TEKST JEDNOLITY
opracowany na podstawie § 2 ust. 2 ANEKSU NR 1 do niżej wymienionego regulaminu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą BSM w dniu 29.08.2024 r.

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZEŃ PRZYCHODÓW I KOSZTÓW NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Na podstawie § 6 pkt 3 w związku z § 56 ust. 2 pkt 9 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w oparciu o:

→ Ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 558),
→ Ustawę z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 593),
→ Ustawę z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
→ Ustawę z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725),
→ Ustawę z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 120),
→ Właściwe postanowienia Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I. Definicje wyrażeń i zwrotów regulaminowych

§ 1
(Definicje)

Użyte w Regulaminie wyrażenia lub zwroty oznaczają:

Lp.	Wyrażenie (zwrot)	Wyjaśnienie wyrażenia (zwrotu)
1.	**Jednostka rozliczeniowa**	Jednostka, według której rozlicza się określony rodzaj kosztów lub przychodów, jak: m^2, m^3, osoba, lokal.
2.	**Lokal**	Wyodrębniony w bryle budynku samodzielny zespół pomieszczeń oddzielony od innych lokali w sposób trwały, do którego przysługuje odrębne prawo stanowiące przedmiot posiadania jednej lub większej ilości osób. Samodzielność lokalu określają odrębne przepisy.
3.	**Mieszkaniec**	Osoba faktycznie zamieszkała w lokalu mieszkalnym położonym w nieruchomości bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu lub brak takiego tytułu, ustalana na podstawie ewidencji ludności lub w oparciu o zasady, o których mowa w § 21 Regulaminu.
4.	**Nieruchomość**	Należy przez to rozumieć nieruchomość ewidencyjną, tj. budynek (lub budynki), jeżeli ich oddzielenie jest niemożliwe oraz działka (działki) gruntu, na którym budynek (budynki) jest położony wraz z urządzeniami, służącymi do prawidłowej jego eksploatacji, dla którego jest lub będzie w przyszłości założona odrębna księga wieczysta. Nieruchomość jest podstawową jednostką ewidencji przychodów i kosztów w Spółdzielni.
5.	**Mienie Spółdzielni**	W rozumieniu Regulaminu mienie Spółdzielni stanowią wszelkie nieruchomości zabudowane lub niezabudowane w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw do lokali przysługujących członkom, posiadaczom

		spółdzielczych własnościowych praw do lokali i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni. Z wyłączeniem mienia, o którym mowa w punkcie 6.
6.	**Mienie Spółdzielni przeznaczone do wyłącznego korzystania przez jedną lub więcej nieruchomości ewidencyjnych**	W rozumieniu Regulaminu, które ze względu na swe położenie, wyposażenie lub inne szczególne warunki, jest wykorzystywane wyłącznie przez jedną lub więcej nieruchomości.
7.	**Nieruchomość wspólna**	Grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (np. pralnie, suszarnie, korytarze, windy itp.).
8.	**Okres ewidencyjny (okres ewidencyjny kosztów i przychodów)**	Rok kalendarzowy tożsamy z rokiem obrachunkowym z zastrzeżeniem § 90 ust. 2 Statutu.
9.	**Spółdzielnia**	Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
10.	**Użytkownik lokalu**	Osoba posiadająca samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe, lokatorskie prawo lub prawo najmu do takiego lokalu w nieruchomości. W rozumieniu Regulaminu użytkownikiem lokalu jest także najemca lokalu użytkowego lub garażu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11.	**Regulamin**	Należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin.
12.	**Udział**	Wyrażony ułamkiem stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni łącznej wszystkich lokali.
13.	**Wodomierz główny**	Przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączu wodociągowym.
14.	**Wodomierz indywidualny**	Przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w danym lokalu.
15.	**Moduł radiowy (nakładka radiowa)**	Urządzenie służące gromadzeniu danych z wodomierza i przekazywaniu ich do systemu odczytu radiowego. Moduł radiowy jest systemem wspomagającym, a moduł nie jest urządzeniem pomiarowym.
16.	**Legalizacja**	Czynności wykonywane przez organ administracji miar oraz podmioty upoważnione do przeprowadzenia legalizacji ponownej w celu stwierdzenia i zaświadczenia, zgodności z wymaganiami.
17.	**Ciepła woda**	Należy przez to rozumieć centralnie ciepłą wodę użytkową.
18.	**Instalacja ciepłej i zimnej wody**	System przewodów łączących wewnętrzną instalację wody w budynku od zaworu za wodomierzem głównym do urządzenia odbiorczego w lokalu.
19.	**Ryczałt**	Ilość wody wynikająca z zapisów § 4 ust. 2
20.	**Nielegalny pobór wody**	Instalowanie urządzeń odbiorczych poza obwodem opomiarowanym. Samowolne instalowanie punktów czerpalnych w pomieszczeniach poza lokalem, jak piwnice, garaże, itp.

ROZDZIAŁ II. Zasady ogólne rozliczenia kosztów i przychodów

§ 2
(Zasady podstawowe)

1. Zasady ustalania opłat za lokale określone w Regulaminie stosuje się do lokali, które stanowią przedmiot:
   1) prawa odrębnej własności lokalu;
   2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   3) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Zasady ustalania czynszu najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Spółdzielnię z najemcą lokalu, jednakże czynsz najmu lokalu nie może być niższy niż opłata miesięczna ustalona według zasad Regulaminu.

3. Za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, Spółdzielni przysługuje odszkodowanie w wysokości co najmniej równej czynszowi najmu tego lokalu, o którym mowa w ust. 2 – zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3
(Poziomy kosztów i przychodów)

1. Podstawowym poziomem rozliczenia kosztów i przychodów w Spółdzielni jest poziom nieruchomości. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali i nieruchomości Spółdzielnia rozlicza na poziomie każdej nieruchomości osobno.

2. Koszty zarządzania, pogotowia technicznego rozlicza się na poziomie wszystkich łącznie nieruchomości.

3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych rozlicza się na poziomie wszystkich łącznie nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi jednakże dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

4. Koszty administrowania rozlicza się na poziomie wszystkich łącznie nieruchomości administrowanych na podstawie struktury organizacyjnej Spółdzielni przez daną administrację Spółdzielni.

5. Koszty i przychody mienia Spółdzielni, koszty samorządu spółdzielczego oraz wynik działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także wynik pozostałej działalności Spółdzielni, rozlicza się na poziomie wszystkich lokali w nieruchomości stanowiących przedmiot praw własności oraz spółdzielczych praw przysługujących członkom Spółdzielni.

6. Koszty i przychody mienia Spółdzielni przeznaczonego do wyłącznego korzystania przez jedną lub więcej nieruchomości rozlicza się na poziomie wszystkich łącznie nieruchomości z niego korzystających.

§ 4
(Podział kosztów i przychodów)

1. Wartość jednostki rozliczeniowej danej grupy kosztów wylicza się dzieląc sumę tych kosztów przez sumę wszystkich jednostek rozliczeniowych w obrębie danego poziomu kosztów oraz przez okres ewidencyjny.

2. Łączne koszty nieruchomości w okresie stanowią sumę kosztów przypadających na nieruchomość z wszystkich poziomów kosztów.

3. Jeżeli określonej grupy kosztów lub przychodów wyższego poziomu nie da się przyporządkować ze względów technicznych lub rachunkowych na poziom niższy, powstała w ten sposób różnica pomiędzy kosztami i przychodami przed podziałem a sumą kosztów i przychodów po podziale, stanowi odpowiednio: koszt lub przychód tego poziomu.

4. Nieuwzględnione w danym okresie ewidencyjnym koszty lub przychody zwiększają odpowiednio koszty lub przychody kolejnego okresu ewidencyjnego.

ROZDZIAŁ III. Grupy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

A. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 5
(Podział kosztów)

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmują:
1) Koszty utrzymania lokali i nieruchomości;
2) Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości.

§ 6
(Koszty utrzymania lokali)

1. Koszty utrzymania lokali, to koszty, które ponoszone są na utrzymanie lokali w odpowiednim stanie technicznym i porządkowym.

2. Do kosztów utrzymania zalicza się
1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
2) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy związane z lokalami.

3. Obowiązki użytkownika oraz Spółdzielni w zakresie utrzymania lokali zawiera „Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali".

§ 7
(Koszty utrzymania nieruchomości)

1. Koszty utrzymania nieruchomości to koszty, które są ponoszone na utrzymanie jej w odpowiednim stanie techniczno-eksploatacyjnym i porządkowym, koszty publiczno-prawne związane z nieruchomością oraz koszty zabezpieczające uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Do kosztów utrzymania nieruchomości zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (w tym dźwigów osobowych, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona);
2) wywóz i składowanie na wysypisku odpadów komunalnych pochodzących z lokali w nieruchomości;
3) podatki i opłaty lokalne.

3. Zasady tworzenia, wykorzystania i rozliczania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych".

§ 8
(Koszty eksploatacji lokali)

1. Koszty eksploatacji lokali, to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu.

2. Do kosztów eksploatacji lokali zalicza się przede wszystkim wydatki na:

1) zakup ciepła dla celów centralnego ogrzewania;
2) zakup ciepła do podgrzewania wody dla celów użytkowych;
3) zakup wody i odprowadzanie ścieków.

3. Wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji lokali, tam, gdzie to możliwe z uwagi na ogólnie obowiązujące przepisy, zastosowane rozwiązania techniczno-eksploatacyjne w budynku, technologię rozliczeń oraz zawarte przy udziale lub przez Spółdzielnię umowy, użytkownicy lokali powinni ponosić bezpośrednio wobec dostawców.

§ 9
(Koszty eksploatacji nieruchomości)

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują koszty związane z jej bieżącym utrzymaniem oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkańców lub ich użytkowników wynikających z korzystania z nieruchomości.

2. Do kosztów eksploatacji nieruchomości zalicza się w szczególności koszty:
1) Kontroli instalacji gazowych, c.o., c.c.w. i elektrycznych w budynku;
2) Usuwania awarii instalacji w nieruchomości;
3) Materiałów (np.: żarówki, cement, odcinki przewodów itd.) użytych w budynku;
4) Drobnych napraw i konserwacji urządzeń technicznych w budynku (z wyjątkiem tych, o których mowa w ust. 3) – np. wymian zamka, uzupełnienie tynku, itp.;
5) Dezynfekcji i deratyzacji budynku;
6) Odśnieżania i usuwania oblodzeń z dróg, chodników i działek gruntu stanowiących nieruchomość wspólną wraz z materiałami (piasek);
7) Usuwania śniegu i oblodzeń z dachów budynku i urządzeń odwadniających;
8) Sprzątania ganków piwnicznych i części nieruchomości wspólnej budynku;
9) Utrzymania ładowacza odpadów stałych (w budynkach obsługiwanych przez ładowacza);
10) Sprzątania terenów gruntu należących do nieruchomości, na której położony jest budynek;
11) Utrzymania śmietników;
12) Konserwacji zieleni leżącej na gruncie należącym do budynku (pielęgnacja drzew i krzewów, koszenie trawy);
13) Energii elektrycznej dostarczanej do budynku (korytarze, piwnice i pomieszczenia wspólnego użytku – z wyjątkiem dźwigów), oświetlenie zewnętrzne budynku;
14) Ekspertyz, audytów, kontroli przeciwpożarowych i sanitarno-epidemiologicznych związanych z budynkiem, koszty legalizacji urządzeń pomiarowych w budynku (wodomierze, liczniki prądu, liczniki ciepła);
15) Ubezpieczenia budynku;
16) Usług kominiarskich w lokalach (przeglądy kominiarskie) i w budynku (np. badania szczelności i ewentualnego usuwania nieszczelności przewodów kominowych);
17) Odprowadzania ścieków z nieruchomości wspólnej budynku, poza lokalami, w tym wód opadowych i opadów;
18) Związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia wspólnego Spółdzielni lub mienia wspólnego, służącego do wyłącznego użytku jednej lub kilku nieruchomości;
19) Wody dostarczanej do nieruchomości wspólnej budynku, nie mające pokrycia w opłatach za wodę i kanalizację z lokali w budynku, o czym mowa w § 4 ust. 3;
20) Przypadające na nieruchomość koszty utrzymania Pogotowia Technicznego Spółdzielni dla celów zabezpieczenia skutków awarii technicznych w budynkach, lokalach i w nieruchomości;
21) Przypadające na nieruchomość koszty obsługi bankowej i inkasowej;

22) Przypadające na nieruchomość koszty administrowania;
23) Przypadające na nieruchomość koszty zarządzania;
24) Usuwania dewastacji i zniszczeń;
25) Realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z przekształceniami praw do lokali;
26) Przeciwpożarowe (utrzymanie suchych pionów wodnych, gaśnic);
27) Ochrony ludności, zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
28) Inne koszty, jeżeli nie można ich przypisać remontom budynku i eksploatacji lokali;
29) Wynik eksploatacyjny budynku za poprzedni okres rozliczeniowy;
30) Przypadające na nieruchomość koszty korzystania z innej nieruchomości ewidencyjnej.

3. Kosztami eksploatacji nieruchomości są ponadto koszty korzystania:
1) z dźwigów osobowych;
2) ze zbiorczych instalacji radiowo-telewizyjnych (AZART);
3) z instalacji domofonowych;
4) ze sprzątania klatek schodowych

oraz innych instalacji i urządzeń, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona (między innymi: koszty odczytu wodomierzy, koszty abonamentu wynikające z ogólnie obowiązujących przepisów naliczane przez dostawcę wody itp.).

§ 10
(Ewidencjonowanie kosztów)

Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych nieruchomości.
Osobno rozliczane są ponadto:
1) Koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię;
2) Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
3) Koszty Pogotowia Technicznego;
4) Koszty konserwatorów;
5) Koszty utrzymania i eksploatacji każdej nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, która jest przeznaczona do wspólnego korzystania przez mieszkańców określonych nieruchomości;
6) Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
7) Koszty pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 11
(Koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię)

1. Koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię dzieli się na: koszty biura zarządu (koszty zarządzania) oraz koszty poszczególnych administracji (koszty administrowania).

2. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię zalicza się:
1) Koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników Spółdzielni;
2) Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni (biura, warsztaty, magazyny i inne);
3) Koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu;
4) Koszty administracyjno-biurowe;

5) Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni;
6) Pozostałe koszty związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z wydatkami na działalność samorządową Spółdzielni,

przy czym koszty, o których mowa w punktach 1 do 5 dzieli się z uwzględnieniem podziału, o którym mowa w ust. 1.

3. Do kosztów zarządzania nie zalicza się kosztów związanych z:
1) Działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, o której mowa w § 13;
2) Planowaniem i realizacją inwestycji;
3) Pracownikami obsługi bezpośredniej nieruchomości (gospodarze budynków/ sprzątacze terenów, konserwatorzy, ładowacze).

4. Koszty zarządzania nieruchomościami dzieli się według zasad określonych w corocznej uchwale Rady Nadzorczej o założeniach do budowy planu gospodarczego Spółdzielni.

§ 12
(Koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni)

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z wyjątkiem tych, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 2 oraz § 13 ust. 1 pkt 2, są ewidencjonowane odrębnie dla każdej z tych nieruchomości.

2. Rozliczenie różnic pomiędzy łącznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a przychodami z tego mienia odbywa się z członkami Spółdzielni w ramach opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej, po uwzględnieniu postanowień § 14 ust. 2 pkt 2.

§ 13
(Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej)

1. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
1) Koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności;
2) Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność;
3) Koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu związanych z tą działalnością;
4) Koszty administracyjno-biurowe klubów spółdzielczych;
5) Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie klubów;
6) Pozostałe koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, kolonii i półkolonii, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w klubach;
7) Koszty zarządzania przypadające na tę działalność.

2. Zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określa „Regulamin działalności kulturalno-oświatowej".

B. Przeznaczenie przychodów

§ 14
(Pożytki z mienia Spółdzielni)

1. Pożytki z mienia Spółdzielni to dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:
   1) Czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości lub lokali stanowiących mienie Spółdzielni;
   2) Odsetek uzyskanych ze spłaty należności przeterminowanych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach lub z innej działalności finansowej;
   3) Wynagrodzeń za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi;
   4) Opłat za wykonywanie czynności administracyjnych lub technicznych;
   5) Własnej działalności gospodarczej

oraz inne pożytki uzyskane z tego mienia.

2. Pożytki z mienia Spółdzielni przeznaczone są:
   1) Na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności;
   2) zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia np. na obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia jednolicie na lokale według powierzchni użytkowej lokali, których właściciele lub posiadacze spółdzielczych praw są członkami Spółdzielni według stanu na koniec okresu ewidencyjnego,
   3) Zgodnie z § 113 Statutu Spółdzielni.

§ 15
(Przychody z nieruchomości wspólnej)

1. Przychodami z nieruchomości wspólnej są przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:
   1) Czynszu najmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej;
   2) Opłat za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej

oraz inne pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej.

2. Przychody z nieruchomości wspólnej obniżają koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości do rozliczenia na jej współwłaścicieli w częściach odpowiadających ich udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej, a pozostała przypadająca na Spółdzielnię część przychodów jest rozliczana na posiadaczy spółdzielczych praw w tej nieruchomości tak, jakby byli oni jej współwłaścicielami.

§ 16
(Przychody z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej)

1. Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:
   1) Opłaty za zajęcia klubowe od członków Spółdzielni i ich rodzin, z zachowaniem zasad określonych w § 16 i 17 „Regulaminu działalności kulturalno-oświatowej";
   2) Opłaty za zajęcia klubowe od osób nie będących członkami Spółdzielni;
   3) Opłaty członkowskie w klubach;
   4) Opłaty wpisowe od osób nie będących członkami Spółdzielni;
   5) Opłaty z tytułu wynajmowania sal i pomieszczeń klubów;
   6) Dotacje i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych na tę działalność;
   7) Darowizny;

oraz inne przychody związane z tą działalnością.

2. Przychody z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przeznaczone są na utrzymanie tej działalności.

C. Obowiązek informacji

§ 17
(Obowiązek informacji)

Spółdzielnia, na wniosek członka, jest obowiązana udzielić mu pełnej informacji o kosztach i przychodach gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Właściciele lokali nie będący jej członkami mogą uzyskać taką informację w części dotyczącej ich lokalu i nieruchomości wspólnej, której są współwłaścicielami.

ROZDZIAŁ IV. Jednostki rozliczeniowe kosztów

§ 18
(Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego)

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub, w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365.

2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, piwnic lub strychów, z wyjątkiem strychów adaptowanych na samodzielne lokale mieszkalne lub ich części.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach lub poddaszach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub większej od 220 cm, zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w całości.

4. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne kondygnacje wewnątrz lokalu.

§ 19
(Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego)

1. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne i instalacje związane z jego funkcją.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne kondygnacje wewnątrz lokalu.

3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także powierzchnię pomieszczeń służących do wspólnego użytku kilku użytkowników (np. korytarz, klatka schodowa, rzut poziomy schodów w tej klatce, pomieszczenia urządzeń technicznych i inne) w części proporcjonalnej do powierzchni poszczególnych lokali.

4. Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia. Ustępy 1 – 3 stosuje się.

5. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części w lokalu użytkowym wynosi mniej niż 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu użytkowego lub jego części o wysokości równej lub większej niż 220 cm, zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu w całości.

§ 20
(Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie)

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie dla celów rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnia pomieszczeń w takich lokalach, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania a ogrzewane są pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń wyposażonych w takie grzejniki (np. przedpokój, ubikacja, łazienka), stanowi także powierzchnię ogrzewaną centralnie.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się zabudowane części korytarzy, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania i do których przysługuje odrębne prawo użytkowania.

3. Powierzchnia piwnic, pralni, suszarni i wózkowni oraz innych pomieszczeń, jeżeli przysługuje do tych pomieszczeń tytuł do korzystania z lokalu użytkowego, stanowi powierzchnię ogrzewaną centralnie, jeżeli spełnia warunki określone w ust. 1.

§ 21
(Mieszkaniec, Użytkownik)

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji ilościowej mieszkańców Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.

2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmian w ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia wstecz za cały okres od okoliczności powodującej to zmniejszenie, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od daty ujawnienia lub zgłoszenia tej zmiany. Odsetki za okres objęty korektą nie przysługują.
W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub określonej w deklaracji ilości odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości, Spółdzielnia składa nową deklarację w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.

3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób, niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu za cały okres zamieszkiwania nie krótszy niż 3 miesiące wstecz.

4. W razie, gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni lub oświadczenia użytkownika lokalu, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części rozliczanej od ilości mieszkańców, ustala się tak, jakby przebywał w lokalu 1 mieszkaniec.

Spółdzielnia nie może złożyć deklaracji zmniejszającej wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres wsteczny – z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 2.
Przepisu ust. 4 nie stosuje się, jeżeli Spółdzielnia złoży nową deklarację zmniejszającą wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w związku ze śmiercią mieszkańca, którą składa się w terminie do 6 miesięcy od dnia tego zdarzenia.

§ 22
(Lokal)

Jeżeli jednostką rozliczeniową jest lokal, to jego położenie w bryle budynku, wielkość, fakt zamieszkiwania w lokalu, korzystania lub nie z określonego czynnika eksploatacyjnego, jeżeli jest dostarczany do lokalu, a także inne cechy lokalu, nie mają wpływu na ustalenie wymiaru opłaty liczonej według tej jednostki rozliczeniowej.

§ 23
(Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej)

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

ROZDZIAŁ V. Ustalanie opłat za lokale

§ 24
(Postanowienia ogólne)

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w poszczególnych nieruchomościach są koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości. Planowane koszty określane są w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania każdej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody, bądź koszty tej nieruchomości w następnym okresie ewidencyjnym.

§ 25
(Kompetencje)

Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w Załączniku nr 1, ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 26
(Zmiana wysokości opłat)

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
   1) członków Spółdzielni;
   2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni;
   3) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, obowiązana jest ona powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 na piśmie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, obowiązana ona jest powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą kwestionować wysokość opłat bezpośrednio na drodze sądowej, w przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 27
(Obowiązek przedstawienia kalkulacji opłat)

Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu oraz posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będącego członkiem, podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.

§ 28
(Sposób wnoszenia opłat)

1. Opłaty za lokale wnoszone są miesięcznie.

2. Członkowie wnoszą opłaty miesięczne, o których wyżej mowa, do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, którego opłata dotyczy.

3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni wnoszą opłaty co miesiąc z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca.

4. Datą wpływu opłaty do Spółdzielni jest data wpływu opłaty na jej rachunek.

§ 29
(Zakaz potrącania należności i odsetki)

1. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat między innymi na poczet nadpłat z tytułu przyszłych rozliczeń.

2. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek członka, w uzasadnionym przypadku, Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części.

§ 30
(Załączniki i inne regulaminy)

1. Zestawienie opłat za lokale w Spółdzielni zawiera Załącznik nr 1 do Regulaminu.

2. Zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni zawiera Załącznik nr 2 do Regulaminu.

3. Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła zawiera „Regulamin określający zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków".

4. Zasady ustalania opłat za garaże w Spółdzielni zawiera Załącznik nr 3 do Regulaminu.

5. Zasady doręczania korespondencji w zasobach Spółdzielni zawiera Załącznik nr 4 do Regulaminu.

Rozdział VI. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 31
(Rezygnacja z członkostwa i przystąpienie do Spółdzielni)

Ustanie członkostwa w Spółdzielni, a także przystąpienie do Spółdzielni, powoduje zmianę bieżącej miesięcznej wysokości opłaty za lokale w danej nieruchomości o równowartość pożytków z działalności Spółdzielni przypadającą członkom, o których mowa w § 14 Regulaminu.

§ 32
(Postanowienia końcowe)

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 20/2022 z dnia 23 czerwca 2022 roku, **obowiązuje od dnia 01 lipca 2022 roku – ze zmianami wprowadzonymi Aneksem nr 1** do Regulaminu – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 29 sierpnia 2024 r., które **obowiązują od dnia 01 stycznia 2024 roku**.

2. Z dniem 01 lipca 2022 roku stracił moc „Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za lokale w BSM" uchwalony przez Radę Nadzorczą BSM 16.02.2012 r. - z późniejszymi zmianami zawartymi w aneksach do Regulaminu: numer 1 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 21.03.2013 r., numer 2 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 17.07.2018 r., numer 3 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 27.09.2018 r. i numer 4 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 15.07.2021 r.

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów
i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale

OPŁATY ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI

Lp.	Określenie zasady	Na pokrycie kosztów, o których mowa w:	Zalicza się przychody, o których mowa w:	Jednostka rozliczeniowa	Uwagi
1.	**Odpis na remonty zasobów mieszkaniowych**	§ 7 ust. 2 pkt 1 Regulaminu	–	m^2 powierzchni użytkowej lokalu	–
2.	**Opłata eksploatacyjna**	§ 9 ust. 2 Regulaminu	§ 14 – w odniesieniu do członków Spółdzielni § 15 – w odniesieniu do wszystkich lokali	m^2 powierzchni użytkowej lokalu	–
3.	**Zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania**	Wg Regulaminu, o którym mowa w § 30 ust. 3	–	m^2 powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie	–
4.	**Opłata na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**	Wg Załącznika nr 2 do Regulaminu	–	Pomiar w m^3	–
5.	**Opłata zryczałtowana na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**	Wg Załącznika nr 2 do Regulaminu	–	m^3/osobę/m-c	–
6.	**Opłata stała za podgrzanie ciepłej wody użytkowej**	Wg Regulaminu, o którym mowa w § 30 ust. 3	–	Mieszkaniec	–
7.	**Opłata za podgrzanie zużytej ciepłej wody użytkowej**	Wg Regulaminu, o którym mowa w § 30 ust. 3	–	Pomiar w m^3	–
8.	**Opłata za korzystanie z dźwigów osobowych**	§ 9 ust. 3 pkt 1 Regulaminu	–	m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub Mieszkaniec	Opłata nie jest naliczana od lokali położonych na I kondygnacji (parter), zaś pobierana jest w wysokości 50 % od lokali położonych na II kondygnacji (I piętro)
9.	**Opłata za gromadzenie wywóz i składowanie na wysypisku odpadów z gospodarstw domowych**	§ 7 ust. 2 pkt 2 Regulaminu	–	m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub Mieszkaniec	–

10.	**Opłata za konserwację zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej (AZART)**	§ 9 ust. 3 pkt 2 Regulaminu	–	Lokal	–
11.	**Opłata za konserwację domofonów**	§ 9 ust. 3 pkt 3 Regulaminu	–	Lokal	–
12.	**Opłata na pokrycie kosztów podatków i opłat lokalnych**	§ 7 ust. 2 pkt 3 Regulaminu	–	m^2 powierzchni użytkowej lokalu	–
13.	**Opłata za garaż w nieruchomościach garażowych**	Wg Załącznika nr 3 do Regulaminu	–	m^2 powierzchni użytkowej lokalu	–
14.	**Opłata za lokal użytkowy wykorzystywany na zasadach prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego**	§ 9 ust. 2 Regulaminu	§ 14 – w odniesieniu do członków Spółdzielni § 15 – w odniesieniu do wszystkich lokali	m^2 powierzchni użytkowej lokalu	Koszty remontów ustala się według udziału
15.	**Sprzątanie klatek schodowych**	§ 9 ust. 3 pkt 4 Regulaminu	–	Lokal Lub m^2 powierzchni użytkowej lokalu	–
16.	**Dozór**		–	Lokal	–
17.	**Opłata za korespondencję dostarczaną za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi**	§ 9 ust. 2 pkt 28 Regulaminu	§ 9 ust. 2 pkt 28 Regulaminu	Lokal	–

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów
i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI

§ 1

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się osobno dla poziomu:
- każdego lokalu;
- nieruchomości wspólnych każdej nieruchomości;
- zespołu nieruchomości zaopatrywanych w wodę ze wspólnego urządzenia wodociągowego

będącego własnością Spółdzielni,
w oparciu o umowy zawarte przez Spółdzielnię z przedsiębiorstwem wodno – kanalizacyjnym i obowiązujące ceny wody i odprowadzania ścieków.

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokalu jest:
   1) 1 m^3 zużytej wody – jeżeli wszystkie punkty czerpalne wody w lokalu są opomiarowane;
   2) 1 mieszkaniec lokalu – w pozostałych lokalach mieszkalnych;
   3) normatywne zużycie wody wynikające z przepisów ogólnie obowiązujących, określone ze względu na rodzaj prowadzonej w lokalu działalności – w pozostałych lokalach użytkowych i garażach.

2. Przyjmuje się, że ilość ścieków odprowadzonych z lokalu lub nieruchomości do kanalizacji odpowiada ilości dostarczonej wody.

§ 3

1. Wymianę wodomierzy związaną z ustaniem cechy legalizacyjnej przeprowadza Spółdzielnia lub wykonawca występujący w imieniu Spółdzielni. Wymianie podlega również nakładka radiowa po upływie okresu jej przydatności. Koszt wymiany wodomierzy wraz z nakładką radiową ponosi właściciel lokalu lub osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, bądź najemca lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli użytkownik lokalu dokonał przeróbki instalacji wodnej za pisemną zgodą Spółdzielni skutkującej likwidacją wodomierza z nakładką radiową, właściciel lokalu zostanie jednorazowo obciążony kosztami wodomierza wraz z nakładką radiową.

3 Warunkiem rozliczenia dostawy wody do lokalu i odprowadzania ścieków z lokalu na podstawie wskazań wodomierzy w punktach czerpalnych jest:
   1) zgłoszenie w Spółdzielni zamiaru wyposażenia lokalu w wodomierze z nakładką radiową,
   2) założenie przez Spółdzielnię lub wykonawcę występującego w imieniu Spółdzielni wodomierza z nakładką radiową, plomb uniemożliwiających zdjęcie wodomierza z instalacji wodociągowej oraz spisanie protokołu z dokonanego montażu.

4. Odczyty wskazań wodomierzy z modułem radiowym odbywają się na ostatni dzień okresu rozliczeniowego tj. 30.06. i 31.12., a także każdorazowo przy zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków bez udziału użytkownika lokalu i nie wymagają powiadomienia. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu odczytów w terminach innych niż wyżej wymienione.

5. W przypadku gdy odczyt wskazań wodomierzy drogą radiową będzie niemożliwy zostanie wykonany odczyt uzupełniający w formie bezpośredniej po udostępnieniu lokalu przez właściciela i uzgodnieniu terminu wizyty przez Spółdzielnię bądź firmę wykonującą usługę

serwisową. Odczytu uzupełniającego może dokonać też użytkownik lokalu i przekazać go do Spółdzielni.

6. Właściciel lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą serwisową dodatkowego indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego wodomierzy, w takim przypadku do kosztów usługi serwisowej doliczane będą koszty dojazdu zgodnie z Cennikiem Umowy.

7. Okresem rozliczeniowym zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych jest okres 6 miesięcy roku kalendarzowego. Okres rozliczeniowy w przypadku lokali użytkowych określa umowa najmu lub dzierżawy.

8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania w każdym czasie i bez informowania użytkownika lokalu kontroli stanu wodomierzy, ich obudowy, nakładki radiowej, plomb i sposobu wbudowania wodomierzy w instalację.

§ 4

1. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali, w których wszystkie punkty czerpalne wody są wyposażone w wodomierze, ustala się poprzez przemnożenie sumy wskazań tych wodomierzy przez obowiązującą cenę dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla pozostałych lokali mieszkalnych ustala się poprzez przemnożenie liczby osób w lokalu przez:

- zryczałtowaną opłatę będącą równowartością 10,50 m^3 wody/m-c - w przypadku lokali wyposażonych w zimną wodę;
- zryczałtowaną opłatę będącą równowartością 10,50 m^3 wody zimnej/m-c oraz 5,00 m^3 podgrzanej wody/m-c - w przypadku lokali wyposażonych w centralnie ciepłą wodę.

§ 5

1. Wysokość zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego jako średnie zużycie wody i odprowadzenia ścieków z poprzedniego roku kalendarzowego (dwa okresy rozliczeniowe).

2. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za lokal w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniu. W stosunku do lokali użytkowych w/w określa umowa najmu lub dzierżawy.

3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego miesięczna zaliczka za wodę i odprowadzenie ścieków może ulec zmianie.

4. Różnica powstała pomiędzy kosztem zużycia wody wynikającym z przeprowadzonych odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalu mieszkalnym, a opłatami wniesionymi w formie miesięcznych zaliczek, powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody, stanowi nadpłatę bądź niedopłatę do uregulowania. W przypadku wysokiej niedopłaty właściciel lokalu mieszkalnego lub osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu mogą zwrócić się do Zarządu o rozłożenie tej kwoty na raty.

5. Obciążenie kosztem abonamentu za wodomierz główny (w przeliczeniu na lokal mieszkalny) w nieruchomości oraz opłatą za odczyty wodomierzy indywidualnych znajdujących się w lokalu następuje przy rozliczeniu zużycia wody w lokalu, co znajduje odzwierciedlenie na wydruku komputerowym przedstawiającym rozliczenie. Koszt abonamentu za wodomierz główny w przypadku lokali użytkowych stanowi element kalkulacji opłaty czynszowej.

6. Za pierwszy okres rozliczeniowy po zmianie właściciela lokalu mieszkalnego użytkownik wnosi zaliczkową opłatę miesięczną wyliczoną według ilości zryczałtowanej wynoszącej:

1) w przypadku lokali bez c.c.w. – 3 m^3 wody/ m-c na 1 mieszkańca lokalu;
2) w przypadku lokali z c.c.w. – 5 m^3 wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu i dla celów określenia opłaty za podgrzanie c.c.w. – 2 m^3 wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu.

7. W razie gdy użytkownik lokalu mieszkalnego:

1) odmówił dopuszczenia Spółdzielni do czynności kontrolnych, o których mowa w § 3 ust. 8;
2) użytkuje wodomierze nie legalizowane, z zerwanymi plombami, uszkodzonymi obudowami i nakładkami radiowymi lub niewłaściwie podłączone do instalacji wodociągowej;
3) nie udostępnił lokalu w celu legalizacji (wymiany) wodomierzy,

opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz na okres następny, aż do ustania przyczyny podanej wyżej, ustala się w wysokości, o której mowa w § 4 ust. 2.
W przypadku udostępnienia lokalu w celu legalizacji wodomierzy oraz po stwierdzeniu, iż wodomierze w lokalu wskazują wyższe zużycie wody niż przyjęte w płaconym ryczałcie, właściciel lokalu lub osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu pokrywa dodatkowo koszty wynikające z różnicy między wskazaniem wodomierza zimnej lub ciepłej wody, a ilością wody przyjętą do rozliczeń ryczałtowych za czas, w którym był rozliczany ryczałtem.

8. W razie, gdy w danym okresie rozliczeniowym z przyczyn technicznych nie zostanie przeprowadzony odczyt wodomierza, opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się w wysokości średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych.
Rozliczenie faktycznego zużycia może nastąpić na wniosek użytkownika i po udostępnieniu lokalu do wykonania usługi serwisowej celem usunięcia przyczyny uniemożliwiającej odczyt wodomierza.

9. W przypadku nienaliczania przez wodomierz w danym okresie rozliczeniowym z przyczyn technicznych zużycia wody, opłatę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w tym okresie ustala się w wysokości średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych, a kosztem zużytej wody właściciel lokalu zostanie obciążony jednorazowo. W sytuacji lokali nowo zasiedlonych i związanym z tym brakiem możliwości wyliczenia zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych, rozliczenie nastąpi na podstawie zużycia wody od momentu uruchomienia, bądź daty wymiany wodomierza do okresu wyznaczonego przez Spółdzielnię.

10. W przypadku, gdy stan techniczny innych urządzeń (np. baterie mieszające) zakłócił prawidłowość wskazań wodomierza, zużycie na danym wodomierzu ustalane jest na podstawie wyliczenia za okres 12 miesięcy poprzedzających zaistniałą sytuację. W przypadku lokali nowo zasiedlonych, do wyliczeń stosuje się okres zamieszkiwania.

11. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza, modułu radiowego, lub zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni. Firma wykonująca serwisy na zlecenie Spółdzielni w terminie uzgodnionym z użytkownikiem przeprowadzi serwis wodomierza.
Kosztami przeprowadzonej usługi serwisowej zostanie jednorazowo obciążony użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług serwisowych.

12. Użytkownicy lokali pobierający wodę w sposób nielegalny zostaną obciążeni przez Spółdzielnię kosztami w wysokości 150% ryczałtu określonego w § 4 ust. 2 za 3 lata wstecz do daty stwierdzenia przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego oraz kosztami tego przywrócenia.

13. W przypadku konieczności zdemontowania wodomierza z nakładką radiową, a tym samym zerwania plomby na okres remontu instalacji wodociągowej lub innych przyczyn, użytkownik lokalu przed przystąpieniem do prac jest zobowiązany zgłosić konieczność rozplombowania oraz po ich zakończeniu ponownego zaplombowania wodomierzy do Administracji Spółdzielni. Z czynności rozplombowania i ponownego zaplombowania sporządza się

protokół. Za okres korzystania z wody bez wodomierzy, użytkownik lokalu obciążony zostanie zgodnie z § 4 pkt 2. Opłata ta będzie stanowiła odrębną pozycję płatniczą.

14. Użytkownik lokalu ma prawo żądać od Spółdzielni sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy indywidualnych. Żądanie winno być zgłoszone w formie pisemnej.

15. Zgłoszenie żądania nie zwalnia od obowiązku płacenia bieżących należności za wodę i ciepło dostarczone do jej podgrzania (w przypadku dostawy ciepłej wody).

16. Użytkownik lokalu pokrywa koszty sprawdzenia wodomierza jedynie w przypadku, gdy wodomierz był sprawdzany na jego żądanie i nie stwierdzono błędu wskazań wodomierza większego od określonego normą dla danego zakresu pomiarowego, ani innych wad powodujących nieprawidłowe jego działanie. Natomiast w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu wodomierza powyższe koszty zostaną rozliczone w ramach gwarancji zgodnie z cennikiem umowy.

§ 6

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego i braku pośrednich odczytów wodomierzy wykonanych przez Spółdzielnię, podstawą do wyliczenia opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków w zakresie obciążającym użytkownika poprzedniego i obecnego jest: protokół zdawczo-odbiorczy danego lokalu z potwierdzonymi w nim przez właściwą administrację spółdzielczą lub tych użytkowników stanami wodomierzy na dzień wzajemnego przekazania lokalu.

2. W razie braku protokołu zdawczo-odbiorczego, koszty wody i odprowadzania ścieków obciążają aktualnego użytkownika lokalu mieszkalnego (nabywcę, spadkobiercę lub obdarowanego).

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości stanowią różnicę pomiędzy sumą kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla wszystkich lokali w tej nieruchomości a kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków, wyliczonymi na podstawie wodomierza (wodomierzy) w tej nieruchomości.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla zespołu nieruchomości zaopatrywanych w wodę ze wspólnego urządzenia wodociągowego będącego własnością Spółdzielni, stanowią różnicę pomiędzy sumą kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla wszystkich lokali w tym zespole nieruchomości a kosztami zakupu tej wody u dostawcy wody.

3. Wyniki, o których mowa w ust. 1 i 2 są rozliczane w opłacie eksploatacyjnej.

§ 8

1. Użytkownik lokalu niezależnie od dokonywanych odczytów radiowych obowiązany jest do bieżącej kontroli wodomierza oraz weryfikacji otrzymanego rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków. W szczególności sprawdzenia zgodności stanu wodomierza z odczytem radiowym, ponieważ system radiowy jest systemem wspomagającym a urządzeniem nadrzędnym jest wodomierz posiadający cechę legalizacyjną i to jego wskazania są podstawą przy dokonywaniu rozliczenia.

2. Wszelkie nieprawidłowości w zakresie zużycia wody użytkownik lokalu winien zgłosić niezwłocznie służbom Spółdzielni, natomiast reklamacje dotyczące rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków należy składać w formie pisemnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.

ZAŁĄCZNIK nr 3
do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale"

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA GARAŻE ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ WEWNĄTRZ GARAŻY

§ 1

1. Opłata za korzystanie z garaży ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości garażowej.
2. Jednostką rozliczeniową opłat jest 1 m^2 powierzchni użytkowej garażu.
3. Opłata z tytułu eksploatacji i utrzymania garażu odpowiada przypadającym na garaż kosztom eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości, w której garaż się znajduje, a określonych w § 8 i § 9 Regulaminu.
4. Do opłaty, o której mowa w ust. 3 wlicza się także przypadającą na garaż część kosztów z tytułu eksploatacji i użytkowania lokalu, o których mowa w § 6 Regulaminu, wyliczaną według udziału powierzchni użytkowej garażu w powierzchni użytkowej całego zespołu.
5. Koszty zarządzania przypadające na nieruchomości garażowe wyliczane są udziałem w kosztach zarządzania nieruchomościami w wysokości określanej w uchwale Rady Nadzorczej o założeniach do budowy planu finansowego Spółdzielni.
6. Opłata za korzystanie z garażu położonego w budynku mieszkalnym jest ustalana według takich samych zasad, jak dla lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

§ 2

1. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie energii elektrycznej pomiędzy dostawcą energii elektrycznej a użytkownikiem/właścicielem garażu.
2. Rozliczenie całkowitych kosztów energii elektrycznej następuje raz w roku. Okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy, tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Użyte w niniejszym załączniku określenia oznaczają:
   1) **Licznik główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej energii elektrycznej do danego ciągu garażowego, którego odczyt stanowi podstawę do rozliczeń z dostawcą energii elektrycznej.
   2) **Licznik indywidualny** – przyrząd pomiarowy posiadający ważne cechy legalizacyjne, zainstalowany w danym garażu i rejestrujący zużycie energii elektrycznej.
   3) **Podlicznik** – przyrząd pomiarowy, zamontowany poza rozdzielnią główną, posiadający ważne cechy legalizacyjne, rejestrujący zużycie energii elektrycznej w danym zespole garaży lub zużycie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego nieruchomości.
   4) **Ciąg garaży** – garaże lub zespoły garaży zasilane z licznika głównego energii elektrycznej, na podstawie którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej.
   5) **Zespół garaży** – wydzielony z ciągu garaży zespół garaży, dla których zużycie energii elektrycznej rejestrowane jest przez podlicznik energii elektrycznej.
   6) **Garaż wbudowany** – garaż wpisany (wbudowany) w bryłę budynku lub połączony z budynkiem.
   7) **Garaż opomiarowany** – garaż, w którym zamontowane jest urządzenie pomiarowe energii elektrycznej (licznik) posiadający:
      a) aktualne cechy legalizacji;
      b) odbiór techniczny i dokumentację odbioru, wykazane przez służby techniczne Spółdzielni;

c) oplombowanie wykonane przez służby techniczne Spółdzielni.

8) **Garaż nieopomiarowany** – garaż bez zamontowanego licznika indywidualnego lub z zamontowanym licznikiem indywidualnym, który nie spełnia wymogów określonych w ust. 3 pkt 7 niniejszego paragrafu.

9) **Pełne opomiarowanie** – ciąg garaży lub zespół garaży, w którym występują tylko garaże opomiarowane.

10) **Niepełne opomiarowanie** – ciąg garaży lub zespół garaży, w którym występują garaże bez zainstalowanego licznika energii elektrycznej lub garaże, które nie spełniają warunków określonych: w ust. 3 pkt 7; ust.4 oraz ust. 5.

4. Każdy użytkownik/właściciel garażu chcący korzystać z energii elektrycznej w garażu zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni, zainstalowania indywidualnego licznika energii elektrycznej na własny koszt, zgodnie z warunkami technicznymi przedstawionymi przez Spółdzielnię.

5. Użytkownik/właściciel garażu zobowiązany jest do legalizowania na własny koszt już istniejącego licznika poboru energii elektrycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z powyższych czynności sporządza się PROTOKÓŁ Z ODBIORU/WYMIANY LICZNIKA ENERGII ELEKTRYCZNEJ - według wzoru zamieszczonego na końcu niniejszego Załącznika nr 3 do Regulaminu.

6. W przypadku kompleksowej wymiany liczników energii elektrycznej w garażach (np. utrata cech legalizacyjnych liczników indywidualnych) Spółdzielnia - po uzyskaniu zgód użytkowników/właścicieli garaży może dokonać ich wymiany na koszt użytkownika /właściciela garażu.

7. Każdy użytkownik/właściciel garażu zobowiązany jest do podania odczytu stanu licznika indywidualnego energii elektrycznej na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, określonego w § 2 ust. 2, w formie pisemnej, do siedmiu dni po zakończeniu tego okresu.
Informacja o stanie licznika winna zawierać:
- imię i nazwisko użytkownika/właściciela garażu;
- adres (nazwa ulicy) i numer garażu;
- numer i stan licznika indywidualnego;
- podpis użytkownika/właściciela garażu.

Powyższe informacje mogą być także przesyłane w formie elektronicznej na adres e-mail: kancelaria@bsm.bytom.pl .

8. Spółdzielnia przed upływem terminu określonego w § 2 ust. 2 wysyła do użytkownika/właściciela garażu pismo przypominające o konieczności podania stanu licznika energii elektrycznej. Powyższa korespondencja kierowana jest na wskazany przez użytkownika/właściciela garażu adres korespondencyjny lub e-mail.

9. W przypadku braku podania odczytu w terminie wskazanym w ust. 7, garaż będzie rozliczany według zasad obowiązujących dla garaży nieopomiarowanych, określonych w § 3 ust. 6. lit. b lub § 3 ust. 8 lit c, § 3 ust. 9 lit. c.

10. Odczyty podane po terminie wskazanym w ust. 7 nie będą uwzględniane, a rozliczenie wykonane w sposób określony w § 3 ust. 6 lit. b lub § 3 ust. 8 lit c, § 3 ust. 9 lit. c jest ostateczne i nie podlega korekcie.

§ 3

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb garaży są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości garażowych.

2. Podstawą ustalenia kosztu zużycia energii elektrycznej przez jednostkę rozliczeniową jest zużycie energii elektrycznej według wskazań układu pomiarowego oraz cen i opłat według aktualnie obowiązujących taryf i stawek zastosowanych przez dostawcę energii elektrycznej.

3. Całkowite koszty zużycia energii elektrycznej składają się z kosztów stałych oraz kosztów zmiennych:

a) koszty stałe, to suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych (sprzedaż: stawka stała ceny; dystrybucja: składnik stały stawki sieciowej, stawka opłaty przejściowej, stawka opłaty abonamentowej, opłata mocowa), wynikające z dostawy energii elektrycznej do garaży, oświetlania klatek schodowych (dotyczy garaży wbudowanych), jak również kosztów energii do oświetlenia zewnętrznego ciągu garaży – rozliczane proporcjonalnie do sumy ilości lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży;

b) koszty zmienne, to suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych (sprzedaż: stawka zmienna ceny; dystrybucja: stawka jakościowa, składnik zmienny stawki sieciowej, opłata dot. odnawialnych źródeł energii - OZE, opłata kogeneracyjna) związanych z dostawą energii elektrycznej do garaży, oświetlania klatek schodowych (dotyczy garaży wbudowanych), jak również do oświetlenia zewnętrznego ciągu garaży – rozliczane w oparciu o zużycie energii zarejestrowane przez licznik główny, przy zastosowaniu średniej ceny za kWh, wynikającej z faktur dostawcy.

4. Koszty zmienne, o których mowa w ust. 3 lit. b mogą zostać powiększone/pomniejszone o koszty uznanych reklamacji.

5. Koszty zmienne energii elektrycznej dzielone są na:

a) koszty indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych garażach;
b) koszty zużycia energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego nieruchomości;
c) koszty zużycia energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych nieruchomości (dotyczy garaży wbudowanych).

6. Dla garaży wbudowanych, w których budynek wyposażony jest w podlicznik rejestrujący zużycie energii elektrycznej dla garaży wbudowanych, różnica pomiędzy odczytem licznika głównego nieruchomości, a podlicznikiem rejestrującym zużycie energii elektrycznej dla garaży stanowi energię elektryczną zużytą na cele oświetlenia klatek schodowych danej nieruchomości. Natomiast różnica pomiędzy zużyciem energii elektrycznej zarejestrowanej przez podlicznik energii elektrycznej a sumą zużycia na licznikach indywidualnych zainstalowanych w poszczególnych garażach, rozliczana będzie w przypadku:

a) pełnego opomiarowania garaży – proporcjonalnie do zużycia wykazanego na indywidulanych licznikach w poszczególnych garażach;
b) niepełnego opomiarowania garaży – różnica rozliczana będzie proporcjonalnie do ilości garaży rozliczanych według zasad obowiązujących dla garaży nieopomiarowanych.

7. Dla ciągu garażowego wyposażonego w podlicznik rejestrujący zużycie energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego nieruchomości oraz podlicznik rejestrujący zużycie energii elektrycznej dla danej grupy garaży w ciągu garażowym, różnica pomiędzy zużyciem energii elektrycznej zarejestrowanej przez licznik główny, a sumą zużycia energii elektrycznej wykazanej przez podlicznik energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego nieruchomości oraz podlicznikami energii elektrycznej rejestrującymi zużycie energii elektrycznej danego zespołu garażowego – rozliczana będzie proporcjonalnie do zużycia zarejestrowanego przez podlicznik energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego

nieruchomości oraz podlicznikami energii elektrycznej rejestrującymi zużycie energii elektrycznej danego zespołu garaży.

8. W przypadku powstania różnicy rozliczenia wykonanego w sposób określony w ust. 7 dla danego zespołu garażowego, rozliczna ona będzie następująco:

a) w przypadku pełnego opomiarowania ciągu garażowego – proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez indywidualne liczniki energii elektrycznej w poszczególnych garażach danego zespołu garażowego;
b) gdy pełne opomiarowanie ciągu garażowego nastąpi w trakcie okresu rozliczeniowego – proporcjonalnie do ilości garaży (opomiarowanych i nieopomiarowanych) występujących w danym zespole garaży.
c) niepełnego opomiarowania ciągu garażowego – proporcjonalnie do ilości garaży (opomiarowanych i nieopomiarowanych) występujących w danym zespole garaży.

9. Różnica pomiędzy zużyciem energii elektrycznej wykazanym przez podlicznik zespołu garaży, a sumą zużycia energii elektrycznej wykazanego na licznikach indywidualnych w garażach danego zespołu garaży rozliczana będzie w przypadku:

a) pełnego opomiarowania zespołu garażowego: proporcjonalnie do zużycia wykazanego przez liczniki indywidulane rejestrujące zużycie energii elektrycznej w danym garażu;
b) gdy pełne opomiarowanie ciągu garażowego nastąpi w trakcie okresu rozliczeniowego – proporcjonalnie do ilości garaży rozliczanych według zasad obowiązujących dla garaży nieopomiarowanych występujących w danym zespole garaży. Różnica zostanie wyliczona proporcjonalnie do okresu, kiedy garaż był nieopomiarowany lub winien być rozliczany według zasad obowiązujących dla garaży nieopomiarowanych;
c) niepełnego opomiarowania zespołu garażowego: różnica rozliczana będzie proporcjonalnie do ilości garaży rozliczanych według zasad obowiązujących dla garaży nieopomiarowanych w danym zespole garaży.

10. Opłaty na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej w garażu są wnoszone w formie zaliczki wraz z miesięcznymi opłatami za garaż. Wysokość zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów zużycia energii elektrycznej.

11. Zaliczka na pokrycie energii elektrycznej dla danego garażu wyliczana jest na podstawie kosztów poniesionych przez dany garaż w poprzednim okresie rozliczeniowym.

12. Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat w formie zaliczek i kosztów zużycia energii elektrycznej (nadpłata lub niedopłata) następuje w opłatach za lokal do dnia 30 czerwca roku następnego, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W wyjątkowych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu rozliczenia w terminie innym niż wyżej wymieniony.

13. W przypadku wykonania prac/usług określonych w § 2 ust. 6 Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o sposobie rozliczenia kosztów tych prac z użytkownikami/właścicielami garaży poprzez wprowadzenie dodatkowej opłaty z wyżej wymienionego tytułu lub obciążenie jednorazowe.

§ 4

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania w każdym czasie, po uprzednim poinformowaniu użytkownika garażu, kontroli stanu licznika indywidualnego, jego obudowy, plomb i sposobu wbudowania licznika w instalację.

2. Użytkownik garażu ma obowiązek udostępnić garaż służbom Spółdzielni w celu przeprowadzenia kontroli w zakresie jw. w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

3. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia garażu do celów kontroli, rozliczenie tego garażu będzie przeprowadzane zgodnie z zasadami określonymi jak dla garaży nieopomiarowanych.

4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej tj. z pominięciem zasad określonych w § 2 ust. 4, użytkownik garażu, zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami wyliczonymi w zależności od położenia garażu w sposób określony w § 3 ust. 6 lit. b lub § 3 ust. 8 lit. c, § 3 ust. 9 lit. c. Koszt zostanie przydzielony proporcjonalnie do ilości garaży nieopomiarowanych oraz garaży, które nie spełniają warunków określonych w § 2 ust. 3 pkt 7, § 2 ust. 4, § 2 ust. 5 oraz § 2 ust. 7. Użytkownik będzie zobligowany do przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego we własnym zakresie i na swój koszt.

5. Reklamacje rozliczenia energii elektrycznej należy składać w formie pisemnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.

6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od stosowania zapisów Załącznika nr 3 do niniejszego Regulaminu w całości lub w części.

7. Sprawy nieuregulowane w Załączniku nr 3 do Regulaminu będą rozpatrywane indywidualne przez Zarząd Spółdzielni.

Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kolejowa 1a
41-902 Bytom

telefon: 32-281-12-91
e-mail: kancelaria@bsm.bytom.pl
www.bsm.bytom.pl

Protokół z odbioru/wymiany licznika energii elektrycznej

Data spisania protokołu _____
Imię i nazwisko użytkownika/właściciela garażu _____
Adres garażu _____

Licznik energii elektrycznej - zdemontowany			Licznik energii elektrynczej - nowy			
Numer fabryczny	Numer plomby	Stan	Numer fabryczny	Numer plomby	Stan	Data legalizac

W/w użytkownik garażu własnoręcznym podpisem potwierdza zgodność stanów liczników.

1. Przyjmuję do wiadomości, że zerwanie plomby z indywidualnego licznika energii elektrycznej w garażu zostanie uznane w rozliczeniu ze Spółdzielnią, jak nielegalny pobór energii elektrycznej.
2. Przyjmuję do wiadomości, że w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia licznika energii elektrycznej koszty związane z naprawą, legalizacją i wymianą ponosi użytkownik garażu.
3. Przyjmuję do wiadomości, iż w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w pkt 2 rozliczenie kosztów energii elektrycznej zostanie wykonane według zasad określonych w obowiązującym regulaminie dot. rozliczania kosztów energii elektrycznej wewnątrz garaży.
4. Zobowiązuję się do dokonania legalizacji licznika energii elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
5. Inne uwagi _____

_____

6. Zgoda RODO: Oświadczam, że zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. A Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych. - RODO (Dz. Urz. UE L 119, s.1) wyrażam wyraźną i dobrowolną zgodę (art. 7 ust. 2 RODO) na przetwarzanie przez BSM w Bytomiu moich danych osobowych – adres zamieszkania, adres korespondencyjny oraz numer telefonu, w związku z realizacją wniosku wymaganego do wydania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, a dotyczących zajmowanego przeze mnie lokalu.
Zostałem/am poinformowany/a o przysługujących mi prawach, w tym prawie do cofnięcia zgody. Zostałem/am również poinformowany, że podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz odmowa podania danych osobowych może uniemożliwić realizację wniosku.
Zapoznałem/-am się z treścią klauzuli informacyjnej Administratora Danych – BSM w Bytomiu.
Oświadczam, że przedstawiona mi informacja jest pełna i zrozumiała.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

_____ podpis przedstawiciela Spółdzielni

_____ podpis użytkownika/właściciela garażu

ZAŁĄCZNIK nr 4
do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale"

ZASADY DORĘCZANIA KORESPONDENCJI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

§ 1

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 roku, które weszło w życie 25.05.2018 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych, wprowadza się następujące procedury dotyczące doręczania korespondencji w Spółdzielni.

§ 2

Celem zapewnienia skutecznej ochrony danych osobowych doręczanie korespondencji realizowane jest przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 3

Korespondencja bieżąca dotycząca:
- opłat eksploatacyjnych,
- zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i zaliczek,
- rozliczania zaliczek i opłat,
- rozliczania mediów,
- spraw technicznych i administracyjnych,
- innych związanych z użytkowaniem lokalu,

umieszczana jest przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika w odbiorczej skrzynce pocztowej EURO.

§ 4

Korespondencja dotycząca:
- informacji i komunikatów, w tym informacje o odczytach urządzeń służących do pomiaru zużycia mediów,
- bieżących spraw porządkowych,

umieszczana jest przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej. Informacje te mogą również zostać umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 5

Pozostała korespondencja dostarczana jest za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi.

§ 6

1. Użytkownicy lokali, wyrażający wolę dostarczania korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi, składają pisemne oświadczenie w tym zakresie. Oświadczenie powinno zawierać imię i nazwisko osoby składającej oświadczenie, adres zamieszkania, adres pod który przesyłane winny być zawiadomienia i deklarację ponoszenia opłat z tego tytułu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Użytkownicy lokali, którzy wyrażą wolę dostarczania korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi, w tym na adres, poza zasobami Spółdzielni, ponoszą koszty jej dostarczania w wysokości zróżnicowanej w zależności od tego, czy korespondencja ma być dostarczana na adres w Polsce, czy ma być dostarczana na adres poza granicami Polski. Opłata naliczana jest

w formie ryczałtowej, płatnej wraz z opłatami za lokal, jako odrębna pozycja w opłacie za korzystanie z lokalu – na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni (od miesiąca po dacie złożenia oświadczenia do miesiąca, w którym złożona została rezygnacja z dostarczania korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi włącznie).

§ 7

Użytkownicy lokali, po złożeniu pisemnego oświadczenia, w którym wyrażą zgodę na przesyłanie im korespondencji na wskazaną elektroniczną skrzynkę pocztową, mogą korzystać z bezpłatnej, elektronicznej formy doręczania zawiadomień.
Korespondencję elektroniczną uważa się za doręczoną skutecznie z dniem wysłania przez Spółdzielnię wiadomości e-mail.