

Tekst jednolity od 27.05.2020 r.:

**REGULAMIN nr 2/2019**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”**  
**z dnia 27.03.2019 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 (Dz.U 2018 poz.845 z późn. zm.).
2. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku – teks jednolity (Dz.U. 2018 poz.1285 późn. zm.).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku – tekst jednolity (Dz. U. z 2018 poz. 716 późn. zm.).
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2018 poz.1152 późn. zm.)
5. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. – tekst jednolity (Dz. U. Z 2018 poz. 1454 późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” w Wrocławiu.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

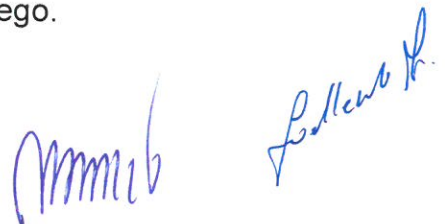
Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

**§ 2**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy i ustalania opłat za media, z wyłączeniem ciepła.
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 dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 2) 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 dostawy wody i odprowadzenia ścieków - 2 razy w roku z uwzg. § 4 ust. 2:
    - I. termin - nie później niż do końca pierwszego półrocza
    - II. termin - na koniec roku kalendarzowego,
  - 2) kosztów dostawy gazu – na koniec roku kalendarzowego.



#### § 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. Odczytów wodomierzy z modułem radiowym dokonuje się bez powiadamiania użytkowników lokali.

#### § 5

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy mediów fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób – to pojęcie obejmuje wszystkie osoby, które zamieszkają w danym lokalu i zostały zgłoszone przez członka Spółdzielni, właściciela lub najemcę w oświadczeniu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 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, nie później niż w ciągu 7 dni od daty wystąpienia zdarzenia mającego wpływ na ustalenie wysokości opłat.
3. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to na podstawie oświadczenia właściciela lub osoby posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu, tego mieszkania nie obciąża się kosztami, o których mowa w § 7 ust. 2.
4. 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 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 wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy i **rozliczeń ryczałtowych** w poszczególnych lokalach. **Koszty uzupełniające rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości kosztu podstawowego przypadającego na lokal.**
3. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy, o których mowa w paragrafie § 3 ust. 3 pkt 1.

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 za cały okres rozliczeniowy.
6. Okres objęty naliczonym ryczałtem nie podlega ponownemu rozliczeniu. Wznowienie rozliczeń w oparciu o wskazania licznikowe następuje od następnego miesiąca po udostępnieniu lokalu do odczytu ze stanem początkowym na dzień tego odczytu.
7. W przypadku uszkodzenia wodomierza bez ingerencji z zewnątrz, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się przyjmując średnie zużycie wody z trzech ostatnich odczytów wodomierzy przed awarią.

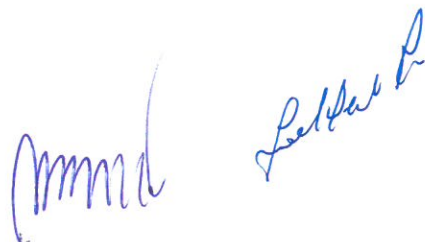
## § 7

1. Koszty dostawy gazu obejmują opłaty za dostawę gazu według faktur dostawcy.
2. Koszty dostawy gazu do lokali są rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

## IV. USTALANIE OPŁAT.

### § 8

1. Na pokrycie kosztów mediów przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą zaliczkowo comiesięcznie opłaty.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, ustala się jako iloczyn prognozy zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu i aktualnej ceny wody wraz ze ściekami. Prognozę dla lokalu ustala się na podstawie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Opłata zaliczkowa dla lokalu, który został zbyty w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego, do czasu ustalenia prognozy na kolejny okres rozliczeniowy ustalana jest według następującej normy – dla 1 osoby 4 m<sup>3</sup> dla zużycia zimnej wody i 2 m<sup>3</sup> za podgrzanie wody lub – na podstawie złożonego przez nabywcę lokalu oświadczenia dotyczącego ustalenia wysokości zaliczki.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej za dostawę gazu do lokali ustala się jako iloczyn osób zamieszkałych w lokalu i planowanego kosztu dostawy gazu w danej nieruchomości na osobę.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za media powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.  
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.
6. Za opłaty z tytułu mediów, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.



7. Opłaty za korzystanie z mediów wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
8. O zmianie wysokości opłat za dostawę mediów do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat (na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia 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 Spółdzielni.

## V. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO MEDIÓW.

### § 9

1. W terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia mediów na podstawie 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

### § 10

Traci moc „Regulamin nr 2/2010 dotyczący rozliczania kosztów dostawy mediów do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.03.2010 r.

Tekst ujednoczony na podstawie:

- 1) uchwały nr 7/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 27.03.2019 r.
- 2) uchwały nr 18/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 18.09.2019 r., zatwierdzającej aneks nr 1 do w/w Regulaminu
- 3) uchwały nr 2/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 27.05.2020 r., zatwierdzającej aneks nr 2 do w/w Regulaminu.

.....  
Urszula Żołnier  
Zastępca Przewodniczącego

.....  
Arkadiusz Godlewski  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Aneks nr 2  
z dnia 27.05.2020 r.  
do Regulaminu nr 2/2019  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”  
z dnia 27.03.2019 r.  
dotyczącego rozliczania kosztów dostawy mediów do budynków i  
dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali**

Na podstawie § 90 statutu Spółdzielni, wprowadza się następujące zmiany do w/w regulaminu:

§ 1

W § 6 w ust. 2 pkt 2:

1. po wyrażeniu „a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy” wstawia się „i rozliczeń ryczałtowych”;
2. skreśla się wyrażenie „który wliczany jest w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości” a wpisuje: „Koszty uzupełniające rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości kosztu podstawowego przypadającego na lokal”.

§ 2

Zmiany w w/w regulaminie dotyczą rozliczeń począwszy od 1 stycznia 2020.

§ 3

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 4

Aneks do regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2020 r. począwszy.



.....  
Urszula Żołnierz  
Zastępca Przewodniczącego



.....  
Arkadiusz Godlewski  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



**Uchwała nr 2 /2020**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” we Wrocławiu**  
**z dnia 27.05.2020 r.**

Na podstawie § 90 statutu Spółdzielni postanawia się:

§ 1

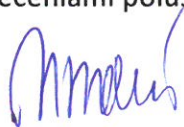
Rada Nadzorcza zatwierdza aneks nr 2 do „Regulaminu nr 2/2019 Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 27.03.2019 r. w sprawie rozliczania kosztów dostawy mediów do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali”, będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**UZASADNIENIE:**

Wprowadzone zmiany dotyczą zmiany sposobu rozliczania różnic wodomierzowych zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi.



.....  
Urszula Żołnier  
Zastępca Przewodniczącego



.....  
Arkadiusz Godlewski  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

