Tekst jednolity – w brzmieniu wprowadzonym Uchwałą nr 46/2017 Rady Nadzorczej SMB „Jary" z dnia 18.12.2017 r., uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 05/2018 r. z dnia 27.03.2018 r., Uchwałą nr 30/2018 r. z dnia 20.12.2018 r., Uchwałą nr 19/2019 z dnia 03.06.2019 r., Uchwałą nr 21/2020 z dnia 24.09.2020 r., Uchwałą nr 08/2021 z dnia 23.02.2021 r., Uchwałą nr 19/2021z dnia 26.04.2021 r., Uchwałą nr 20/2021 z dnia 20.05.2021 r., Uchwałą nr 32/2021 z dnia 30.09.2021 r. oraz Uchwałą nr 05/2022 z dnia 25.01.2022 r. oraz Uchwałą nr 56/2022 z dnia 19.12.2022 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT NA ICH POKRYCIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 2

1. Podstawą do naliczania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni obejmujący przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sumą planów zarządzania nieruchomościami.
3. Plany kosztów zarządzania nieruchomościami ustala się odrębnie na każdą nieruchomość.
4. W przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, przy czym zmiana ta wymaga dokonania odpowiednich korekt w planach zarządzania nieruchomościami przedłożonych przez Zarząd.

§ 3

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości 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 (w szczególności: podatku od nieruchomości, opłat gruntowych, energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej, gazu, opłaty za gospodarowanie odpadami) – Zarząd SMB „Jary" upoważniony jest do dokonania korekty wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.

§ 5

1. Po zakończeniu roku kalendarzowego – w I kwartale roku następnego dokonywane jest rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów z opłat. Różnica między kosztami, z uwzględnieniem postanowień ust. 2, a przychodami – zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica pomiędzy kosztami ciepła, gazu, energii elektrycznej do celów administracyjnych i dźwigów osobowych, wody i odprowadzania ścieków, opłat z tytułu gospodarowania odpadami a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, gaz,

energię elektryczną dla celów administracyjnych i dźwigów osobowych oraz wodę i odprowadzania ścieków, z tytułu gospodarowania odpadami (nadpłata bądź niedobór)

podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6

Do rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów są stosowane następujące jednostki rozliczeniowe:

- wskazania urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów ogrzewania – obligatoryjnie, gdy urządzenia takie są zainstalowane,
- metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkujących w lokalu,
- lokal,
- miejsce postojowe.

§ 7

Poprzez użyte w regulaminie określenia rozumie się:

1. **Lokale** – lokale mieszkalne bez względu na tytuł prawny do użytkowanego lokalu, lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, prawa odrębnej własności 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 o innym przeznaczeniu oraz będące udziałem w lokalu o innym przeznaczeniu (garażu) z prawem do korzystania z oznaczonego miejsca postojowego oraz na podstawie najmu.
2. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą 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 o innym przeznaczeniu (użytkowego)** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń wchodzących w jego skład. 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. **Powierzchnia użytkowa miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym** to znormalizowana powierzchnia miejsca postojowego wynosząca 11,5 m^2 wraz z przypadającą na nie powierzchnią komunikacji i dróg dojazdowych na danej kondygnacji, zgodną z udziałem w lokalu garażowym przypadającym na dane miejsce postojowe.
6. **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, organu administracji, komornika sądowego, policji lub straży miejskiej.

7. **Powierzchnia przynależna do lokalu** – przypisane do lokalu pomieszczenia użytkowane wyłącznie przez użytkownika lokalu jak pomieszczenia piwniczne, komórki itp.

8. **Udział w nieruchomości wspólnej** – jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do sumy powierzchni użytkowych i przynależnych wszystkich lokali w nieruchomości.

9. **Woda na cele ogólne** – woda niezbilansowana, której ilość stanowi różnica pomiędzy wskazaniami 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 części wspólnych budynku, napełnianie instalacji itp.) jak i różnice wynikające z różnorakiej dokładności i czułości przyrządów pomiarowych.

10. **Urządzenia pomiarowe** – wodomierze, liczniki ciepła, liczniki zużycia energii elektrycznej, liczniki gazu spełniające wymogi Urzędu Miar i Wag.

11. **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. W przypadku uzyskania przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do działek ewidencyjnych w takiej nieruchomości, od następnego roku po zawarciu aktu notarialnego, rozliczenie kosztów dotychczasowej enklawy na nieruchomości podstawowe dokonywane jest na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

12. **Część wspólna nieruchomości** – 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, kominy, klatki schodowe, korytarze, instalacje, przyłącza, dźwigi, stropy, balkony, loggie itp.).

13. **Mienie Spółdzielni** – są to lokale stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale o innym przeznaczeniu w szczególności użytkowe, lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny, a ponadto drogi, chodniki, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, urządzenia placów zabaw, altany śmietnikowe przeznaczone do obsługi pawilonów handlowych. Wyróżnia się:
    a) mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
    b) mienie ogólne spółdzielni.

14. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)** – działalność Spółdzielni bezpośrednio związana z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, do których ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawdo do lokalu lub prawo odrębnej własności 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 przychody bezpośrednio związane z zabezpieczeniem prawidłowej eksploatacji lokali mieszkalnych i własnościowych lokali użytkowych. Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości podlega wyłączeniu z wyniku finansowego Spółdzielni za dany rok obrotowy, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia poprzez opłaty z osobami uprawnionymi.

15. **Pozostała działalność gospodarcza** – wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni oraz związane z nimi koszty i przychody nie wymienione w ust. 13, w szczególności koszty i przychody uzyskiwane z eksploatacji lokali użytkowych w obiektach wolnostojących

i znajdujących się w budynkach mieszkalnych, dzierżawy terenu, wpływy z reklam. O rozliczeniu i wykorzystaniu wyniku tej działalności decyduje Walne Zgromadzenie z uwzględnieniem zapisów art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

16. **Koszty administrowania nieruchomością wspólną** – obejmują w szczególności koszty osobowe pracowników obsługujących daną nieruchomość, materiałów do celów gospodarczych, między innymi dla utrzymania czystości w budynku i na terenie oraz konserwacji zieleni (sadzonek, ziemi, środków ochrony roślin), dezynsekcji i deratyzacji, usług utrzymania czystości i porządku na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach nieruchomości, bezpośrednie koszty realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym koszty ubezpieczenia budynków.
17. **Koszty zarządu ogólnego** – do kosztów tych zalicza się w szczególności wszelkie wydatki ponoszone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, a w szczególności są to: amortyzacja, opłaty bankowe i pocztowe, obsługa programów komputerowych, opłaty telefoniczne, delegacje i przejazdy, naprawa maszyn i urządzeń, koszty utrzymania komórek organizacyjnych oraz organów samorządowych Spółdzielni, koszty utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, siedziby Spółdzielni i pomieszczeń administracyjnych, ubezpieczenia majątkowe i odpowiedzialności cywilnej, energii elektrycznej do oświetlenia terenu, pozostała konserwacja zasobów Spółdzielni, pośrednie koszty realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
18. **Współczynnik wyrównawczy**- jest to współczynnik korygujący odzwierciedlający położenie lokalu w bryle budynku stosowany w celu rzetelnego podziału całkowitych kosztów ogrzewania budynku na poszczególne lokale z wykorzystaniem wskazań podzielników lub ciepłomierzy lokalowych. Współczynniki wyrównawcze zostaną określone w analizach technicznych wykonanych na zlecenie Spółdzielni odrębnie dla każdego lokalu.

§ 8

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

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. Koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania lokalu z tytułu:
   a) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania,
   b) dostawy ciepła do podgrzania wody,
   c) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
   d) dostawy gazu,
   e) opłaty za gospodarowanie odpadami.
2. Koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej z tytułu:
   a) eksploatacji podstawowej,
   b) eksploatacji dźwigu,
   c) energii elektrycznej administracyjnej – zużytej poza lokalami, w szczególności do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń zsypowych i administracyjnych, węzłów cieplnych, hydroforni, obsługi dźwigów,
   d) wody na cele ogólne,
   e) opłat gruntowych i podatków,
   f) 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,

g) ochrony budynków (indywidualnej),
h) inne koszty powstałe w danej nieruchomości.

§ 10

1. Koszty eksploatacji podstawowej, wymienione w § 9 ust. 2 pkt. a) obejmują koszty wykonywania przez Spółdzielnię usług na rzecz nieruchomości siłami własnymi albo w systemie zleconym, w szczególności takie jak:

   a) koszty administrowania nieruchomością wspólną,
   b) koszty zarządu ogólnego.

2. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują koszty bezpośrednie, czyli takie, które na podstawie treści dowodów księgowych można jednoznacznie przyporządkować do danej nieruchomości oraz koszty pośrednie, czyli takie, których nie można jednoznacznie powiązać z konkretną nieruchomością; można je interpretować jako koszty wspólne.

3. Opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej dla danej nieruchomości winny zapewnić pokrycie planowanych kosztów, a ewentualna różnica (+/-) powinna być skorygowana przy ustalaniu opłat z eksploatacji podstawowej w tym samym, a najpóźniej w następnym roku kalendarzowym.

4. Różnicę, o której mowa w § 5 ust. 1 uwzględnienia się przy ustalaniu opłat z tytułu eksploatacji podstawowej w roku następnym.

§ 11

Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębnie: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

§ 12

Ogólne zasady rozliczania kosztów:

1. Koszty rodzajowe rozlicza się wg poszczególnych typów działalności za pomocą kluczy podziału, które powinny w jak najwłaściwszy sposób odzwierciedlać relacje pomiędzy kosztami, a nieruchomościami, które mają być tym kosztem obciążone.
2. Przy podziale kosztów należy uwzględnić, czy dany koszt dotyczy całego zasobu, czy też konkretnej nieruchomości.
3. Koszty są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości wg faktycznie wykonanych zakresów robót, usług i dostaw.
4. W pierwszej fazie koszty wynikające z danej faktury dzieli się na koszty dotyczące budynku, grupy budynków lub zasobu. Następnie koszty te podlegają dalszym podziałom wg typów działalności.
5. W przypadku budynków mieszkalnych, w których znajdują się garaże wielostanowiskowe rozdział kosztów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaż wielostanowiskowy odbywa się wg powierzchni użytkowej tych lokali. Tak ustalone koszty przypadające na garaż wielostanowiskowy dzielone są proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.
6. Jeżeli na danej nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury obsługujące inną nieruchomość, to koszty przypadające na teren pod nie zajęty winny zostać przypisane do nieruchomości, którą urządzenia te obsługują (np. altany śmietnikowe).
7. Koszty administrowania nieruchomością wspólną są rozdzielane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarczą dla osiągnięcia zysku wg udziału powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

8. Koszty po podziale przypadające na działalność opodatkowaną podatkiem VAT – związaną z lokalami użytkowymi, miejscami postojowymi, terenami dzierżawionymi, pożytkami (tablice reklamowe, bilbordy), stanowią podstawę do ustalenia podatku VAT do odliczenia.

9. Koszty, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt. f rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu dla każdej nieruchomości. Zaliczka na te koszty jest ustalana proporcjonalnie do powierzchni lokalu, wyliczonej w skali wszystkich budynków.

10. Koszty zarządu ogólnego rozlicza się na GZM oraz działalność gospodarczą wg powierzchni użytkowej zarządzanego zasobu wskazanej w planie gospodarczo finansowym SMB „Jary" na dany rok, a następnie w nieruchomościach proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

11. Koszty zarządu ogólnego obciążają poszczególne nieruchomości w stawce eksploatacji podstawowej z podziałem na:

    a) lokale mieszkalne,
    b) lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe),
    c) miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

12. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni:

    a) służącego działalności gospodarczej pomniejszają przychody uzyskane z tej działalności (np. pawilony handlowo-usługowe, lokale użytkowe, dzierżawy),

    b) przeznaczonego do wspólnego korzystania (np.: nieruchomości niezabudowane, drogi nie wchodzące w skład wyodrębnionych nieruchomości, infrastruktura techniczna, place zabaw) rozbija się na GZM i działalność gospodarczą wg udziału w powierzchni nieruchomości albo proporcjonalnie do powierzchni tych terenów.

13. Koszty działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej, to jest przypadające na Dom Sztuki, Modelarnię i Klub Seniora obciążają koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 13

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (za wyjątkiem odpisu od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych). Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębnie: ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

3. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

§ 14

Za użytkowanie pozostających w zasobach Spółdzielni lub w jej dyspozycji lokali, Spółdzielnia pobiera od użytkowników opłaty na pokrycie wydatków, w sposób następujący:

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych), w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu SMB „Jary" i niniejszego regulaminu.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem, że nie partycypują w korzyściach uzyskanych z działalności zarobkowej Spółdzielni.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu SMB „Jary" i niniejszego regulaminu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani 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 zastrzeżeniem iż nie partycypują w korzyściach uzyskanych z działalności zarobkowej Spółdzielni.

5. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz miejsc postojowych użytkowych należących do spółdzielni wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali określa odrębny regulamin.

6. Podmioty użytkujące lokale bez tytułu prawnego zobowiązane są do płacenia odszkodowania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

7. 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 jeżeli ustalenia poczynione w trybie, o którym mowa w § 7 ust. 5 nie przyniosą rezultatu – przyjmuje się jedną osobę.

8. Za opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. 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.

10. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, w szczególności dotyczą pokrycia kosztów:

    a) eksploatacji podstawowej to jest: eksploatacji i utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni kosztów zarządu ogólnego, ,
    b) konserwacji nieruchomości,
    c) remontów,
    d) eksploatacji dźwigów,
    e) ochrony danej nieruchomości.

11. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:

    a) podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli),
    b) opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów lub dzierżawy gruntów,
    c) wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych),
    d) dostawy gazu (do lokali w budynkach opomiarowanych zbiorczym licznikiem),
    e) energii elektrycznej administracyjnej,
    f) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
    g) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 15

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 14 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. W pierwszej kolejności przeznacza się je na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej.
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. W kalkulacji opłat za użytkowanie lokalu „bez członkostwa" w Spółdzielni nie uwzględnia się pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Część nadwyżki bilansowej, przeznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków zwiększa przychody nieruchomości w roku następnym.

§ 16

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

1. Koszty utrzymania lokalu i nieruchomości:
   a) dostawa wody i odprowadzanie ścieków – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych wody zainstalowanych dla lokalu,
   b) opłaty stałe zakupu ciepła dla c.o. wg powierzchni lokalu,
   c) opłaty stałe zakupu ciepła dla c.w.u. wg powierzchni lokalu,
   d) koszty zmienne zakupu ciepła dla c.o.:
      - w budynkach z opomiarowaniem lokali - wg wskazań urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali mieszkalnych (dla lokali użytkowych współczynnik ten wynosi „1") ,
      - w budynkach z lokalami nieopomiarowanymi - wg powierzchni lokalu,
      - w budynkach, w których zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania z podziałem na:
        1. Koszty zależne od zużycia stanowiące 40 % kosztów zmiennych zakupu ciepła budynku, rozliczane na lokal na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i współczynników oceny.
        2. Koszty niezależne od zużycia stanowiące 60 % kosztów zmiennych zakupu ciepła budynku, rozliczane wg powierzchni lokalu.

Jeśli nie ustalono krótszych okresów rozliczeniowych, odczyty ciepłomierzy lokalowych oraz podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są na koniec roku kalendarzowego oraz w przypadku zmiany ceny za ciepło i stanowią podstawę rozliczenia.

   e) koszty zmienne dla c.w.u. - wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym w podziale:
      - 70% kosztów rozliczanych wg zużycia wody w lokalach,
      - 30% kosztów rozliczanych na liczbę wodomierzy ciepłej wody w lokalu,
   f) ciepło dla c.o. dla części wspólnych – wg powierzchni lokalu (dotyczy budynków, gdzie zużycie ciepła w lokalach jest opomiarowane),
   g) dostawa gazu (w budynkach opomiarowanych jedynie zbiorczym licznikiem) – rozliczana w ramach danej nieruchomości ryczałtem na lokale wyposażone w instalację gazową, proporcjonalnie do ich liczby,

h) gospodarowanie odpadami komunalnymi - każdorazowo według zasad ustalonych przez ustawę z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwał podjętych przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy,
i) koszty eksploatacji dźwigów dzielone są proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach, w klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi osobowe. Nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów lokali położonych na parterach. Użytkownicy lokali położonych na I piętrach wnoszą połowę niniejszej stawki,
j) energia elektryczna administracyjna – proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
k) ochrona budynku – proporcjonalnie do liczby lokali,
l) opłaty gruntowe i podatki w ramach nieruchomości – według powierzchni lokalu,
m) konserwacja ogólnobudowlana, instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych, domofonowych, antenowych oraz związanych z nimi kosztów nadzoru i przeglądów – proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
n) eksploatacja podstawowa wg powierzchni lokalu,
o) woda na cele ogólne - proporcjonalnie do liczby lokali w budynku.

2. Opłaty publiczno-prawne (opłaty gruntowe i podatki):
   a) za tereny, których jedynym użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia – wg powierzchni lokali,
   b) za część nieruchomości wspólnej w udziałach przypadających na Spółdzielnię – na lokale nie wyodrębnione wg powierzchni tych lokali,
   c) za części nieruchomości wspólnej stanowiącej teren zajęty na plac zabaw – w koszty Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

3. Jednostką rozliczeniową dla odpisu na fundusz remontowy jest:
   a) dla lokali – powierzchnia użytkowa,
   b) dla miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym - znormalizowana powierzchnia miejsca postojowego wynosząca 11,5 m^2 wraz z przypadającą na nie powierzchnią komunikacji i dróg dojazdowych na danej kondygnacji, zgodną z udziałem w lokalu garażowym przypadającym na dane miejsce postojowe.

4. Różnica między naliczonymi opłatami, a faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 17

1. Na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: art.4 ust. 6.4 oraz art. 4 ust. 8 ustala się, że w SMB „Jary" obowiązują następujące opłaty:

   I. opłaty eksploatacyjne obowiązujące członka spółdzielni posiadającego własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu:
   a) eksploatacja podstawowa (m^2 powierzchni użytkowej lokalu), na którą składają się koszty wymienione w § 10 ust.1,
   b) opłata za dźwig,
   c) odpis na fundusz remontowy,
   d) konserwacja,
   e) podatek od nieruchomości (m^2 powierzchni użytkowej lokalu),
   f) roczna opłata za wieczyste użytkowanie/opłata przekształceniowa /opłata za dzierżawę gruntu (m^2 powierzchni użytkowej lokalu),
   g) opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne,
   h) energia elektryczna administracyjna,
   i) woda na cele ogólne,
   j) opłaty na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (c.o., c.w., wod.-kan., śmieci, gaz).

II. **opłaty eksploatacyjne obowiązujące właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni:**
   a) eksploatacja podstawowa (m^2 powierzchni użytkowej lokalu), na którą składają się koszty wymienione w § 10 ust.1,
   b) opłata za dźwig,
   c) odpis na fundusz remontowy,
   d) konserwacja,
   e) opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne,
   f) energia elektryczna administracyjna,
   g) woda na cele ogólne,
   h) opłaty na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (c.o., c.w., wod.-kan., śmieci, gaz).

III. **opłaty eksploatacyjne obowiązujące nie członka spółdzielni posiadającego własnościowe prawo do lokalu:**
   a) eksploatacja podstawowa (m^2 powierzchni użytkowej lokalu), na którą składają się koszty wymienione w § 10 ust.1,
   b) opłata za dźwig,
   c) odpis na fundusz remontowy,
   d) konserwacja,
   e) podatek od nieruchomości (m^2 powierzchni użytkowej lokalu),
   f) roczna opłata za wieczyste użytkowanie/opłata przekształceniowa/opłata za dzierżawę gruntu (m^2 powierzchni użytkowej lokalu),
   g) opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne,
   h) energia elektryczna administracyjna,
   i) woda na cele ogólne,
   j) opłaty na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (c.o., c.w., wod.-kan., śmieci, gaz).

IV. **opłaty eksploatacyjne obowiązujące właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni:**
   a) eksploatacja podstawowa (m^2 powierzchni użytkowej lokalu), na którą składają się koszty wymienione w § 10 ust.1,
   b) opłata za dźwig,
   c) odpis na fundusz remontowy,
   d) konserwacja,
   e) opłaty publiczno-prawne za grunty wspólne,
   f) energia elektryczna administracyjna,
   g) woda na cele ogólne,
   h) opłaty na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (c.o., c.w., wod.-kan., śmieci, gaz).

2. W przypadku, gdy budynek korzysta z usług ochrony indywidualnej oprócz ww. opłat eksploatacyjnych obowiązują opłaty za tę ochronę.

§ 18

1. Koszty eksploatacji i utrzymania miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych obciążają tylko ich właścicieli i użytkowników. Do kosztów tych zalicza się m. in.: przypadające na nieruchomość koszty eksploatacji podstawowej, użytkowania wieczystego gruntów, podatku od nieruchomości, energii elektrycznej, konserwacji, odpisu na fundusz remontowy, opłat publiczno-prawnych, z tym, że opłatami publiczno-prawnymi nie obciążani są najemcy. W zależności od konkretnej sytuacji – właściciele i użytkownicy miejsc postojowych są obciążani dodatkowo kosztami ochrony obiektu, wody, wywozu nieczystości (w tym odbioru odpadów komunalnych).

2. Opłatę za miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wylicza się dzieląc koszty eksploatacji i utrzymania danego garażu przez jego powierzchnię. Następnie wyliczona stawka opłat na m^2 powierzchni mnożona jest przez znormalizowaną powierzchnię miejsca postojowego wynoszącą 11,5 m^2 wraz z przypadającą na nie powierzchnią komunikacji i dróg dojazdowych na danej kondygnacji, zgodną z udziałem w lokalu garażowym

przypadającym na dane miejsce postojowe. Wyjątek stanowi opłata za ochronę, którą wylicza się dzieląc koszty ochrony przez liczbę miejsc postojowych.

§ 19

1. Koszty eksploatacji i utrzymania wydzielonych miejsc postojowych na parkingach zewnętrznych (to jest utwardzonych placach) udostępnionych indywidualnie obciążają użytkowników tych miejsc.
2. W przypadku gdy miejsca postojowe urządzone są na działkach będących w użytkowaniu wieczystym/dzierżawie bądź na gruntach będących własnością Spółdzielni przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod parkingi (mienie Spółdzielni) koszty dzieli się na liczbę miejsc postojowych.
3. W przypadku gdy miejsca postojowe urządzone są na części wspólnej nieruchomości, to do celów rozliczeniowych ustala się znormalizowaną powierzchnię. Znormalizowana powierzchnia takiego miejsca postojowego do kalkulacji opłaty zostaje określona na 15,1m^2 wg wyliczenia:

2,30m x 5,00m (samo m.p.) + 1/3 (4,70m x 2,30m) (konieczny udział w drodze manewrowej) = 15,1

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania tych miejsc zalicza się w szczególności koszty wieczystego użytkowania/czynszu dzierżawy, podatku gruntowego, oświetlenia terenu, sprzątania.
5. Wysokość opłat reguluje umowa najmu, przy czym wysokość ta nie może być niższa od kosztów określonych w ust 4.

§ 20

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

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. może stanowić podstawę do dokonania korekt opłat zaliczkowych za wodę i odprowadzanie ścieków ustalanych na kolejny okres rozliczeniowy.
2. Jeśli nie ustalono krótszych okresów rozliczeniowych, odczyty liczników zużycia wody dokonywane są na koniec każdego półrocza oraz w przypadku zmiany ceny za wodę i odprowadzanie ścieków.
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. 16,2m^3/os/mies. – zużycie wody oraz 7,3m^3/os/mies. – dla obliczenia kosztu podgrzania wody. Powyższy zapis stosuje się również w przypadku lokali, w których podczas przeprowadzanej legalizacji wodomierze nie zostały wymienione z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, a także w przypadku uszkodzenia przez użytkownika wodomierza, układu nadawczego albo jego plomb lub uniemożliwienia dostępu do urządzenia celem jego odczytu lub wymiany.
4. W przypadku kwestionowania prawidłowości działania wodomierza użytkownik lokalu, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu, ma prawo żądania jego wymiany i wykonania ekspertyzy. Jeśli jednak ekspertyza nie potwierdzi wadliwości wodomierza, koszty sprawdzenia i wymiany ponosi użytkownik lokalu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA I USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 21

Rozdział kosztów zmiennych ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje na podstawie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika – ciepłomierza c.o.

a) przyjmuje się sprawności węzłów cieplnych wg p. 4.1.2.2. Tabela 2 poz.30 rozporządzenia MIiR w sprawie charakterystyk energetycznych (Dz.U. 2015 poz. 376):

sprawność = 0,95 lub 0,93 – zależnie od mocy nominalnej węzła

b) ilość ciepła zużytego na CO oblicza się jako:

Ciepło CO = (Odczyt ciepłomierza CO) / sprawność węzła

c) ilość ciepła zużytego na CW oblicza się jako:

Ciepło CW = (Odczyt ciepłomierza głównego) – Ciepło CO

V. ZASADY USTALANIA I POBIERANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH

§ 22

1. Indywidualne miesięczne opłaty zaliczkowe za zużycie wody ustalane są dla poszczególnych lokali na okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu z uwzględnieniem aktualnych cen dostawcy.
2. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do podgrzania wody ustalane są trzyczłonowo:

   a) opłaty stałe zakupu ciepła dla c.w.u. – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu na podstawie przewidywanego kosztu dostawcy,

   b) opłaty zmienne – według ilości zużytej wody w budynku i kosztu podgrzania 1 m^3 wody dla danego budynku, obejmującego sumę opłat zmiennych podzielonych przez ilość zużytej ciepłej wody, będącej sumą wskazań wodomierzy w lokalach z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen dostawcy, pomniejszone o opłaty cyrkulacyjne,

   c) opłaty cyrkulacyjne – w wysokości 30% w skali każdego miesiąca, podzielone na liczbę wodomierzy ciepłej wody dla każdego lokalu, rozliczane w skali roku.

3. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do celów centralnego ogrzewania pobierane są przez cały rok według powierzchni użytkowej lokalu lub średniego zużycia ciepła w lokalu opomiarowanym i ustalane na podstawie przewidywanego zużycia ciepła i ceny za 1 GJ. Opłaty za moc zamówioną i usługę przesyłową (opłata zmienna) są liczone wg powierzchni i cennika dostawcy ciepła dla każdej nieruchomości indywidualnie. Zaliczki na opłaty stałe dzielone są wg powierzchni i cennika dostawcy ciepła.
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 administracyjną ustalane są według zużycia w roku poprzednim w danej nieruchomości oraz według aktualnych cen dostawcy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
6. Opłaty zaliczkowe wody na cele ogólne na kolejny okres ustala się jako 5% średniego zużycia wynikającego z poprzedniego rozliczenia proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, ustalonej w skali wszystkich budynków.

§ 23

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 podgrzania 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, wtedy zużycie określane jest na podstawie zużycia wykazanego przez to urządzenie w poprzednim okresie obrachunkowym.

3. 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.

4.Wymiana urządzeń pomiarowych indywidualnych musi być dokonana przez Spółdzielnię nie później niż w ciągu 2 tygodni licząc od dnia zgłoszenia ich uszkodzenia oraz przed zakończeniem okresu ważności legalizacji danego urządzenia.

§ 24

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

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

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

§ 26

1. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników na piśmie:
   a) w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni – co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (wraz z uzasadnieniem),
   b) 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.

2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 27

1. W przypadku złożenia przez członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni wniosku o doręczanie przez Spółdzielnię korespondencji na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni, koszty doręczania korespondencji w wersji papierowej pokrywa wnioskodawca.

2. Koszty i zasady doręczenia korespondencji poza zasoby Spółdzielni określa zarząd w drodze odrębnej uchwały. Koszty te nie mogą przekraczać kwot wynikających z cennika operatora realizującego doręczenie korespondencji.

3. Koszty doręczenia korespondencji na adres spoza zasobów Spółdzielni rozliczane są wraz z opłatami za lokal w miesiącu następującym po miesiącu, w którym nastąpiło doręczenie korespondencji.

§ 28

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.

§ 29

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 grudnia 2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2017 z dnia 18.12.2017 r.
2. O zmianie wysokości opłat wskazanych w § 26 ust.1 pkt. a) niniejszego Regulaminu Spółdzielnia zawiadomi osoby uprawnione do lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. O zmianie wysokości opłat wskazanych w § 26 ust.1 pkt. b) niniejszego Regulaminu Spółdzielnia zawiadomi osoby uprawnione do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.