

REGULAMIN

„Rozliczania kosztów eksploatacji zasobów Mieszkaniowych” Spółdzielni Mieszkaniowej Pawłowice

Podstawa prawna:

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, Mieszkaniowym Zasobie Gminy i o Zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001 r. z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z dnia 25 sierpnia 2017r. poz. 1596).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Pawłowice

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji.

§ 2

Słownik pojęć w niniejszym regulaminie:

1. **Użytkownicy lokali**-członkowie spółdzielni, właściciele lokali, osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokali, najemcy, osoby zajmujące lokal bez z tytułu prawnego
2. **Powierzchnia użytkowa (p. u.) lokalu mieszkalnego** - jest to powierzchnia wynikająca z Uchwały Zarządu określającej udziały poszczególnych lokali w nieruchomości. Powierzchnia ta obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni wlicza się powierzchnię zajęłą przez wbudowane meble i zabudowane balkony lub tarasy, jeśli włączone są do przyległego lokalu. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej powierzchni zajętej przez balkony, tarasy, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie. W przypadku gdy wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm do powierzchni użytkowej wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. W przypadku gdy wysokość pomieszczenia lub jego części jest niższa niż 140 cm to powierzchni tej nie wlicza się do powierzchni użytkowej.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowanego** - obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, pomieszczeń przynależnych takich jak korytarze, garaże, komórki, piwnice oraz powierzchnię zajęłą przez urządzenia służące wyłącznie temu lokalowi.
4. **Nieruchomość zabudowana**- jest to wydzielona działka lub kilka działek gruntu wraz z budynkiem mieszkalnym (lub budynkami) trwale z tym gruntem związane dla której założona jest księga wieczysta. Nieruchomości te opisane są przez Uchwały Zarządu.
5. **Mienie spółdzielni:**
-nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej

-nieruchomości służące prowadzeniu działalności kulturalnej, oświatowej, społecznej i administracyjnej

-nieruchomości niezabudowane

6. **Nieruchomość wspólna** - części nieruchomości (gruntu, budynku, urządzeń), które nie służą do wyłącznego użytkowania przez użytkowników poszczególnych lokali

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I INNE KOSZTY PONOSZONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

-koszty związane z eksploatacją nieruchomości,

-koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.

2. Koszty eksploatacji nieruchomości to koszty związane z korzystaniem z nieruchomości przez jej użytkowników. Koszty utrzymania nieruchomości to koszty związane z utrzymaniem jej w niepogorszonym stanie technicznym, zapewnieniem estetyki budynku i jego otoczenia, uzasadnionym ulepszaniem i koszty publiczno-prawne.

W skład w/w kosztów wchodzi:

2.1. koszty ciepła na cele c.o. i podgrzania wody do celów użytkowych

2.2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

2.3. koszty energii elektrycznej dla części wspólnej nieruchomości

2.4. koszty indywidualnego oświetlenia piwnic

2.5. koszty wywozu za gospodarowanie odpadami komunalnymi

2.6. koszty eksploatacji domofonów

2.7 koszty konserwacji

2.8 koszty utrzymania czystości na klatkach schodowych

2.9. Koszty podatków, opłaty za przekształcenie oraz opłat związanych z użytkowaniem terenów i budynków

2.10. koszty ubezpieczenia budynków

2.11. odpis na fundusz remontowy

2.12. opłata za wodomierze

2.13. koszty utrzymania czystości w obrębie budynków, terenów zielonych i akcji zima

2.14. koszty zarządzania

2.15. koszty organów samorządowych

2.16. koszty innych usług wprowadzonych zgodnie z rozdziałem III.

2.17. opłata za odczyt wskazań wodomierzy.

2.18. opłata stała za licznik główny zimnej wody i kanalizacji

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.1 są związane z dostarczeniem ciepła na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u) w budynkach i lokalach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej Pawłowice i są ewidencjonowane na poszczególne budynki danej nieruchomości.

3.1. Koszty związane z ogrzewaniem lokali i podgrzaniem wody użytkowej są to koszty:

- a) stałe (w tym za moc zamówioną, usługi przesyłkowe, abonament) ponoszone przez pełny okres rozliczeniowy
- b) zmienne za zużytą ilość energii cieplnej na cele c.o. w sezonie grzewczym oraz na podgrzanie wody przez pełny okres rozliczeniowy
- c) za dodatkowe uruchomienie dostawy ciepła na cele c.o.
- d) za uzupełnienie nośnika ciepła w instalacji c.o.
- e) wykonanie rozliczenia kosztów podgrzania wody
- f) wykonanie odczytów liczników ciepła
- g) wykonanie rozliczenia c.o.

3.2. Wszystkie koszty wymienione w pkt. 3.1a-3.1d są ponoszone przez spółdzielnię na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła. Ceny stosowane przez dostawcę ciepła dotyczące kosztów wymienionych w § 3 punkt 3.1a i punkt 3.1b zatwierdzone są przez Urząd Regulacji Energetyki, zaś ceny dotyczące punktu 3.1c i 3.1d wynikają z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą ciepła.

3.3. W przypadku rozliczania kosztów ciepła przez spółdzielnię koszty wymienione w pkt. 3.1e do 3.1g dotyczą czynności wykonywanych przez służby spółdzielni i są elementem opłaty eksploatacyjnej.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.2 związane są z dostarczaniem wody oraz odprowadzaniem ścieków w budynkach i lokalach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej Pawłowice i są ewidencjonowane na poszczególne budynki danej nieruchomości.

4.1. Koszty dotyczące dostarczania do budynku wody i odprowadzania ścieków są to koszty z tytułu zużycia wody w budynku i odprowadzania ścieków ponoszone przez spółdzielnię na podstawie wskazań wodomierzy głównych i zawarte w fakturach przedsiębiorstw dostarczających wodę i odprowadzających ścieki.

4.2. Kontrole wodomierzy lokalowych i instalacji wody, odczyty wodomierzy lokalowych i głównych oraz ich rozliczanie i dostarczanie rozliczenia do poszczególnych lokali należy do obowiązków firm na podstawie zawartych umów ze Spółdzielnią oraz służb spółdzielni. Koszty wykonania tych czynności są kalkulowane odrębnie.

4.3. Do obowiązków spółdzielni należy również zakup i wymiana wodomierzy lokalowych. Opłata na pokrycie tych kosztów wnoszona jest przez lokatora za każdy wodomierz lokalowy, a jej wysokość ustala zarząd spółdzielni. Opłata ta wnoszona jest w ramach opłat za wodomierze.

5.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.3 dotyczą opłat za zużyty energię elektryczną do celów oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytkowania, oświetlenia zewnętrznego. W przypadku budynków z wentylacją mechaniczną są to również koszty zużytej energii przez wentylatory. Koszty te są ewidencjonowane oddzielnie do danej nieruchomości.

6.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.4 są ustalone na podstawie średniego zużycia energii elektrycznej w piwnicach wyliczonego w prognozie na dany rok kalendarzowy i są ewidencjonowane do lokali, których użytkownicy posiadają dodatkowe oświetlenie piwnic.

7.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.5 obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Koszty są ustalane zgodnie ze złożonym w Spółdzielni oświadczeniem o ilości osób zamieszkałych a następnie przyporządkowywane są do budynku danej nieruchomości .

8.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.6 obejmują koszty konserwacji i napraw instalacji domofonowej (za wyjątkiem aparatu odbiorczego w lokalu) i są ewidencjonowane do każdej nieruchomości.

9.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.7 obejmują koszty bieżącej konserwacji wykonywanej zarówno przez służby spółdzielni jak i przez firmy zewnętrzne i są ewidencjonowane na nieruchomości.

10.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.8 obejmują koszty sprzątania danej klatki schodowej przez osobę posiadającą ze spółdzielnią dodatkową umowę i są ewidencjonowane do poszczególnych lokali.

11.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.9 dotyczą kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na opłaty publiczno-prawne związane z funkcjonowaniem nieruchomości i są ewidencjonowane do tych nieruchomości.

12.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.10 obejmują koszty ponoszone na ubezpieczenie budynków i są ewidencjonowane do nieruchomości.

13.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.11 /odpis na fundusz remontowy/ obejmują koszty ponoszone na remonty wykonywane zarówno przez służby spółdzielni jak i firmy zewnętrzne i są ewidencjonowane do poszczególnych nieruchomości.

14.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.12 /opłata za wodomierze/ obejmują koszty wymiany wodomierzy w poszczególnych lokalach i ewidencjonowane są do nieruchomości.

15.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.13 obejmują koszty związane z działalnością służb zajmujących się w spółdzielni utrzymaniem w czystości pomieszczeń wspólnych nieruchomości (za wyjątkiem klatek schodowych). Koszty te są ewidencjonowane w ramach Spółdzielni, a następnie wg m² p.u. są przyporządkowywane do danej nieruchomości.

16.Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w pkt. 2.14 obejmują koszty zarządzania :

- koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania budynku siedziby spółdzielni

- koszty dotyczące zakupu, amortyzacji, naprawy urządzeń
- koszty dotyczące zakupu materiałów biurowych
- koszty opłat bankowych
- koszty transportu
- koszty dotyczące płac pracowników spółdzielni, koszty ich szkoleń, delegacji, badań, bhp
- pozostałe koszty dotyczące zarządzania

Koszty zarządu są ewidencjonowane w ramach całej spółdzielni, a następnie rozliczane na m² p.u. danej nieruchomości.

17. Koszty organów samorządowych są ewidencjonowane w ramach całej spółdzielni, a następnie rozliczane na m² p.u. danej nieruchomości.

§ 4

1. Koszty działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej obejmują:

- a) koszty utrzymania pomieszczeń i obiektów do prowadzenia działalności społeczno - wychowawczej
- b) koszty zakupu materiałów biurowych
- c) koszty organizowanych przez Radę Nadzorczą i Radę Osiedla uroczystości okolicznościowych, spotkań i imprez społeczno - wychowawczych i kulturalnych organizowanych w ramach działalności
- d) koszty nagród rzeczowych i pieniężnych w konkursach i akcjach o charakterze społeczno - kulturalnych organizowanych przez Spółdzielnię
- e) koszty związane z upiększaniem terenów zielonych na osiedlu
- f) koszty zakupu, napraw i amortyzacji urządzeń zabawowych dla dzieci.

§ 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni są ewidencjonowane w ramach całej spółdzielni, za wyjątkiem kosztów wymienionych w § 3 pkt. 13 i § 4, które są ewidencjonowane oddzielnie.

2. Rozliczanie różnicy pomiędzy sumą przychodów z mienia a sumą kosztów poniesionych odbywa się z członkami spółdzielni równo na m² p.u. według stanu ilości członków na dzień 31 grudnia danego roku obrachunkowego i wpływa na obniżenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej obejmują:

- a) koszty zużycia mediów
- b) koszty podatków pomieszczenia wspólnego użytku i grunty należące do danej nieruchomości
- c) koszty utrzymania budowli i urządzeń służących danej nieruchomości
- d) koszty utrzymania mienia spółdzielni w takiej części w jakiej służy ona wyłącznemu użytkownikowi przez mieszkańców danej nieruchomości (lub kilku nieruchomości).

III. PRZYCHODY Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I INNE PRZYCHODY

§ 7

1. Przychody dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikają z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali ustalonych na podstawie niniejszego regulaminu - rozdział IV.

2. Przychody dotyczące działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej wynikają z:

- a) opłat wnoszonych przez użytkowników lokali ustalonych na podstawie rozdziału IV niniejszego regulaminu
- b) darowizn, dofinansowań i dotacji uzyskanych na prowadzenie tej działalności.

Zasady prowadzenia działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej określa odrębny regulamin.

3. Przychody z mienia spółdzielni wynikają z:

- a) opłat uzyskanych za wynajem i dzierżawę mienia
- b) środków uzyskanych ze sprzedaży mienia
- c) innych pożytków uzyskanych z mienia
- d) odsetek uzyskanych z lokat i ze środków zgromadzonych na rachunkach bankowych

4. Przychody z nieruchomości wspólnej wynikają z opłat uzyskanych z wynajmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej i innych środków uzyskanych z nieruchomości wspólnej.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANE LOKALE

§ 8

1. Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.1 (ciepło), ustalane są jako stawki zaliczek za ciepło.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить miesięczną zaliczkę na opłaty c.o.

a) Wysokość zaliczki na dany rok rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego budynku biorąc pod uwagę: prognozę zużycia energii przyjętą na podstawie średniego zużycia w latach poprzednich, wysokość kosztów stałych ponoszonych przez Spółdzielnię, prognozę zmiany cen dostawcy ciepła. W trakcie roku rozliczeniowego wysokość zaliczek może ulegać zmianie tak, aby zrównoważyć ponoszone i prognozowane koszty z przychodami.

b) Miesięczna zaliczka wnoszona przez użytkownika lokalu ustalana jest na m² powierzchni użytkowej dzieląc roczne prognozowane koszty c.o. przez ilość m² p.u. lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy.

3. Użytkownik lokalu posiadający c.w.u. zobowiązany jest wносить w trakcie trwania roku rozliczeniowego zaliczkę na opłaty za podgrzanie wody.

a) Wysokość ceny za podgrzanie 1m³ wody na dany rok rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdej grupy budynków, dla których licznik ciepła mierzący zużycie energii na podgrzanie c.w.u. jest zlokalizowany na

stacji wymienników ciepła. Koszt podgrzania dla poszczególnego lokalu wylicza się dzieląc sumę kosztów dotyczących budynków zasilanych z tej wymiennikowi przez sumaryczne zużycie c.w.u. wykazane na wszystkich wodomierzach lokalowych łącznie z zastosowanymi normami zużycia wody a następnie przez sumaryczne zużycie c.w.u. tego lokalu.

b)W trakcie roku rozliczeniowego wysokość tej ceny może ulegać zmianie tak, aby zrównoważyć ponoszone i prognozowane koszty z przychodami.

c)Wysokość miesięcznej zaliczki wnoszona jest przez użytkownika lokalu ustala się mnożąc ilość m³ zużywanej c.w.u. przez cenę za podgrzanie 1 m³ wody, wyliczona wg pkt 3a.

4.Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.2 ustalone są jako zaliczki na pokrycie kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków. Podstawą do ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody do lokalu i odprowadzenia kanalizacji w lokalach jest średnie zużycie wody ustalone po pierwszym roku rozliczeniowym lokalu według wodomierzy lokalowych. Wyliczona w ten sposób norma podlega aktualizacji przez system programu czynszowego po każdym rozliczeniu wody zgodnie z faktycznym zużyciem.

5.Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.3 (energia elektryczna), pkt. 2.7 (konserwacja), pkt. 2.8 (utrzymanie czystości), pkt 2.9 (podatki), pkt. 2.10 (ubezpieczenia), pkt. 2.13 (utrzymanie czystości w obrębie budynków, terenów zielonych i akcji zima), pkt. 2.14 (zarządzanie) i pkt. 2.15 (organy samorządowe) ustalane są w oparciu o plan rzeczowo-finansowy tych kosztów na rok kalendarzowy odrębnie dla każdej nieruchomości. Opłaty te odniesione są do m² p.u. nieruchomości.

6.Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2. 4 (oświetlenie piwnic) ustalane są w oparciu o prognozy zużycia energii na te cele i ceny dostawcy energii. Opłaty te odnoszone są do lokalu, którego użytkownik posiada dodatkowe oświetlenie piwnicy.

7.Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.5 (za gospodarowanie odpadami komunalnymi) ustalane są w oparciu o uchwałę Rady Gminy Pawłowice. Opłaty te odnoszone są do osób zamieszkałych w danej nieruchomości na podstawie złożonego oświadczenia.

8.Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.7 (domofony) ustalane są w oparciu o plan finansowo- rzeczowy tych kosztów na dany rok kalendarzowy i odnoszone są do nieruchomości :

a) w przypadku jeżeli koszty instalacji domofonów pokrywali użytkownicy lokali to spółdzielnia przejmuje ich konserwację w przypadku podjęcia takiej decyzji przez większość 50% + 1 danej klatki schodowej.

Instalacja domofonowa wraz z aparatem pozostaje własnością użytkowników lokali.

b) w przypadku wykonania montażu nowej instalacji domofonowej z opłat za domofon lub remontu kapitalnego istniejącej instalacji, (której koszt jest wyższy niż 50% nowej instalacji) wprowadza się opłatę za domofon bez konieczności uzyskania zgody użytkowników lokali.

9. Opłaty dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wymienionych w § 3 pkt. 2.8 (sprzątanie klatek schodowych) odnoszone są do lokalu, którego mieszkaniec złożył wniosek o odpłatne sprzątanie podestu i schodów przez dozorczynię. Wysokość opłaty ustala Rada Nadzorcza w odrębnej uchwale.

10. Rozliczenie Spółdzielni z lokatorem opłaty za przekształcenie wprowadzonej przepisami ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów odbywa się w ratach na okres 5 lat.

W przypadku wystąpienia lokatora z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu lub najmu na odrębną własność zainteresowany jest zobowiązany do zwrotu Spółdzielni wyliczonej do udziału opłaty za przekształcenie. Na poczet opłaty zalicza się dokonane wpłaty w czynszu od 01.01.2019 roku w części odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu.

11. Opłaty ustala Zarząd a zatwierdza Rada Nadzorcza.

V. SZCZEGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 9

1. W zakresie centralnego ogrzewania

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w terminie miesiąca od daty przyjęcia przez Radę Nadzorczą sprawozdania finansowego przy zachowaniu następujących zasad:

- a) okres rozliczeniowy ustala się na 12 miesięcy / rok kalendarzowy /,
- b) koszty ciepła rozliczane są do budynku,
- c) w przypadku istnienia w budynku lokali usługowych w których nie zamontowano pełnego opomiarowania lokale te obciążone są wg cen ustalonych przez wynajmującego,
- d) dla rozliczenia kosztów dostawy ciepła do mieszkań na budynku odliczeniu podlegają koszty obciążające lokale usługowe,
- e) powstała w wyniku rozliczenia nadwyżka przychodów lub ich niedobór rozliczane są równo na m² p.u. lokali mieszkalnych.

2. W zakresie ciepłej wody użytkowej

W przypadku budynków, dla których ciepłomierz jest zamontowany na stacji wymienników ciepła rozliczenie kosztów c.w.u. dla tej grupy budynków polega na wyliczeniu sumy kosztów ciepła dla celów c.w.u z tytułu kosztów stałych (MW) i zmiennych (GJ), które podzielić należy przez sumaryczne zużycie na wodomierzach zimnej wody na podgrzanie w lokalach zasilanych z danego wymiennika i pomnożyć przez sumaryczną ilość m³ wody wynikającą z rozliczenia danego lokalu. Rozliczenie będzie dokonywane w przyjętych okresach rozliczeniowych (czyli po odczytach wodomierzy).

Ustalenia dodatkowe przy rozliczeniu ciepła

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić opłatę do końca miesiąca, w którym dostarczono rozliczenie ciepła. Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej dopłaty na raty.
2. Nadpłata z tytułu rozliczenia c.o. zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat wnoszonych do Spółdzielni.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego:
 - a) w związku z zamianą mieszkań lub w wyniku umowy kupna- sprzedaży nowy użytkownik lokalu przejmuje na siebie wszystkie zobowiązania i uprawnienia wynikające z rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) w związku z objęciem lokalu przekazanego przez Spółdzielnię użytkownik lokalu rozliczany jest proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

3. Wody i odprowadzania ścieków

Obowiązki użytkownika lokalu w celu prawidłowości rozliczeń.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy udostępnienie lokalu w celu:
 - zamontowania lub wymiany wodomierza
 - dokonania odczytu przez osoby upoważnione przez spółdzielnię
 - dokonania kontroli przez osoby upoważnione przez spółdzielnię nawet bez wcześniejszego powiadomienia
2. Zapewnienie łatwego dostępu do wodomierza i do szachtu w celu wymiany lub naprawy instalacji zimnej i ciepłej wody w przypadku awarii.
3. Utrzymanie wodomierza w czystości.
4. Zachowanie w nienaruszonym stanie oplombowania wodomierza.
5. Niezwłocznego zgłoszenia w Spółdzielni faktu nieprawidłowego działania wodomierza.
6. Zdania zdemontowanego wodomierza.

Koszty wody i odprowadzania ścieków rozliczane są:

1. Do rozliczeń przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa jest ilości dostarczonej wody.
2. Podstawą do rozliczeń są zatwierdzone taryfy dla przedsiębiorstwa wodociągowego.
3. Przedsiębiorstwa wystawiają faktury za dostarczoną wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie comiesięcznych odczytów wodomierzy głównych, prowadzonych z udziałem przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Odczyty wodomierzy lokalowych odbywają się 3 razy w roku.
 - 4a. Do rozliczeń zużycia zimnej i ciepłej wody w terminach określonych powyżej do każdego zamontowanego wodomierza jest doliczana opłata za odczyt. Opłata ta podlega corocznej waloryzacji.

5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są oddzielnie dla każdego budynku.
6. Dla mieszkań wyposażonych w wodomierze dla zimnej i ciepłej wody lokal zostaje obciążony kwotą wynikającą z iloczynu dostarczonych m³ wody i ceny za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków.
7. W przypadku lokali nie posiadających wodomierzy ustalona zostaje norma na 1 osobę, której wysokość określa Rada Nadzorcza. Lokal obciążony zostaje kwotą wynikającą z iloczynu normy, ilości osób zamieszkałych w lokalu i ceny za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków. Na wniosek osoby, która opłaca ryczałt za zużyta wodę, Spółdzielnia Mieszkaniowa może odstąpić od pobierania opłaty za wodomierze po złożeniu rezygnacji przez lokatora. W przypadku podjęcia decyzji o zmianie sposobu rozliczania, wodomierze będą zamontowane na koszt lokatora zgodnie z obowiązującym cennikiem, na koniec okresu rozliczeniowego.
8. Różnica pomiędzy wpływami a wydatkami za wodę rozliczana jest w skali budynku w pozycji woda i kanalizacja równo na wszystkie osoby zamieszkałe w danym budynku.
9. W przypadku wystąpienia niedoboru wody na budynku, rozliczenie tego niedoboru dla lokalu mieszkalnego gdzie nikt nie jest zameldowany przyjąć jak dla jednej osoby.
10. Różnice rozliczane są w terminach odczytów wodomierzy. Niedobory obciążają użytkowników lokali poszczególnych budynków, natomiast nadpłaty zostają zaliczone na zwiększenie pozostałych przychodów Spółdzielni.
11. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego tj. wodomierza, którego wskazania stanowią podstawę dla ustalenia wysokości opłat pobieranych od indywidualnego odbiorcy lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego urządzenia, w analogicznym okresie poprzedniego roku. Tak wyliczoną normę zużycia stosować nie dłużej niż do jednego miesiąca od daty stwierdzenia faktu uszkodzenia wodomierza. Jeżeli lokator nie udostępni lokalu w celu naprawy lub wymiany uszkodzonego wodomierza i nie zgłosi go w celu dokonania odczytu i zaplombowania w dziale technicznym spółdzielni, to od tego momentu będzie obciążony wg normy od osoby zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej. Norma obowiązywać będzie również lokatorów nie posiadających wodomierzy, oraz lokatorów którzy nie udostępnią mieszkania w celu dokonania i kontroli odczytu w wyznaczonych terminach.
12. W przypadku stwierdzenia manipulacji lub niższego stanu wodomierza w stosunku do poprzedniego odczytu oraz nie udostępnienia instalacji do kontroli po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, do obliczenia wysokości opłat przyjmuje się normatyw od osoby w danym okresie rozliczeniowym łącznie ze stwierdzonym niedoborem. W/wym. normatyw będzie obowiązywał co najmniej przez następny okres rozliczeniowy. Przywrócenie rozliczenia na podstawie liczników indywidualnych może nastąpić po złożeniu wniosku przez lokatora i po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej lub Zarządu.
- W przypadku stwierdzenia manipulacji na wodomierzu radiowym stosuje się naliczenie normatywu od osoby tylko w danym okresie rozliczeniowym – jeśli p/w wodomierz został wymieniony na nowy.
13. Wodomierz radiowy, na którym stwierdzono jakąkolwiek manipulację z powodów technicznych podlega bezwzględnej wymianie na koszt lokatora.

W przypadku gdy lokator odmówi zapłaty za wymianę „uszkodzonego” wodomierza, będzie rozliczany za zużycie wody w/g normatywu od osoby – do momentu wymiany wodomierza na nowy.

Zlecenia na wymianę wodomierzy będą realizowane w ostatnim dniu danego miesiąca.

14.Lokatorzy, którzy przy wymianie wodomierzy z.w.u. i c.w.u. nie zdadzą zdemontowanego wodomierza zobowiązani są uregulować różnicę wartości pomiędzy wodomierzem zatrzymanym a nowo zamontowanym.

15.Jeżeli w czasie kontroli urządzeń sanitarnych i odbiorczych wody zostanie stwierdzony przeciek potwierdzony protokołem podpisanym przez lokatora i w wyznaczonym przez służby techniczne 3 dniowym terminie nie zostanie usunięty to wówczas spółdzielnia naliczy w czynszu ryczałt za wodę. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd spółdzielni.

16.Inwestycja związana z montażem wodomierzy służących do radiowego odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz monitorowania poprawności zużycia wody, będzie wykonywana na zasadach określonych w § 9 pkt.3 ppkt 1.

17.Wydruki z systemu informatycznego dotyczące ingerencji w poprawność wskazań pracy wodomierza będą stanowiły dokument, uprawniający Zarząd SM Pawłowice do naliczania opłat zgodnie z § 9 pkt.3 ust.12.

18.W przypadku uszkodzenia wodomierza przez użytkownika lokalu, zostanie on obciążony pełnymi kosztami ponownego zakupu i montażu wodomierza.

19.Ustalona norma za zużycie wody (ryczałt) zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nie podlega rozliczeniu.

Ustalenia przy rozliczaniu zimnej wody, ciepłej wody wraz z kanalizacją

W przypadku zmiany właściciela lub najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego występującej w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia odbiera zdawany lokal a następnie przekazuje następnemu właścicielowi lub najemcy należy:

a) w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne każdorazowo dokonuje się między odczytu. Czynności dokonuje upoważniony Pracownik Spółdzielni. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządza się oddzielnie rozliczenia na odbiorców indywidualnych w lokalu z uwzględnieniem okresów jego zajmowania i ilością zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków ustaloną w oparciu o wskazania wodomierzy oraz kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.

b) w przypadku zmiany właściciela lub najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego w trakcie okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia nie jest stroną dokonywanej transakcji zbycia i nabycia lokalu, zainteresowane strony zobowiązane są do uzgodnienia między sobą formy uregulowania należności za ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzania ścieków.

W związku z powyższym – w lokalach wyposażonych w wodomierze na ciepłą wodę i zimną wodę na dokonane między odczyty, strony transakcji składają w Spółdzielni stosowne oświadczenia.

c)po zakończeniu okresu rozliczeniowego w lokalach, w których Spółdzielnia nie była stroną dokonanej

transakcji zbycia i nabycia sporządza się rozliczenia za cały okres rozliczeniowy, których wyniki uznają lub dociążą aktualnego właściciela lub najemcy lokalu zgodnie ze złożonymi oświadczeniami.

4. Eksploatacja domofonów

1. Kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji domofonowej. Koszty te odnoszone są do nieruchomości wyposażonej w domofony. Domofony te pozostają własnością mieszkańców, a w przypadku ich wykonania z środków gromadzonych w opłacie za domofon są częścią wspólną nieruchomości.

2. W przypadku istnienia możliwości wykorzystania domofonów przez lokale użytkowe, koszt utrzymania domofonu obciążać będzie te lokale w tej samej wysokości co mieszkania.

3. Obsługę w zakresie konserwacji bieżącej i naprawy domofonów wprowadzić gdy wyrazi na to zgodę 50% + 1 użytkowników lokali danej klatki schodowej lub budynku.

4. W przypadku wykonania ze środków gromadzonych w opłacie za domofon :

- a) montażu nowej instalacji domofonowej na klatce schodowej,
- b) remontu kapitalnego instalacji domofonowej, którego koszt jest wyższy niż 50% nowej instalacji, wprowadza się opłatę za konserwację bieżącą i naprawy bez konieczności uzyskania zgody mieszkańców danej klatki schodowej.

5. Koszt legalizacji wodomierzy

1. Kosztami legalizacji wodomierzy są koszty wynikające z oceny przydatności wodomierzy lub koszt nowego wodomierza wraz z wymianą /montażem/ w okresach zgodnych z Rozporządzeniem Prezesa Głównego Urzędu Miar.

6. Koszt energii elektrycznej

1. Koszty energii elektrycznej zużytej do utrzymania pomieszczeń wspólnych rozliczane są w odniesieniu do budynku.

2. Koszty jak wyżej podlegają rozbiciu na m² powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań tego budynku.

7. Sprzątanie klatek schodowych.

1. Koszty sprzątania podestu i schodów klatki schodowej uchwała Rada Nadzorcza są odnoszone do lokalu.

2. Szczegółowy zakres prac i obowiązków zawierać będzie umowa spisana pomiędzy Spółdzielnią, lokatorem i osobą przyjmującą zakres w/wym. sprzątania.

VI. ZASADY WNOŠZENIA OPŁAT PRZEZ POSZCZEGÓLNYCH UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 10

1. Użytkownicy lokali będący członkami spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu i najem są obowiązani wnosić miesięczne opłaty w częściach przypadających na ich lokal w celu pokrycia kosztów:

- a) utrzymania i eksploatacji nieruchomości
- b) utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- c) działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej
- d) na spłatę zobowiązań długoterminowych w tym kredytu.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w części przypadającej na lokale
- b) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych
- c) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- d) działalnością kulturalną, oświatową i społeczną

3. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- a) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w części przypadającej na lokale
- b) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych
- c) utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Osoby te mogą korzystać z działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej na podstawie zawieranych umów.

4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem podpisania umowy, spisania aktu notarialnego a ustaje z dniem rozstrzygnięcia procedury przetargowej zbycia lokalu przez Spółdzielnię..

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na fundusz remontowy oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

7. Zasady podziału pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni ustala Walne Zgromadzenie odrębną uchwałą po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

VII. USTALENIA DODATKOWE

§ 11

1. Nie obciąża się opłatami eksploatacyjnymi lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie znajdujące się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni, oraz wózkownie.
2. Osoby odpowiedzialne za eksploatację pomieszczeń, o których mowa w pkt. 1 wyposażonych w mierniki zużycia wody lub mediów zobowiązane są do rozliczeń za zużyte media, wodę i odprowadzone ścieki ze spółdzielnią.
3. Opłaty o których mowa w rozdziale VI wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat bieżących i czynszów, wkładów i spłat kredytów wraz z odsetkami, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Osoby składające wniosek o wydanie zaświadczenia w celu zbycia mieszkania są zobowiązane przed uzyskaniem zaświadczenia do uiszczenia opłat za mieszkanie za dany miesiąc.
5. Dopuszcza się możliwość odcięcia dostępu do ciepłej wody użytkowej oraz energii elektrycznej osobom, które notorycznie nie wywiązują się z obowiązków statutowych i zalegają z opłatami za zajmowane mieszkanie co najmniej dwa pełne okresy płatności.
6. Na wniosek użytkownika lokalu, który miał odłączoną ciepłą wodę za zaległości czynszowe i uregulował zadłużenie w całości lub wywiązuje się z warunków podpisanego porozumienia można dokonać ponownego podłączenia c.w.u. obciążając kosztami wykonania tego podłączenia danego lokatora.
7. W przypadku odłączonej energii elektrycznej lokator po spłacie zadłużenia czynszowego indywidualnie występuje z wnioskiem do Zakładu Energetycznego o ponowne podłączenie energii elektrycznej wnosząc stosowne opłaty. W przypadku wcześniejszego podłączenia energii elektrycznej przez Spółdzielnię, stosowne opłaty za ponowne podłączenie wnoszone są do Spółdzielni.
8. Na wniosek użytkownika lokalu przeprowadzającego remont w mieszkaniu wraz z wymianą grzejników, na który została wydana zgoda Spółdzielni i wyliczona moc grzejników, Spółdzielnia upuszcza wodę z instalacji centralnego ogrzewania a kosztami obciąża zainteresowanego. Użytkownik ponosi również koszty innych czynności, które należy wykonać podczas remontu lokalu (np. plombowanie wodomierzy).
9. W przypadku stwierdzenia przez służby Spółdzielni niezgodności w ilości osób zamieszkałych w danym lokalu niż wynika to ze złożonego oświadczenia przez właściciela (użytkownika) lokalu oraz zakwestionowania ilości osób przez Urząd Gminy na podstawie posiadanej ewidencji, która jest podstawą do ustalenia wysokości opłat i rozliczeń lokalu – korekta czynszu zostanie wykonana od 1 dnia kolejnego miesiąca.
10. Na wniosek lokatora, który dokonuje przeróbki instalacji gazowej, niezbędne jest rozplombowanie gazomierza, Spółdzielnia wyraża zgodę lecz koszty rozplombowania i ponownego zaplombowania gazomierza obciążają indywidualnie lokatora.
11. Na wniosek lokatora, który chce dokonać przeróbek budowlanych w zajmowanym lokalu mieszkalnym,

Spółdzielnia wyraża zgodę na podstawie wydanej opinii przez uprawnionego projektanta. Koszty wydanej opinii pokrywa zainteresowany lokator.

12.W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nielegalnie pobiera prąd z instalacji należącej do Spółdzielni, w szczególności z instalacji oświetleniowej klatek schodowych lub instalacji piwnicznych, zapłaci on Spółdzielni odszkodowanie w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy stanem danego licznika poboru energii i średniej zużycia energii elektrycznej ustalonej na podstawie wskazań licznika za ostatnie sześć miesięcy. Ponadto takiej sytuacji użytkownik lokalu zapłaci Spółdzielni dodatkowo opłatę manipulacyjną w związku z ujawnieniem nielegalnego poboru energii elektrycznej w wysokości 1000,00zł (netto).

13.Decyzję w zakresie punktów 6, 7 i 8 podejmuje Zarząd.

14.Spółdzielnia umożliwia dostarczanie do mieszkań w swoich zasobach pakietu podstawowego programów RTV, przy czym użytkownik lokalu, który złożył pisemne oświadczenie o zamiarze korzystania z tej usługi zobowiązany jest samodzielnie zawrzeć z dostawcą wskazanym przez Spółdzielnię umowę regulującą kwestie związane ze świadczeniem tej usługi na warunkach wynegocjowanych przez Spółdzielnię i gwarantowanych dla wszystkich użytkowników lokali.

15.Zewnętrzne ściany budynków stanowią część wspólną danej nieruchomości, dlatego też w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego mieszkańcy nie mogą bez zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji budowlanej dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych w tym elewacji. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten do odbioru sygnału telewizji, internetu oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu (rysunku podziału) stolarki okiennej, itp. W chwili stwierdzenia, że użytkownik lokalu dokonał montażu ww. przedmiotów i urządzeń, Spółdzielnia wyznaczy termin do demontażu i naprawy uszkodzonej ściany. Jeśli nie zostanie dotrzymany termin wykonania p/w prac Spółdzielnia wykona prace we własnym zakresie a kosztami obciąży użytkownika lokalu mieszkalnego.

16.Na wniosek lokatora lub instytucji Spółdzielnia przygotowuje i wydaje stosowne zaświadczenia. Koszty wydania zaświadczeń pokrywa strona zainteresowana.

17.W przypadku gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w miejscach niedozwolonych (tj. w zejściach, przejściach, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku) oraz przy śmietnikach w terminach poza obowiązującym harmonogramem, kosztami wywozu zostanie obciążony właściciel odpadów. W przypadku nie ustalenia winnego dopuszcza się obciążenie mieszkańców klatki, budynku oraz całej nieruchomości.

18.Koszty dotyczące punktów 6, 7, 8, 16 i 17 wnoszone są wg zasad określonych w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej .

19.Rada Nadzorcza swoimi uchwałami może wprowadzić inne opłaty.

§ 12

Do szczególnych obowiązków użytkownika lokalu należy :

1. Naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu polegająca na :

a/ usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów np. wymianie kranów, baterii, zaworów pływakowych, zaworów odcinających urządzenia odbiorcze, syfonów i wężyków itp.,

b/ naprawa i wymiana instalacji wodociągowej od zaworu głównego do urządzeń odbiorczych,

c/ za należyte funkcjonowanie zaworu głównego w lokalu odpowiada właściciel (użytkownik) lokalu. Zawór główny nie jest elementem nieruchomości wspólnej,

d/ naprawa i wymiana instalacji sanitarnej od pionu kanalizacyjnego do urządzeń odbiorczych.

2. Udrażnianie zatkanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu np. zlewów, wanien, umywalk, muszli itp. do pionów zbiorczych.

3. Za należyte utrzymanie i naprawy instalacji elektrycznej w mieszkaniu łącznie z tablicą bezpiecznikową i wymianą osprzętu elektrycznego odpowiedzialny jest właściciel lokalu. Wszelkie prace na ww. instalacji winny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia elektryczne.

4. Naprawa, konserwacja, wymiana kuchni gazowych i gazowych podgrzewaczy wody. Wszelkie prace na instalacji gazowej winny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia gazowe.

5. Odnawianie lokalu i utrzymanie go w należyłym stanie technicznym łącznie z naprawą i konserwacją stolarki okiennej i drzwiowej (oszkleniem, klamkami, zamkami, prowadnicami itp.) oraz pomieszczeniami przynależnymi do lokalu.

6. Odnawianie balkonu przy zachowaniu aktualnej kolorystyki elewacji. W przypadku stwierdzenia, że użytkownik dokonał zmiany nie zachowując odpowiedniej kolorystyki, spółdzielnia wyznaczy termin do przywrócenia koloru ścian balkonu do stanu pierwotnego. Jeśli nie zostanie dotrzymany termin wykonania p/w prac spółdzielnia wykona prace we własnym zakresie a kosztami obciąży użytkownika lokalu mieszkalnego.

7. Za wymianę i naprawę zamków zamontowanych w drzwiach lub kratkach stanowiących dodatkowe zabezpieczenie piwnic lokatorskich (pomieszczeń przynależnych) odpowiedzialni są właściciele lokali.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.

VIII. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMIANIEM NIERUCHOMOŚCI POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ PAWŁOWICE A OSOBAMI, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚĆ LOKALI

1. Podstawą rozliczeń jest rok obrachunkowy bez względu na datę nabycia własności lokalu jeżeli nastąpiła ona w danym roku obrachunkowym.

2. Stanem otwarcia rozliczenia jest wynik finansowy nieruchomości na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości

na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok nabycia własności lokalu.

3.Zbycie własności lokalu przez dotychczasowego użytkownika nie rodzi obowiązku rozliczania ze Spółdzielnią. Rozliczenie z nabywcą nastąpi w sposób zgodny z pkt 1.

4.Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

5.Odrębnemu rozliczeniu podlegają koszty c.o. i c.w.u

6.Pozostałe koszty przypadające na część wspólną nieruchomości podlegają rozliczeniu w ramach kosztów eksploatacji.

7.Podstawę do rozliczeń kosztów z właścicielami lokali stanowią koszty w ramach danej nieruchomości za wyjątkiem tych kosztów, które zgodnie z "Regulaminem Rozliczania Kosztów Eksploatacji" rozliczane do budynku.

8.Wysokość kosztów obciążających właścicieli lokali ustala się następująco:

a) koszty wywozu za gospodarowanie odpadami komunalnymi odnoszone są do średniorocznej ilości osób zamieszkałych na danej nieruchomości,

b) koszty domofonów - odnoszone do ilości punktów odbioru i rozliczane w ramach nieruchomości,

c) koszty energii elektrycznej - odnoszone do m² pow. użytkowej danej nieruchomości.

9.Rozliczenie wyniku dokonuje się zgodnie z programem nieruchomości - członkowie - wkłady.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/2022 z dnia 22.03.2022r.

Andrzej Tyszko

.....
/Sekretarz RN/

Janusz Mizera

.....
/Przewodniczący RN/