

**REGULAMIN nr 2/2010**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”**  
**z dnia 24.03.2010 r.**  
**dotyczący rozliczania kosztów dostawy mediów do budynków**  
**i dokonywana rozliczeń z użytkownikami lokali**

**I. PODSTAWA PRAWNA:**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku – tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku – teks jednolity z dnia 23 października 2003 r. (Dz. U. z 2003 Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku – tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. – tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2006 r. (Dz. U. z 2006 nr 123 poz. 858 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. – tekst jednolity z dnia 28 listopada 2005 r. (Dz. U. z 2005 nr 236 poz. 2008).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” w Wrocławiu - § 160 ust. 2.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy mediów, z wyłączeniem ciepła, oraz zasady ustalania opłat.
2. Zasady rozliczania ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa odrębny regulamin.

§ 3

1. Niniejszy regulamin obejmuje rozliczanie z użytkownikami lokali:
  - 1) kosztów wywozu nieczystości stałych
  - 2) kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) kosztów dostawy gazu do lokali mieszkalnych z instalacji opomiarowanej licznikiem zbiorczym.



2. Koszty mediów są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Okresem rozliczeniowym mediów jest dla:
  - 1) kosztów wywozu nieczystości stałych - rok kalendarzowy,
  - 2) kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - półrocze (czerwiec, grudzień),
  - 3) kosztów dostawy gazu - rok kalendarzowy.

#### § 4

1. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się cyklicznie, zgodnie z przyjętym okresem rozliczeniowym.
2. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się każdorazowo po:
  - 1) zmianie ceny,
  - 2) zmianie użytkownika lokalu w przypadku zdania lokalu Spółdzielni,
  - 3) w przypadku zbycia lokalu – odczytu urządzeń dokonują strony umowy a kopię protokołu zdawczo-odbiorczego przekazują Spółdzielni.
3. W przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu bez udziału Spółdzielni i nie dostarczenia protokołu zdawczo-odbiorczego, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia urządzeń pomiarowych, jeśli strony nie zastrzegą w akcie notarialnym, przechodzą na nabywcę.
4. O terminie przeprowadzenia odczytów wodomierzy niewyposażonych w moduł radiowy, użytkowników lokali powiadamia się z siedmiodniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Jeżeli w wyznaczonym terminie nie można było dokonać odczytu z powodu nieobecności użytkownika lokalu, zostaje wyznaczony drugi termin nie krótszy niż 7 dni jako ostateczny. O tym terminie użytkownik jest powiadamiany pisemnie. W indywidualnych przypadkach użytkownik lokalu ma prawo wnioskować o dogodny dla siebie termin nie dłuższy niż 14 dni od daty pierwszego odczytu.
5. Odczyt wodomierzy o których mowa w ust. 4, odbywa się w obecności użytkownika lokalu tj. Członka Spółdzielni, jego współmałżonka, właściciela lokalu lub osoby wspólnie zamieszkałej. Dopuszcza się możliwość dokonywania odczytów przez użytkowników lokali i dostarczenie do Spółdzielni stanu wodomierzy w postaci podpisanej informacji na druku, który stanowi **załącznik nr 1** do regulaminu.
6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów mediów jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, to :
  - 1) powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggi, pralni, suszarni, strychów oraz piwnic i mierzy się ją w m<sup>2</sup> z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku
  - 2) powierzchnie antresol i pomieszczeń ze skosami dachowymi mierzy się w następujący sposób:
    - a) części o wysokości mniejszej niż 1,4 m nie wlicza się do powierzchni
    - b) części o wysokości 1,4 do 2,2 m przyjmuje się 50% powierzchni

- c) części powyżej 2,2 m w 100%
  - 3) do powierzchni mieszkania wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu
  - 4) pomiar wykonuje się na wysokości 1 m od poziomu podłogi
  - 5) mieszkania oddane do użytku do roku 1999 mierzy się jak podano w ustępach 1-3 niniejszego punktu z tym, że bez wypraw tynkarskich (przyjmuje się 0,02 m grubości tynku).
  - 6) mieszkania oddane do użytku po roku 1999 mierzy się jak podano w ustępach 1-3 niniejszego punktu z tym, że w świetle wykończonych ścian.
7. Według zasady ustalonej w ust. 6 określa się również powierzchnię lokali użytkowych łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami itp. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię przynależnych do niego piwnic.
8. Wskaźnik gromadzenia nieczystości stałych to zryczałtowana ilość odpadów komunalno-bytowych, wytwarzanych w lokalach użytkowych i składowanych w boksach śmietnikowych.
- Wskaźniki gromadzenia odpadów ustala się według rodzaju działalności:
- a)  $0,008 \text{ m}^3/\text{m-c}$  – za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni lokalu, w którym prowadzona jest działalność biurowa;
  - b)  $0,033 \text{ m}^3/\text{m-c}$  – za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni lokalu, w którym prowadzona jest działalność handlowa artykułami spożywczymi, w tym owoce i warzywa, oraz lokalu gastronomicznego;
  - c)  $0,025 \text{ m}^3/\text{m-c}$  – za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni lokalu prowadzącego, w którym prowadzona jest działalność inna niż wymienione w ppkt a) i b).

## § 5

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy mediów fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób - to pojęcie te obejmuje wszystkie osoby, które zamieszkają w danym lokalu i zostały zgłoszone przez członka spółdzielni, właściciela lub najemcę w oświadczeniu. Wzór oświadczenia stanowi **załącznik nr 2** do regulaminu.
2. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest zgłaszać na bieżąco w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o każdorazowej zmianie tej liczby.
3. Na żądanie Spółdzielni, osoba o której mowa w ust. 2, zobowiązana jest również do złożenia aktualizacji oświadczenia.  
Aktualizacja polega na porównaniu i potwierdzeniu stanu faktycznego z ilością osób wykazanych w ewidencji danej nieruchomości. Wzór oświadczenia aktualizacyjnego stanowi **załącznik nr 3** do regulaminu.
4. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w danej nieruchomości.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy mediów powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat.

### III. ZASADY ROZLICZANIA MEDIÓW.

#### § 6

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z:
  - 1) opłatami za dzierżawę terenu i pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
  - 2) opłaty za wywóz nieczystości gabarytowych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych przypadające na lokale mieszkalne są rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych z lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, rozliczane są jako suma wynikająca z ilości osób zgłoszonych do zamieszkania oraz iloczynu wskaźnika gromadzenia, określonego w § 4 ust. 8, i powierzchni lokalu zajętej na działalność gospodarczą.
4. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych dla lokali użytkowych stanowi iloczyn wskaźnika gromadzenia, określonego w § 4 ust. 8 i powierzchni użytkowej lokalu.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe od ustalonego wg zasad określonych w ust. 4, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### § 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
  - 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m<sup>3</sup> zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m<sup>3</sup> (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków),
  - 2) kosztu uzupełniającego, będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczany w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy półroczne. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.
4. W przypadku zmiany ceny w trakcie okresu rozliczeniowego, ulega zmianie opłata zaliczkowa.

5. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań wodomierzy oraz w przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lub braku plomb, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się przyjmując ryczałtową wartość zużycia wody tj. 7 m<sup>3</sup> na osobę na miesiąc.

8. O zmianie wysokości opłat za dostawę mediów do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
9. Opłaty za dostawę mediów do lokali wnoszone są przelewami na rachunek bankowy nieruchomości.

## V. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO MEDIÓW.

1. W terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów tego okresu.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy mediów do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez spółdzielnię zaliczkowych opłat za media, spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu, lub zwraca - na pisemny wniosek - użytkownikowi lokalu na wskazane przez niego konto w terminie 14 dni od przekazania pisemnego rozliczenia.
3. Jeśli faktyczne koszty dostawy mediów do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez spółdzielnię zaliczkowych opłat za media, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę w terminie 14 dni od przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 24

Traci moc „Ramowy regulamin rozliczania kosztów dostawy mediów do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.12.2005 r. uchwałą Nr 6/2005.

### § 25

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Śródmieście-Prasa” w dniu 24.03.2010 r. uchwałą nr 5/2010

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO  
Rady Nadzorczej  
S.M. "Śródmieście-Prasa"  
*Roman Dajewski*

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
S.M. "Śródmieście-Prasa"  
*Bożena Urbańska*

*8* *Ormus* *Ormus*

Odcinek dla lokatora

## ODCZYTY WODOMIERZY

na dzień \_\_\_\_\_

WODOMIERZ			
L.P.	NR FAB.	TYP	ODCZYT
1		Zimna woda	
2		Ciepła woda	
3		Zimna woda	
4		Ciepła woda	

Karta odczytu wskazań wodomierzy zamontowanych w mieszkaniu przy ul. \_\_\_\_\_ na dzień \_\_\_\_\_

Prosimy o dokonanie odczytów w skazań wodomierzy i w rzucenie jej do skrzynki korespondencyjnej znajdującej się w Państw a budynku w terminie do \_\_\_\_\_

WODOMIERZ			
L.P.	NR FABR.	TYP	ODCZYT
1		Zimna woda	
2		Ciepła woda	
3		Zimna woda	
4		Ciepła woda	

\_\_\_\_\_  
czytelny podpis lokatora

Wrocław dnia .....

.....  
Imię i nazwisko

.....  
Ulica

.....  
Adres

.....  
Tel. kontaktowy

### OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że w mieszkaniu nr..... przy ul. ....  
we Wrocławiu, zamieszkiwać będą:

1. .... PESEL .....
2. .... PESEL .....
3. .... PESEL .....
4. .... PESEL .....
5. .... PESEL .....

Jednocześnie zobowiązuję się zgłaszać do Zarządu Spółdzielni każdą zmianę w składzie osób zamieszkałych w tym mieszkaniu.

.....

Zostałem pouczony/a o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, zgodnie z przepisami Kodeksu karnego: (art. 233 KK - Kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3)

.....  
podpis obowiązkowy



Wrocław dnia .....

.....  
Imię i nazwisko

.....  
Ulica

.....  
Adres

.....  
Tel. kontaktowy

### OŚWIADCZENIE AKTUALIZUJĄCE

1.\* Potwierdzam, że liczba osób zamieszkujących w moim lokalu nr ..... jest zgodna z liczbą wykazaną na odwrocie oświadczenia.

.....  
podpis

2.\* Informuję, że liczba osób zamieszkujących w moim lokalu nr ..... jest niezgodna z liczbą wykazaną na odwrocie oświadczenia. Oświadczam, że w lokalu tym zamieszkuje ..... osób

.....  
podpis

Zostałem pouczony/a o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, zgodnie z przepisami Kodeksu karnego: (art. 233 KK - Kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3)

.....  
podpis obowiązkowy

**\*podpisać właściwe, tj. poz. 1 lub poz. 2**



