

*Tekst ujednolicony - w brzmieniu zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej SMB „Jary” nr 44/2007 z dnia 20.12.2007 r., uwzględniający zmiany wprowadzone następnie uchwałami RN:
- nr 56/2008 z dn. 22.12.2008 r., - nr 25/2009 z dn. 25.06.2009 r., - nr 58/2009 z dn.17.12.2009 r.,
- nr 03/2010 z dn. 28.01.2010 r. - nr 27/2012 z dn. 10.12.2012 r., - nr 13/2013 z dn. 25.07.2013 r.
- nr 08/2015 z dn. 19.02.2015 r. - nr 18/2015 z dn. 14.05.2015 r. - nr 28/2015 z dn. 13.07.2015 r.
(zmiana dot. zał.1, 2, 3).*

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa:

- 1) zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali,
- 2) zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

§ 2

Podstawą do naliczania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 3

Całkowite rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz gospodarki cieplnej przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Rada Nadzorcza może ustalić inne, krótsze, okresy rozliczeniowe dla poszczególnych rodzajów kosztów.

§ 4

W przypadku zmiany cen dostaw mediów, opłat urzędowych lub usług, mających istotny wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie rozliczeniowym (opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli), opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów lub dzierżawy gruntów, energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu, opłaty za odbiór odpadów komunalnych) – Zarząd SMB „Jary” upoważniony jest do dokonania korekty tych opłat.

§ 5

1. Po zakończeniu roku kalendarzowego – w I kwartale roku następnego dokonywane jest rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i przychodów z opłat. Różnica między kosztami, z uwzględnieniem postanowień ust. 2 i 3, a przychodami – zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami dostawy gazu, energii elektrycznej do celów administracyjnych i dźwigów osobowych, wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za gaz, energię elektryczną oraz wodę i odprowadzanie ścieków (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6

Do rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów są stosowane następujące jednostki rozliczeniowe:

- wskazania urządzeń pomiarowych – obligatoryjnie, gdy urządzenia takie są zainstalowane,
- metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób mieszkających w lokalu,
- miejsce postojowe.

§ 7

Poprzez użyte w regulaminie określenia rozumie się:

1. Lokale – lokale mieszkalne bez względu na tytuł prawny do użytkowanego lokalu, lokale użytkowe zajmowane na podstawie przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub na podstawie umowy najmu, lokale użytkowane przez Spółdzielnię na jej potrzeby własne i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych używane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego oraz na podstawie najmu.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, pomieszczenia znajdujące się

na zewnątrz mieszkania – np. część zabudowanego korytarza przypisaną do danego mieszkania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów i logii. Jeżeli wysokość części pomieszczenia wynosi od 140 do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tej części pomieszczenia.

3. Powierzchnia użytkowa lokalu określana jest zgodnie z normą PN-70 B - 02365, w oparciu o dane obowiązujące przy wyliczaniu udziałów lokali w danych nieruchomościach i wskazanych w uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dla danej nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących kondygnacje wewnątrz lokalu.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących kondygnacje wewnątrz lokalu.
5. Osoby zamieszkałe w lokalu – faktycznie przebywające w nim osoby w okresie dłuższym niż miesiąc kalendarzowy, niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje na podstawie pisemnych oświadczeń użytkowników lokali. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie sprawdzonych informacji. Za sprawdzone informacje uważa się m. in. pisemne oświadczenie gospodarza budynku i administratora, Komitetu Domowego, organu administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej.
6. Powierzchnia przynależna do lokali – przypisane do tych lokali pomieszczenia użytkowane wyłącznie przez użytkownika lokalu jak pomieszczenia piwniczne, komórki, zabudowane części korytarzy itp.
7. Udział w nieruchomości wspólnej – jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną, do sumy powierzchni użytkowych i przynależnych wszystkich lokali w nieruchomości.
8. Woda na cele ogólne – woda bilansowa, stanowiąca różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza centralnego w budynku, a sumą wskazań przyłączonych do instalacji tego wodomierza, wodomierzy indywidualnych w lokalach. Woda na cele ogólne obejmuje zarówno wodę zużytą do celów administracyjnych (mycie pomieszczeń ogólnych, napełnianie instalacji itp.) jak i różnice wynikające z niejednolitej dokładności i czułości przyrządów pomiarowych.
9. Urządzenia pomiarowe: wodomierze, liczniki ciepła, liczniki gazu spełniające wymogi Urzędu Miar i Wag.
10. Nieruchomość – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną, oznaczoną w księdze wieczystej, w której

ustanawia się odrębną własność lokali. Na obszarze, na którym Spółdzielnia nie posiada uregulowanego stanu prawnego gruntów (w całości lub w części), co uniemożliwia podział i utworzenie odrębnych nieruchomości, nieruchomością nazywa się wszystkie budynki znajdujące się na danym gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym.

11. Nieruchomość wspólna – grunt składający się z działki lub działek pozostających w obrębie nieruchomości oznaczonej w księdze wieczystej oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku posiadaczy praw do lokali (np. ściany nośne, fundamenty, elewacje, dachy, klatki schodowe, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, windy, itp.)
12. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – działalność Spółdzielni bezpośrednio związana z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz urządzeń i pomieszczeń, które służą celom mieszkalnym oraz garaży służących potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego. Do działalności tej zalicza się wszystkie koszty i przychody bezpośrednio związane z zabezpieczeniem prawidłowej eksploatacji lokali mieszkalnych. Jest działalnością bezwynikową, a różnica w rozliczeniu poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z uregulowaniami ustawowymi, zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.
13. Pozostała działalność gospodarcza – wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w ust. 12, w szczególności koszty i przychody uzyskiwane z eksploatacji lokali użytkowych w obiektach wolnostojących i znajdujących się w budynkach mieszkalnych, wpływy z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych, dzierżawy terenu, wpływy z reklam. O rozliczeniu i wykorzystaniu wyniku tej działalności decyduje Walne Zgromadzenie z uwzględnieniem zapisów art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

Postanowienia regulaminu mogą być stosowane odpowiednio przy ustalaniu w umowach najmu (niezależnie od czynszu najmu) kosztów eksploatacji lokali użytkowych i garaży jako elementu składowego opłat należnych Spółdzielni.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. Koszty dotyczące utrzymania lokalu z tytułu:
 - a) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania,

- b) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
 - c) zużycia wody i odprowadzanie ścieków,
 - d) dostawy gazu,
 - e) wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych).
2. Koszty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej z tytułu:
- a) eksploatacji dźwigu (windy),
 - b) (skreślony)
 - c) energii elektrycznej zużytej poza lokalami, w szczególności do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń zsykowych i administracyjnych, węzłów cieplnych, obsługi dźwigów,
 - d) wody na cele ogólne,
 - e) ochrony nieruchomości,
 - f) opłat gruntowych i podatków,
 - g) energii elektrycznej użytej do oświetlenia terenu,
 - h) konserwacji rozumianej jako wykonywanie okresowych lub doraźnych czynności (w tym nadzoru i przeglądu) w celu utrzymania elementu budynku w eksploatacyjnej sprawności bez konieczności remontu lub wymiany. Zalicza się do niej koszty konserwacji ogólnobudowlanej, instalacji sanitarnych, gazowych, elektrycznych, domofonowych, antenowych oraz związanych z nimi kosztów nadzoru i przeglądów.
 - i) ochrony budynków,
 - j) inne koszty powstałe w danej nieruchomości.
3. Wyodrębniony fundusz remontowy, w skład którego wchodzi wydatki ponoszone na:
- a) naprawy bieżące i główne budynków i budowli,
 - b) remonty garaży,
 - c) remonty dźwigów,
 - d) remonty infrastruktury mieszkaniowej.
4. Koszty eksploatacji podstawowej, w skład których wchodzi wydatki ponoszone w szczególności na:
- a) wynagrodzenia osobowe i bezosobowe wraz z obowiązkowymi narzutami i składkami (ubezpieczenia społeczne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych),
 - b) zakup materiałów do celów gospodarczych, między innymi dla utrzymania czystości w budynkach Spółdzielni, piśmiennie-biurowych, komputerowych,

- prenumeraty prasy do użytku służbowego, środków bhp, w tym odzieży ochronnej,
- c) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - d) (skreślony)
 - e) pozostałe koszty (w tym amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty bankowe i pocztowe, obsługa programów komputerowych, opłaty telefoniczne, ryczałty samochodowe, naprawa maszyn i urządzeń, obsługa organów samorządowych),
 - f) pozostałą konserwację zasobów Spółdzielni,
 - g) (skreślony)
5. Koszty nieruchomości wspólnych są rozdzielane na gospodarke zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarczą dla osiągnięcia zysku wg udziału w powierzchni nieruchomości (załącznik nr 1).
6. Koszty ogólne Spółdzielni, które nie są bezpośrednio związane z kosztami poszczególnych nieruchomości, są dzielone na GZM i działalność gospodarczą zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Dalszego podziału tych kosztów na nieruchomości dokonuje się według współczynników powierzchniowych: dla GZM – wg załącznika nr 2, dla działalności gospodarczej – wg załącznika nr 3.
7. a) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego działalności gospodarczej pomniejszają przychody uzyskane z tej działalności.
- b) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego prowadzeniu działalności gospodarczej (np.: pawilony handlowo-usługowe, lokale użytkowe, siedziba Spółdzielni, wydierżawiane grunty) i do wspólnego korzystania (np.: nieruchomości niezabudowane, drogi nie wchodzące w skład wyodrębnionych nieruchomości, infrastruktura techniczna, place zabaw) rozdzielane są na GZM i działalność gospodarczą wg udziału w powierzchni nieruchomości (załącznik nr 1), a następnie: dla GZM – wg załącznika nr 2, dla działalności gospodarczej – wg załącznika nr 3.

§ 10

Za użytkowanie pozostających w zasobach Spółdzielni lub w jej dyspozycji lokali, Spółdzielnia pobiera od użytkowników opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokali i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w sposób następujący:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ujętych w § 9, w częściach przypadających na ich lokale, wyliczonych według zasad podanych w § 12.
2. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat.
4. Właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z uwzględnieniem, iż właściciele nie będący członkami Spółdzielni nie partycypują w korzyściach uzyskanych z działalności zarobkowej.
5. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 2.
6. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali określa odrębny regulamin.
7. Podmioty użytkujące lokale bez tytułu prawnego zobowiązane są do płacenia odszkodowania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
8. W przypadku braku pisemnego oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu lub gdy podana liczba wynosi 0 do naliczenia przez Spółdzielnię opłat wnoszonych według stawki od osoby (dostawa gazu, opłata za dźwig, energia elektryczna zużyta do celów administracyjnych i dźwigów osobowych), jeżeli ustalenia poczynione w trybie, o którym mowa w § 7 ust. 5 nie przyniosą rezultatu – przyjmuje się jedną osobę.
9. Za opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Opłaty wymienione w § 8 i 9 są wnoszone wraz z należnym ustawowo podatkiem od towarów i usług (VAT) na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni w wysokości określonej w powiadomieniu (wymiarze) o wysokości opłat.
11. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, w szczególności dotyczą pokrycia kosztów:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
 - konserwacji nieruchomości,

- remontów,
 - eksploatacji dźwigów,
 - ochrony lokali i nieruchomości.
12. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
- podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli),
 - opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów lub dzierżawy gruntów,
 - wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych),
 - dostawy gazu (do lokali w budynkach opomiarowanych zbiorczym licznikiem),
 - energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 11

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 10, jest ustalana na podstawie:
 - a) planu gospodarczo-finansowego,
 - b) niniejszego regulaminu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po odliczeniu kosztów, stanowią zysk Spółdzielni, który po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Część nadwyżki bilansowej, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków zalicza się na poczet opłat za lokal.

§ 12

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywane jest przy przyjęciu zasad i wymienionych poniżej jednostek pomiarowych:

1. Koszt utrzymania lokalu i nieruchomości:
 - a) dostawa wody i odprowadzanie ścieków – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych wody zainstalowanych w lokalu,
 - b) dostawa gazu (w budynkach opomiarowanych jedynie zbiorczym licznikiem) – rozliczana w ramach danej nieruchomości proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu,

- c) wywóz nieczystości (odbiór odpadów komunalnych): na podstawie złożonego ostatecznego pisemnego oświadczenia, w sposób określony przez stosowną uchwałę Rady m. st. Warszawy
 - dla lokali mieszkalnych wg liczby osób,
 - dla lokali użytkowych wg liczby opróżnień pojemnika o danej pojemności.
 - d) opłata za dźwig – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu (z uwzględnieniem zapisów § 17),
 - e) energia elektryczna zużyta do celów administracyjnych i dźwigów osobowych – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu,
 - f) (skreślony)
 - g) ochrona budynku – proporcjonalnie do liczby lokali,
 - h) opłaty gruntowe i podatki w ramach nieruchomości – według powierzchni lokalu,
 - i) konserwacja ogólnobudowlana, instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych, domofonowych, antenowych oraz związanych z nimi kosztów nadzoru i przeglądów – proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
2. Opłaty publiczno-prawne (opłaty gruntowe i podatki) za tereny, których jedynym użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia – wg powierzchni lokalu.
 3. Odpis na wyodrębniony fundusz remontowy:
 - a) naprawy bieżące i główne budynków i budowli – wg powierzchni lokali (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w skali wszystkich budynków mieszkalnych Spółdzielni),
 - b) odpis na remonty garaży – na 1 stanowisko.
 4. Koszty, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt. g), h) i ust. 4 – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu dla każdej nieruchomości. Zaliczka na te koszty jest ustalana proporcjonalnie do powierzchni lokalu, wyliczonej w skali wszystkich budynków.
 5. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 6. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania parkingów i lokali garażowych obciążają tylko użytkowników miejsc postojowych w tych obiektach. Do kosztów tych zalicza się przypadające na wydzielony teren koszty wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości oraz – w zależności od konkretnej sytuacji - koszty ochrony, energii

elektrycznej, wody, wywozu nieczystości (w tym odbioru odpadów komunalnych), konserwacji urządzeń, sprzątnięcia parkingu i terenu wokół niego oraz koszty ogólne.

2. Indywidualną opłatę za miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wylicza się dzieląc koszty utrzymania danego garażu przez liczbę stanowisk postojowych w tym garażu. Koszt wszelkich dodatkowych świadczeń, które mogą być zlecone Spółdzielni na pisemny wniosek większości użytkowników posiadających prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, będzie stanowił opłatę dodatkową doliczoną do opłat wymienionych w zdaniu poprzedzającym.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania wydzielonych miejsc postojowych i udostępnionych indywidualnie obciążają użytkowników tych miejsc. Do kosztów tych zalicza się koszty wieczystego użytkowania, podatku gruntowego, czynszu dzierżawy, oświetlenia terenu, sprzątnięcia i koszty ogólne.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje według wskazań wodomierzy w okresach rozliczeniowych. Do zakończenia każdego okresu rozliczeniowego użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe. Rozliczenie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego krótszego niż rok kalendarzowy, może stanowić podstawę do dokonania korekt opłat zaliczkowych za wodę i odprowadzanie ścieków ustalonych na kolejny okres rozliczeniowy.
2. Jeśli nie ustalono krótszych okresów rozliczeniowych, odczyty liczników zużycia wody dokonywane są na koniec każdego półrocza (tj. w dniu odczytu wodomierza centralnego przez MPWiK) oraz w przypadku zmiany ceny za wodę i odprowadzanie ścieków. Przynajmniej raz w roku odczyt wodomierzy lokalowych winien być dokonany przez służby Spółdzielni lub na jej zlecenie.
3. W lokalach, w których nie zostały zamontowane wodomierze oraz w tych lokalach, w których dokonanie odczytu nie jest możliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, obciążanie za zużycie wody następuje wg normy wynikającej z przepisów wydanych przez właściwego ministra, powiększonej o 200% tj. 16,2 m³/os/m-c – zużycie wody oraz 7,3 m³/os/m-c – dla obliczenia kosztu podgrzania wody. Powyższy zapis stosuje się również w przypadku lokali, w których nie zostały wymienione wodomierze podczas legalizacji, z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
4. W przypadku kwestionowania prawidłowości działania wodomierza użytkownik lokalu ma prawo żądania jego wymiany i wykonania ekspertyzy. Jeśli jednak ekspertyza nie potwierdzi wadliwości wodomierza, koszty sprawdzenia i wymiany ponosi użytkownik lokalu.
5. W budynkach, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wody wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużycia w poszczególnych lokalach, różnicę rozlicza się proporcjonalnie do zużycia w lokalu.

§ 15

1. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego opłaty oblicza się od ostatniego odczytu do momentu naprawy lub wymiany:
 - a) dla zimnej wody – według zużycia w ostatnim okresie obrachunkowym przed awarią,
 - b) dla energii cieplnej do centralnego ogrzewania i ogrzania wody – według zużycia w ostatnim okresie obrachunkowym przed awarią.
2. Zapis ust.1 stosuje się również, gdy awaria dotyczy tylko jednego spośród kilku urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i mierzących zużycie tego samego czynnika.
3. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika licznika lub uszkodzenia jego plomb i uniemożliwienia dostępu do urządzenia – stosuje się normy powiększone o 300%, tj. 21,6 m³/os./m-c – zużycie wody oraz 9,7 m³/os./m-c – dla obliczenia kosztu podgrzania wody.
4. W pierwszym okresie po objęciu lokalu lub zainstalowaniu odpowiednich urządzeń pomiarowych, opłatę w części dotyczącej zaliczkowego pokrywania zużycia mierzonego czynnika, oblicza się:
 - a) dla wody – odpowiednio stosując normę ustaloną w rozporządzeniu właściwego ministra,
 - b) dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody – według zużycia w lokalu w ostatnim okresie obrachunkowym.
5. Wymiana urządzeń pomiarowych indywidualnych musi być dokonana przez Spółdzielnię nie później niż w ciągu 2 tygodni licząc od dnia zgłoszenia ich uszkodzenia.

§ 16

Koszty wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych) ustalane są według zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

§ 17

Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się użytkowników lokali tych części nieruchomości, które są wyposażone w dźwigi osobowe proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach. Nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów lokali położonych na parterze. Użytkownicy lokali położonych na I piętrach wnoszą połowę ustalonej stawki.

§ 18 (skreślony)

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ I USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 19

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dokonywane jest następująco:

- a) opłaty zmienne za ogrzewanie – według wskazań przyrządów pomiarowych lub podzielników zainstalowanych w lokalach, a w przypadku ich braku – według m² powierzchni lokali,
- b) opłaty stałe za ogrzewanie (opłata za moc zamówioną oraz usługę przesyłową) powiększona – w przypadku zainstalowanych w lokalach przyrządów pomiarowych lub podzielników – o część dostawy ciepła na centralne ogrzewanie, zużytej do ogrzania pomieszczeń wspólnych – według m² powierzchni lokali,
- c) opłaty zmienne za ogrzewanie pomieszczeń wspólnych – według m² powierzchni zajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- d) dostawa ciepła do podgrzania wody – według wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody w lokalu i ciepłomierza w węźle cieplnym).

IV. ZASADY USTALANIA I POBIERANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH

§ 20

1. Indywidualne miesięczne opłaty zaliczkowe za zużycie wody ustalane są dla poszczególnych lokali na pełny okres rozliczeniowy (rok kalendarzowy) w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu.
2. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do podgrzania wody ustalane są według ilości zużytej wody i kosztu podgrzania 1 m³ wody w węźle, obejmującego sumę opłat zmiennych (według wskazań urządzeń pomiarowych w węźle i opłata przesyłowa zmienna) i opłat stałych (moc zapotrzebowana, opłata przesyłowa stała), podzielonych przez ilość zużytej ciepłej wody, będącej sumą wskazań wodomierzy w lokalach.
3. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do celów centralnego ogrzewania pobierane są zaliczkowo przez cały rok według powierzchni użytkowej lokalu i ustalane na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i ceny za 1 GJ oraz opłaty za moc zamówioną i usługę przesyłową (opłata stała i zmienna) – dla każdej nieruchomości indywidualnie.

4. Opłaty zaliczkowe za gaz ustalane są według zużycia w roku poprzednim w danej nieruchomości oraz aktualnych cen dostawy.
5. Opłaty zaliczkowe za energię elektryczną ustalane są według zużycia w roku poprzednim w danej nieruchomości oraz według aktualnych cen dostawy.

§ 21

1. Za brak dostaw ciepłej wody i centralnego ogrzewania użytkownik lokalu może otrzymać bonifikatę, przyznaną na zasadach określonych w rozporządzeniu właściwego ministra w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. W celu właściwego udokumentowania wniosku Spółdzielni, stanowiącego podstawę do wystąpienia do dostawcy o udzielenie bonifikaty, użytkownicy lokali zgłaszają w siedzibie Spółdzielni:
 - a) brak ciepłej wody lub jej zaniżoną temperaturę,
 - b) niedogrzenie lokalunajpóźniej w dniu następnym od wystąpienia ww. uciążliwości.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

Opłaty za użytkowanie lokalu są wnoszone w terminie zgodnym z postanowieniami statutu SMB „Jary”. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia przysługują odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

§ 23

Nie rzadziej niż raz w roku użytkownicy lokali informowani są na piśmie o stanie konta rozliczeniowego za lokal.

§ 24

O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników na piśmie:

- w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni – co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (wraz z uzasadnieniem),
- w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni – co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 25

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości w części dotyczącej opłat zależnych od Spółdzielni, obowiązek wnoszenia opłat w zmienionej wysokości dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 26

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r., z późniejszymi zmianami.

/-/ RADA NADZORCZA SMB „Jary”