZIAŁ I.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO

§ 60.

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale mieszkalne należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji.

2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami w okresie budowy mieszkania i spłaty tych zobowiązań.

§ 61.

Wysokość miesięcznych spłat kredytu i odsetek przypadająca na poszczególne lokale mieszkalne jest ustalana na podstawie obowiązujących norm prawnych, Statutu Spółdzielni i obciążeń naliczonych przez kredytodawcę według zawartych umów kredytowych.

DZIAŁ II.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYKUPU GRUNTÓW NA WŁASNOŚĆ

§ 62.

1. Nabycie gruntów na własność od Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego może odbywać się poprzez:

- 1) zakup nieruchomości w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami,
- 2) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w oparciu o ustawę regulującą przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 3) inne podstawy prawne.

2. Nabycie gruntów może odbywać się od innych osób niż wyszczególnione w ust.1 w oparciu o umowy cywilno-prawne lub inne formy przeniesienia praw własności.

§ 63.

Koszty nabycia gruntów są ustalane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości odpowiednio do wyszczególnionej w § 62 zastosowanej formy prawnej.

§ 64.

Podstawą ustalania kosztów nabycia gruntów są wszystkie wydatki Spółdzielni bezpośrednio i pośrednio związane z ich nabyciem.

§ 65.

1. Obciążenia poszczególnych posiadaczy praw spółdzielczych oraz właścicieli lokali opłatą za nabycie gruntów przypisanych do budynku dokonuje się według udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Na pokrycie kosztów wymienionych w ust.1 posiadacze praw spółdzielczych i właściciele lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

DZIAŁ III.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO – OŚWIATOWEJ

§ 66.

1. Koszty działalności kulturalno – oświatowej obejmują :

- 1) Koszty działalności kulturalnej, oświatowej, prowadzonej przez Zarząd

§ 67.

Koszty tej działalności są finansowane ze źródeł przychodu określonych przez Radę Nadzorczą w corocznym budżecie Spółdzielni.

DZIAŁ IV.

OPŁATY DODATKOWE

§ 68.

1. Spółdzielnia od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oprócz miesięcznych opłat za używanie lokali może pobierać dodatkowe opłaty za:
 - 1) Wodę zużywaną do podlewania ogródków przydomowych według wskazań odrębnych wodomierzy i aktualnej ceny za 1 m³ wody oraz kanalizacji,
 - 2) Użytkowanie wydzielonej powierzchni z części wspólnej nieruchomości,
 - 3) Zużycie energii elektrycznej, gazu, wody itp. w pralniach,
 - 4) Zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych,
 - 5) Umieszczenie na budynku tablic informacyjno-reklamowych,
 - 6) Pokrycie części kosztów dodatkowo wysyłanej korespondencji,
 - 7) Pokrycie części kosztów przedsądowych windykacji opłat,
 - 8) Pokrycie części kosztów wyodrębniania własności lokali,
 - 9) Inne opłaty określone przez Zarząd.
2. Zasady wnoszenia i wysokość opłat określa Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 69.

1. Składniki kosztów określone w **§ 7 ust. 2 pkt 1, 2 , i 7 za okres od 1.01.2013 roku do dnia kończącego w 2013 roku okres rozliczeniowy** dostaw wymienionych mediów w danej nieruchomości będą rozliczone według Regulaminu, o którym mowa w § 70 ust. 2.
2. Zmiany dotyczące rozliczania dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wchodzi w życie sukcesywnie od pierwszego dnia okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się po uchwaleniu niniejszego regulaminu.
3. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do imiennego poinformowania użytkowników lokali bez wodomierzy lub wyposażonych w grzejniki bez podzielników o zmianach dotyczących rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów dostawy ciepła w ciągu 30 dni od dnia uchwalenia regulaminu.
4. Rozliczenie kosztów nabycia gruntów określonych w ust. 6 nastąpi po dokonaniu ich nabycia na własność we wszystkich nieruchomościach przy nabyciu których Spółdzielnia mogła skorzystać z bonifikat udzielonych przez Rady Miasta Wejherowa, Redy, Rumii.
5. **W przypadkach szczególnych lub spornych nie ujętych w niniejszym regulaminie użytkownicy lokali mogą odwołać się do Zarządu.**

§ 70.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą **nr 353/01/13 z dnia 28 stycznia 2013** z mocą obowiązującą w rozliczeniach kosztów poniesionych **od 1 lipca 2013.** roku, z zastrzeżeniem § 71.
2. **Z dniem 01 lipca 2013** roku traci moc: Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie uchwalony dnia **24.10.2011** na posiedzeniu Rady Nadzorczej – **Uchwała Nr 222/10/2011**

§ 71

W związku z wprowadzeniem Uchwały nr 353/01/13 z dnia 28 stycznia 2013 Rady Nadzorczej Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jednolity tekst Regulaminu rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za GZM w WSM obowiązujący od następnego okresu rozliczeniowego, tj.:

- a) **Rozliczenie wody od momentu założenia wodomierzy z odczytem radiowym,**
- b) **Rozliczenie C.O. od okresu grzewczego 2013 – 2014**
- c) **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 16/10/2013 z dnia 28 października 2013r.**
- d) **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 218/02/2016 z dnia 29 lutego 2016r.**
- e) **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 43/01/2017 z dnia 27 stycznia 2017r.**
- f) **Tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za GZM wraz z wprowadzonymi zmianami został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 44/11/2019 z dnia 25 listopada 2019r.**
- g) **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 04/02/2020 z dnia 24.02.2020r.**
- h) **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 08/03/2022 z dnia 21.03.2022r**
- i/ **Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 34/12/2022 z dnia 19.12.2022r.**