

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BESKID” W NOWYM SĄCZU

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI)
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

REGULAMIN GZM

Tekst jednolity Regulaminu uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej 29/2023 z dnia 18 września 2023r, Nr 2/2024 z dnia 15 stycznia 2024r oraz Nr 41/2024 z dnia 16 września 2024r.

I. PODSTAWY PRAWNE

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.).
2. Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 2028 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. – prawo o miarach (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 2166 z późn. zm.).
9. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021r. poz. 2273).
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia norm zużycia wody (Dz. U. z 2002r. Nr 8 poz. 70).
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).
12. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r. (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 865 z późn. zm.).
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 1740 z późn. zm.).
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali, które obejmują:

1. eksploatację i utrzymanie nieruchomości (części wspólne w tym koszty mienia),
2. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
3. wywóz nieczystości stałych,
4. dostawę ciepłej i zimnej wody,
5. dostawę gazu dla lokali mieszkalnych nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
6. energię elektryczną,
7. utrzymanie i konserwację domofonów,
8. wieczyste użytkowanie terenów,
9. podatek od nieruchomości,
10. przeglądy techniczne,
11. centralne ogrzewanie,
12. pozostałe koszty utrzymania nieruchomości (nie wymienione w punktach 1 – 12).

§ 2

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 3

Podstawą do naliczania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni i uchwalony corocznie przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem opłat wnoszonych za najem lokali i dzierżawę terenu oraz w przypadkach określonych w § 5. W uzasadnionych przypadkach dokonuje się korekty planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku kalendarzowego. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 4

Całkowite rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz centralnego ogrzewania przeprowadza się w okresach rocznych, półrocznych oraz kwartalnych, określonych w niniejszym Regulaminie. Rada Nadzorcza może, w szczególnych przypadkach (np. nagłe poważne zmiany warunków ekonomicznych), ustalić inne, krótsze, okresy rozliczeniowe dla poszczególnych rodzajów kosztów. Księgowego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) dokonuje się corocznie za pełen rok kalendarzowy.

§ 5

W przypadku zmiany cen dostaw mediów, opłat urzędowych lub cen usług, mających istotny wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie rozliczeniowym [opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni: podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli), opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii

cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, opłaty za odbiór odpadów komunalnych, cen energii elektrycznej, gazu)] – Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do dokonania korekty tych opłat. W przypadku podwyżki opłaty, która wpływa na wysokość stawki eksploatacji Zarząd dokonuje korekty za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali oraz wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz wody i odprowadzania ścieków (nadpłata lub niedobór) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Szczegółowe zasady określa Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”

§ 7

Poprzez użyte w niniejszym regulaminie określenia rozumie się:

1. **Lokale** – lokale mieszkalne, użytkowe i lokale garażowe wielostanowiskowe (a w nich miejsca postojowe) bez względu na tytuł prawny do użytkowanego lokalu.
2. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** (lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
4. **Powierzchnia użytkowa lokali** określana jest 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, o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. **Osoby zamieszkałe w lokalu** – faktycznie przebywające w nim osoby w okresie dłuższym niż dwa (2) miesiące kalendarzowe, niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje na podstawie pisemnych oświadczeń osób, którym przysługują prawa do lokali. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu osoby, którym przysługują prawa do lokali zobowiązane są do uaktualniania swoich oświadczeń. Korekta stawek opłat naliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkujących w lokalu następuje ze skutkiem od następnego miesiąca kalendarzowego.

6. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, prawo najmu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
7. **Powierzchnia przynależna do lokali** – przypisane do lokali pomieszczenia, choćby bezpośrednio do nich nie przylegały, takie jak: piwnice, komórki, schowki, zabudowane części korytarzy itp.
8. **Udział w nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i powierzchni przynależnych do lokali w danej nieruchomości.
9. **Nieruchomość** – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną oznaczoną w księdze wieczystej.
10. **Nieruchomość wspólna** – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób, którym przysługuje prawo do lokalu (np. ściany nośne, fundamenty, elewacje, dachy, klatki schodowe, korytarze, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, rynny, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, itp.).
11. **Mienie Spółdzielni** – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, w tym m.in.: grunty niezabudowane, lokale użytkowe, budynki wolnostojące niemieszkalne.
12. **Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania** – nieruchomości gruntowe, budowle, lokale i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcje do użytku przez wszystkie osoby zamieszkujące w nieruchomościach np. lokal użytkowy przeznaczony na biuro Spółdzielni.
13. **Urządzenia pomiarowe** – wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej spełniające wymogi określone przepisami prawa dla urządzeń pomiarowych.
14. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)** – działalność Spółdzielni bezpośrednio związana z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz urządzeń i pomieszczeń, które służą celom mieszkalnym oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych służących potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu. Do działalności tej zalicza się wszystkie koszty i przychody bezpośrednio związane z zabezpieczeniem prawidłowej eksploatacji lokali. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a różnica w rozliczeniu poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z uregulowaniami ustawowymi, zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.
15. **Pozostała działalność gospodarcza** – wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni oraz związane z nimi koszty i przychody niewymienione w ust. 14, w szczególności koszty i przychody uzyskiwane z eksploatacji lokali użytkowych w budynkach odrębnych i tych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przychody z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych, dzierżawy terenu, przychody z reklam. O rozliczeniu i wykorzystaniu wyniku tej działalności decyduje

Walne Zgromadzenie z uwzględnieniem zapisów art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

Do rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:

1. **metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu**, powierzchnię tę przyjmuje się według uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Nr 75 do 84 z dnia 09.10.2003r. i nr 3 z dnia 08.01.2004r.
2. **lokal**,
3. **liczba osób zamieszkujących w lokalu**, lokale, w których zgłoszona jest zerowa ilość osób obciąża się kosztami stałymi i zmiennymi jak za 1 osobę.
4. **wskazania urządzeń pomiarowych** – obligatoryjnie, gdy urządzenia takie są zainstalowane.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. Koszty bezpośrednio dotyczące utrzymania lokalu z tytułu:
 - a) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania,
 - b) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
 - c) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - e) dostawy gazu dla lokali nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
 - f) energii elektrycznej – oświetlenie części wspólnej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z tytułu:
 - a) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków (koszty osobowe sprzątających wraz z obligatoryjnymi narzutami i składkami ZUS, zużyte materiały, środki czystości, itp.),
 - b) wody zużytej do sprzątania i innych celów gospodarczych,
 - c) naprawy i bieżącej konserwacji
 - d) utrzymania zieleni,
 - e) ubezpieczenia nieruchomości,
 - f) dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
3. inne koszty powstałe w danej nieruchomości niewymienione wyżej, a stanowiące koszty ich eksploatacji.
4. Odpis na fundusz remontowy.
5. Koszty dotyczące zarządzania i administrowania Spółdzielnią, w skład których wchodzi wydatki ponoszone w szczególności na:
 - a) wynagrodzenia osobowe i bezosobowe pracowników (w tym również zleceniobiorców i wykonawców świadczących usługi na podstawie umów zlecenia lub umów o dzieło

- itp.) wraz z obligatoryjnymi narzutami i składkami (ubezpieczenia społeczne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych), świadczenia na rzecz pracowników;
- b) kontrolne badania lekarskie;
 - c) szkolenie pracowników;
 - d) zakup materiałów do celów gospodarczych, biurowych i wyposażenia, w tym między innymi dla utrzymania czystości, piśmiennie – biurowych, komputerowych, prenumeraty prasy do użytku służbowego, środków bhp, w tym odzieży ochronnej itp.;
 - e) koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, opłaty publiczno-prawne, w tym podatek od nieruchomości, utrzymanie porządku i czystości itp.),
 - f) pozostałe koszty (w tym amortyzacja środków trwałych, urządzeń i sprzętu, ubezpieczenia, opłaty i prowizje bankowe, opłaty pocztowe, obsługa programów komputerowych, opłaty telekomunikacyjne, naprawa maszyn i urządzeń, obsługa prawna, diety i narzuty na diety członków Rady Nadzorczej, lustracja, ryczałty samochodowe, ogłoszenia prasowe, inne stanowiące koszty zarządzania i administrowania).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni stanowiącego nieruchomości gruntowe i zabudowane budowlami przeznaczonymi do wspólnego korzystania ponoszone z tytułu:
- a) oświetlenia terenu,
 - b) utrzymania porządku i czystości,
 - c) utrzymania terenów zielonych,
 - d) konserwacji i napraw nawierzchni dróg, chodników, latarni, ogrodzenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) podatku od nieruchomości gruntowej,
 - f) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - g) pozostałych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania niewymienionych powyżej, a stanowiących koszty ich eksploatacji.

§ 10

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane i ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji na poszczególne nieruchomości, są one rozliczane proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty zarządzania i administrowania Spółdzielnią, które nie są bezpośrednio związane z kosztami poszczególnych nieruchomości rozliczane są strukturą przychodów na poszczególne źródła kosztów w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów (podstawa art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego prowadzeniu działalności gospodarczej pomniejszają przychody uzyskane z tej działalności.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego prowadzeniu działalności gospodarczej (np. lokale użytkowe) i do wspólnego korzystania rozdzielane są na GZM i działalność gospodarczą.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania rozdzielane są strukturą przychodów na poszczególne źródła kosztów w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów (podstawa art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
6. Koszty eksploatacji lokali użytkowych są rozliczane odrębnie na poszczególne lokale znajdujące się w obrębie danej nieruchomości, a koszty garaży są rozliczane odrębnie na poszczególne osiedla i nieruchomości (zespoły).
7. W strukturze przychodów spółdzielnia nie uwzględnia przychodów z tytułu dostawy mediów (działalność ta jest rozliczana bezwynikowo).

IV. ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH

§ 11

1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/m². Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.
2. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego garaży, natomiast wydatki poniesione na remont części wspólnej są pokrywane wg boksów w ramach poszczególnych zespołów garaży.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na inne zadania celowe (np. wymiana lub legalizacja wodomierzy).

V. KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 12

1. Koszty wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych) ustalane są według zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie. Do kosztów tych zalicza się wydatki związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dokonywanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, a Spółdzielnia składa stosowną deklarację do Urzędu Miasta Nowego Sącza. Spółdzielnia stosuje jednostki rozliczeniowe oraz stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z odpowiednimi uchwałami władz samorządowych.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane według nieruchomości na podstawie złożonej do Urzędu Miasta Nowego Sącza deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest naliczana na podstawie złożonego ostatniego pisemnego oświadczenia, według zasad i stawek określonych przez właściwy organ Miasta Nowego Sącza.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA TE USŁUGI

§ 13

1. Warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą wody a Spółdzielnią, jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
3. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości wody pobranej.
4. Jednostką rozliczeniową jest metr sześcienny (1 m³) wody według wskazań wodomierzy.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje według wskazań wodomierzy głównych w okresach rozliczeniowych. Do zakończenia każdego okresu rozliczeniowego użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków jest kwartał kalendarzowy.
3. Koszty dostawy wody i odbioru ścieków obejmują koszty dostawy wody, w tym wody przeznaczonej do podgrzewu oraz odbioru ścieków.
4. Koszty stałe (opłata abonamentowa) rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Koszty zmienne rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe (pomieszczenia gospodarcze sprzątających) z wyodrębnieniem:
 - a) Kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ wg stawek „Sądeckich Wodociągów”.
 - b) Kosztu uzupełniającego (tzw. strata wody) wyliczana jako różnica między ilością wody dostarczoną danej nieruchomości wg wskazań wodomierza głównego, a sumą ZW i ZWP wg wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych (pomieszczenia gospodarcze sprzątających).
6. Koszt uzupełniający rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.
7. Różnica między kosztem całkowitym ZW zmiennej wykazany w fakturach zakupu wystawionymi przez „Sądeckie Wodociągi” w danym okresie rozliczeniowym

(kwartale), a sumą kosztu podstawowego i uzupełniającego zimnej wody stanowi koszty ZWP (zimna woda do podgrzewu).

§ 15

Warunki dla układu opomiarowania lokali mieszkalnych i użytkowych:

1. Wszystkie wodomierze w lokalu posiadają ważną cechę legalizacyjną.
2. Wszystkie wodomierze w lokalu są zainstalowane zgodnie z przeznaczeniem (dla CW lub ZW).
3. Wszystkie wodomierze są odporne na działanie zewnętrznego pola magnetycznego. Dla wodomierzy nieodpornych na działanie pola magnetycznego lecz z ważną obecnie legalizacją dopuszcza się stosowanie wskaźnika użycia pola magnetycznego – tylko do zakończenia okresu ważności legalizacji.
4. Wszystkie wodomierze posiadają nienaruszone plomby zamontowane przez SM BESKID lub na jej zlecenie.
5. Żaden z wodomierzy nie jest zainstalowany na tzw. obejściu pomiarowym, służącym do równoległego montażu wodomierza w stosunku do rur zasilających.
6. Wszystkie punkty poboru wody są opomiarowane.
7. Spełnienie warunków określonych ust. 1- 6 sprawdzane jest przez pracowników działających z upoważnienia Spółdzielni:
 - podczas plombowania wodomierzy,
 - w czasie zarządzonej przez Spółdzielnię kontroli.

§ 16

1. Użytkownik lokalu, który ubiega się o rozliczenie wg wskazań wodomierzy zapewnia spełnienie warunków określonych w § 15 wyłącznie na własny koszt.
2. Odczyty wskazań wodomierzy wody dokonywane są cztery razy w roku w odstępach trzymiesięcznych, tj. na koniec miesiąca marca, czerwca, września i na koniec roku kalendarzowego.
3. Odczyty wskazań wodomierzy wody dokonywane są drogą radiową, gdy lokale w budynku wyposażone są w wodomierze radiowe. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonanie odczytu przez pracownika Spółdzielni.
4. Użytkownik ma obowiązek umożliwienia dostępu do urządzeń pomiarowych pracownikom Spółdzielni w celu dokonania odczytu lub ich kontroli.
5. Uszkodzenie wodomierzy lub zerwanie plomb należy zgłaszać niezwłocznie w formie pisemnej. W takim przypadku zużycie wody w miejscu poboru z uszkodzonym wodomierzem zostanie przyjęte do bieżącego rozliczenia jako średnie zużycie z 4 kwartałów poprzedzających okres rozliczenia.
6. Stwierdzenie przez pracownika Spółdzielni uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, jakiegokolwiek ingerencji w pracę wodomierza mającej na celu zmianę jego wskazań, skutkuje natychmiastową utratą prawa do rozliczania wg wskazań wodomierzy jako lokal nie spełniający warunków dla układu opomiarowania opisanych w § 15. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy lokatora, koszt wymiany (zakup i wymiana) pokrywa lokator.

Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych za dany kwartał, w którym stwierdzono uszkodzenie wodomierza.

7. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach uzasadnionych będzie kierowała wnioski do sądu celem wszczęcia postępowania karnego o kradzież wody.
8. W przypadku przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego.
9. Przywrócenie dla lokalu prawa do rozliczania wg wskazań wodomierzy nastąpi po wymianie uszkodzonego wodomierza począwszy od następnego okresu rozliczeniowego po dacie wymiany.

§ 17

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniom w okresach wskazanych w § 16 ust. 2.
2. Miesięczne opłaty zaliczkowe za zużycie wody ustalane są dla poszczególnych lokali na następny okres rozliczeniowy, raz w roku (w styczniu) w oparciu o średnie zużycie za poprzedni rok i aktualnej ceny ustalonej przez dostawcę.
3. Użytkownik lokalu, w uzasadnionych przypadkach (np. zmiana liczby osób zamieszkujących lokal), może wnioskować o zmianę wysokości pobieranych zaliczek poprzez złożenie w biurze Spółdzielni pisemnego wniosku.
4. Dla lokali nieopomiarowanych przyjmuje się miesięczny ryczałt w wysokości 5 m³ na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

§ 18

1. Różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu reguluje w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia w terminie przewidzianym dla wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) nadpłatę zalicza się, jeżeli użytkownik lokalu nie zażąda jej zwrotu, na poczet najbliższych opłat miesięcznych za używanie lokalu),
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach.

§ 19

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

2. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji.
3. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni, która przedstawia następnie odpowiednie stanowisko w tej sprawie.
4. W przypadku kwestionowania prawidłowości działania wodomierza użytkownik lokalu ma prawo żądania jego wymiany i wykonania ekspertyzy przez instytucję posiadającą uprawnienia Prezesa Głównego Urzędu Miar. Jeśli ekspertyza nie potwierdzi wadliwości wodomierza, koszty sprawdzenia i wymiany ponosi użytkownik lokalu.
5. W przypadku opisanym w ust. 4, kwestionowany wodomierz zostanie wymieniony na nowy a wymontowany wodomierz oddany do ekspertyzy. Następne rozliczenie kosztów zużycia wody zostanie wykonane według wskazań nowego wodomierza z uwzględnieniem daty wymiany. W zależności od wyniku ekspertyzy rozliczenie kosztów zużycia wody do daty wymiany nastąpi według wskazań zdemontowanego wodomierza lub według przeciętnego zużycia w danym lokalu w analogicznym okresie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
6. Ilość wody pozostającej do rozliczenia wskutek korekty wykonanej po zamknięciu okresu rozliczeniowego, rozlicza się w następnym okresie.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW GAZU DLA LOKALI MIESZKALNYCH NIE POSIADAJĄCYCH INDYWIDUALNYCH GAZOMIERZY

§ 20

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych objęci opomiarowaniem zbiorowym wnoszą co miesiąc zaliczkę, wyliczoną jako iloczyn stawki jednostkowej i liczby osób w danym lokalu.
2. Stawkę jednostkową ustala się dzieląc koszt zużycia gazu przypadający na dany gazomierz wg faktur za poprzedni okres rozliczeniowy (roczny), przez liczbę mieszkańców z niego korzystających.
3. Rozliczenie kosztów gazu dokonywane jest w stosunku rocznym.
4. Koszty zużycia gazu określa się na podstawie faktur dostawcy wykazanych dla poszczególnych gazomierzy.
5. Rozliczenia obciążeń za zużyty gaz dokonuje się w stosunku do ilości osób zamieszkałych w lokalu. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w ciągu roku kalendarzowego do rozliczenia przyjmuje się średnioroczną ilość osób zamieszkałych w danym lokalu.
6. Różnica pomiędzy sumą kosztów, a sumą pobranych zaliczek w okresie, o którym mowa w pkt 3 podlega rozliczeniu w I kwartale roku następnego.
7. Odbiornikiem gazu w lokalach objętych opomiarowaniem zbiorowym może być wyłącznie kuchenka gazowa, jedna na lokal.

VIII. ROZLICZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 21

1. Użytkownicy ponoszą opłaty za energię elektryczną zużytą w danym bloku na oświetlenie wejść do klatek schodowych, klatek schodowych, galerii, korytarzy oraz piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.
2. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej w budynkach na Osiedlu Wólki dokonuje się:
 - a) na lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z ich usytuowaniem w budynku, a tym samym z koniecznością oświetlenia drogi dojścia, wg zużycia wykazanego przez liczniki energii elektrycznej na klatkach schodowych, przewiązkach i galeriach.
 - b) w budynkach typu C z przejściami na wysokości parteru (Konstanty 29, Barbackiego 28, Barbackiego 34, Barbackiego 46), koszty zużycia energii wykazanej przez licznik w segmencie B są rozliczane wg proporcji:
 - 40% - mieszkanie nr 16,
 - 30% - mieszkania nr 18, 19, 20, 21,
 - 30% - pozostałe mieszkania z wyłączeniem lokali nr 12 i 17,
 - c) w budynkach Barbackiego 42 i 38 proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Lokale użytkowe usytuowane przy klatkach schodowych i korzystające z oświetlenia drogi dojścia uczestniczą w rozliczeniu kosztów ze współczynnikiem 2.

§ 22

Rozliczenia kosztów energii elektrycznej w budynkach na Osiedlu Wojska Polskiego dokonuje się:

- a) zgodnie z wykorzystaniem oświetlenia drogi dojścia do lokalu, wg zużycia wykazanego przez liczniki na klatkach schodowych i galeriach:
 - 50% kosztów na liczbę osób zgłoszonych,
 - pozostałe 50% na ilość mieszkań.
- b) dla lokali użytkowych przyjmuje się obciążenie jak dla mieszkania z ilością 5 osób,
- c) koszty zużycia energii elektrycznej wykazanego przez podlicznik elektryczny nr. JEC-61036 umiejscowiony w nieruchomości przy ul. Rokitniańczyków 33, klatka 2, są rozliczane jako koszty mienia całego osiedla Wojska Polskiego.

§ 23

Rozliczanie kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych i garażach w budynkach 66 i 68 przy ul. Barbackiego w Nowym Sączu.

1. Koszt energii elektrycznej stanowi sumę kosztu stałego i kosztu zmiennego.
2. Koszty stałe i zmienne rozliczane są na poszczególne lokale i miejsca garażowe według podanego schematu:
 - Wartość stanu licznika za okres obrachunkowy plus koszty stałe dzielone przez sumę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych, kwota ta jest podstawą do wyliczenia należności:
 - 1) mieszkanie bez miejsca garażowego – należność wyliczona jak wyżej x 1,
 - 2) mieszkanie z jednym miejscem garażowym – należność wyliczona jak wyżej x 2,
 - 3) mieszkanie z dwoma miejscami garażowymi – należność wyliczona jak wyżej x 3.

§ 24

1. Koszty energii elektrycznej wymienione w § 21 i 22 są rozliczane w okresach rocznych w oparciu o faktury dostawców energii dla poszczególnych punktów poboru energii.
2. Użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc zaliczkę wyliczoną w oparciu o koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Różnica pomiędzy sumą kosztów, a sumą pobranych zaliczek w okresie, o którym mowa w pkt 1 podlega rozliczeniu w I kwartale roku następnego.

§ 25

Rozliczanie energii elektrycznej w zespołach garaży opomiarowanych wspólnym licznikiem dokonuje się:

1. Dla garaży korzystających z energii elektrycznej, koszty stałe rozliczane są na każdy garaż w równych częściach, w oparciu o faktury dostawcy energii.
2. Wskazania indywidualnych podliczników energii elektrycznej u użytkowników garaży są dla nich podstawą do obciążenia kosztami zmiennymi. Różnica pomiędzy wskazaniami licznika głównego, a sumą wskazań podliczników energii w garażach dzielona jest na:
 - a) resztę garaży (nie posiadających podliczników) podpiętych do tego samego licznika głównego, w równych częściach;
 - b) wszystkie garaże podpięte do tego samego licznika głównego, w równych częściach.
3. Użytkownicy garaży posiadający podliczniki zobowiązani są do podawania odczytów wskazań tych podliczników w określonym przez Spółdzielnię terminie. Informacja o terminie podawania odczytów będzie umieszczona w książeczkach opłat na IV kwartał danego roku oraz wywieszona na ścianach bocznych (od strony drogi) każdego zespołu garaży.
4. Nie podanie przez użytkowników odczytów, o których mowa w ust. 3, powoduje rozliczenie kosztu energii jak dla garażu bez podlicznika.
5. Użytkownicy garaży, którzy nie poinformowali Spółdzielni, że nie korzystają z energii elektrycznej, są rozliczani tak, jak użytkownicy garaży korzystający z energii elektrycznej bez podlicznika zużycia.
6. Użytkownicy garaży usytuowanych w zespole, do którego jest doprowadzona energia elektryczna, zobowiązani są do udostępnienia garażu pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli w terminie ogłoszonym przez Spółdzielnię.
7. Koszty energii elektrycznej obciążającej garaże rozliczane są w okresach rocznych w oparciu o faktury dostawcy energii.

IX. KOSZTY KONSERWACJI DOMOFONÓW

§ 26

1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane na mieszkania odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania konserwacji domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

3. Koszty utrzymania domofonów nie obejmują napraw i wymiany aparatów.

X. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

§ 27

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wieczystego użytkowania gruntów stanowiących mienie Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach danego osiedla.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wieczystego użytkowania gruntów dotyczące garaży ewidencjonowane są i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży w ramach danego osiedla w przeliczeniu na boks garażowy.

XI. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 28

1. Podatek od nieruchomości opłacany przez Spółdzielnię jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych i garaży.
2. Obciążenia lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt 1. poz. a, b, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Podatkiem od nieruchomości w części przypadającej na zajmowane lokale użytkowe wraz z udziałem w gruncie Spółdzielnia obciąża bezpośrednio użytkowników poszczególnych lokali wg zajmowanej powierzchni. Podatek od nieruchomości dotyczący garaży obciąża garaż wg boksu w ramach danego osiedla (wg kalkulacji).
4. Podatek od nieruchomości od gruntu i budowli będących w mieniu Spółdzielni rozliczany jest w ramach kosztów mienia.
5. Podatek od nieruchomości płacony przez Spółdzielnię od pomieszczeń udostępnionych nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia firmie „MPEC” na utworzenie wymiennikowni obciąża koszty eksploatacji tych nieruchomości.
6. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości z gminą Nowy Sącz.

XII. PRZEGLĄDY TECHNICZNE

§ 29

1. Stosownie do wymogów prawa budowlanego Spółdzielnia przeprowadza przeglądy:
 - a) kominiarskie – raz w roku,
 - b) szczelności instalacji urządzeń gazowych – raz w roku,

- c) badanie oporności instalacji elektrycznej i odgromów –co 5 lat.
2. Koszty przeglądów rozliczane są w stosunku do liczby lokali w ramach danej nieruchomości.

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

§ 30

Koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody ewidencjonowane są według faktur dostawcy w następujący sposób:

1. Koszty stałe (moc zamówiona dla c.w., przesył energii):
 - budynki Barbackiego 66, 68 – oddzielnie na każdą nieruchomość,
 - pozostałe budynki na Oś. Wólki – jeden licznik główny – wymiennik,
 - budynki na Oś. Wojsko Polskie – oddzielnie na każdą nieruchomość.
2. Koszty zmienne (zależne od zużytej energii cieplnej):
 - budynki Barbackiego 66, 68 – oddzielnie na każdą nieruchomość,
 - pozostałe budynki na Oś. Wólki – jeden licznik główny – wymiennik,
 - budynki na Oś. Wojsko Polskie – oddzielnie na każdą nieruchomość.

§ 31

Koszty stałe (mocy zamówionej, przesyłu energii, opłaty abonamentowe) są rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali podpiętych do danego licznika głównego tj.:

- budynki Barbackiego 66 i 68 – oddzielnie każda nieruchomość,
- pozostałe budynki na oś. Wólki – jeden licznik główny – wymiennik,
- budynki na oś. Wojsko Polskie – oddzielnie każda nieruchomość,

włącznie z lokalami użytkowymi i administracjami.

§ 32

Koszty zmienne za dostawę ciepła na potrzeby podgrzania wody (zużycie energii i przesył) rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe (pomieszczenia gospodarcze) jako iloczyn wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody w lokalu) i rzeczywistego kosztu podgrzania 1 m³ wody wyliczanego na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w następujący sposób:

1. Dla budynków na osiedlu Wojska Polskiego:

$$\text{koszt podgrzewu wody w zł/m}^3 \text{ (odrębnie dla każdej nieruchomości)} = \frac{\text{całkowity koszt zmienny w kwartale poza sezonem grzewczym}}{\text{suma wskazań wodomierzy indywidualnych w danej nieruchomości}}$$

Ustalony w ten sposób koszt podgrzewu wody dla poszczególnych nieruchomości obowiązuje przez kolejny rok. Różnica pomiędzy kosztem zmiennym całkowitym w sezonie grzewczym (wg faktur dostawcy ciepła), a kosztem podgrzewu wyliczonego wg wskazań wodomierzy

indywidualnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych (pomieszczenia gospodarcze sprzątających) stanowi koszt zmienny dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.

2. Dla budynków Barbackiego 66, 68 i Browarna 33

$$\text{koszt podgrzewu wody w zł/m}^3 \text{ (odrębnie dla każdej nieruchomości)} = \frac{\text{całkowity koszt zmienny (wg faktur dostawcy) - koszt zmienny na potrzeby CO}}{\text{suma wskazań wodomierzy indywidualnych}}$$

gdzie:

koszt zmienny na potrzeby CO to iloczyn sumy wskazań ciepłomierzy indywidualnych i stawki za 1 GJ zużycia energii (wg stawki dostawcy ciepła).

3. Pozostałe budynki na oś. Wólki

$$\text{koszt podgrzewu wody w zł/m}^3 = \frac{\text{całkowity koszt zmienny (wg faktur dostawcy)}}{\text{suma wskazań wodomierza głównego (wymiernik)}}$$

§ 33

Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb przygotowania ciepłej wody jest kwartał kalendarzowy.

§ 34

1. Użytkownicy lokali (mieszkalnych i użytkowych) wnoszą opłaty na poczet pokrycia kosztów podgrzewu wody wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniom w okresach wskazanych w § 33.
2. Miesięczne opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do podgrzania wody ustalane są według ilości zużytej wody i kosztu podgrzania 1 m³ wody w budynku.
3. Właściciele lokali mogą złożyć uzasadniony wniosek o zmianę wysokości zaliczki.
4. Dla lokali nieopomiarowanych koszt zmienny zużycia ciepła dla potrzeb podgrzania wody naliczany jest w wysokości – 3 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

§ 35

Zużycie CW w budynku administracyjnym Spółdzielni określa się na podstawie przyjętego ryczałtu w wysokości 2 m³ miesięcznie.

§ 36

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są zgodnie z umową o dostawie energii cieplnej w oparciu o faktury dostawcy ciepła oddzielnie dla Osiedla Wojska Polskiego i Osiedla Wólki.

2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.

§ 37

1. Na koszt centralnego ogrzewania składają się:
 - a) opłata stała będąca iloczynem mocy zamówionej w MW i stawki jednostkowej za 1 MW,
 - b) opłata stała za przesył energii cieplnej jako iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki jednostkowej za przesył 1 MW,
 - c) opłata abonamentowa za przyłącze wg taryfy dostawcy ciepła,
 - d) opłata za uzupełnienie nośnika ciepła,
 - e) opłata zmienna stanowiąca iloczyn zużytej energii cieplnej w GJ i ceny jednostkowej,
 - f) opłata zmienna za przesył stanowiąca iloczyn zużytej energii cieplnej w GJ i ceny jednostkowej za przesył.
2. Koszt opłaty stałej jest rozliczany osobno dla każdej nieruchomości wg faktur dostawcy ciepła, a obciążenia kosztami opłaty stałej poszczególnych lokali w budynku wyliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej tych lokali. Nieruchomość jest to budynek lub grupa lokali mieszkalnych i użytkowych, w których instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (węzeł cieplny).
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozliczane są oddzielnie dla każdego opomiarowanego zespołu mieszkań.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w których zainstalowane są grzejniki instalacji centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających tych grzejników lecz wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, WC, wiatrołap, itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń. Jeśli w danej nieruchomości występują lokale o różnej wysokości pomieszczeń, powierzchnię ogrzewaną takich lokali należy zastąpić powierzchnią obliczeniową uwzględniającą zwiększoną kubaturę takich lokali. Powierzchnia obliczeniowa lokalu jest to powierzchnia ogrzewana lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy lokalu. Współczynnik kubaturowy lokalu – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali w danej nieruchomości (zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości)).
5. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest standardowo okres 12 kolejnych miesięcy. Okresem grzewczym jest okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego w danym okresie rozliczeniowym. Jeśli następuje zmiana okresu rozliczeniowego, może on być jednorazowo skrócony lub wydłużony. W Spółdzielni Mieszkaniowej BESKID stosowane są dwa różne okresy rozliczeniowe:
 - a) od 01 lipca do 30 czerwca roku kolejnego,
 - b) od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

6. Dla budynków wyposażonych w ciepłomierze lokalowe koszty centralnego ogrzewania rozliczane są kwartalnie.
7. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni, po dokonanych rozliczeniach kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy ustala wysokość opłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników lokali na podstawie:
 - a) kosztów poniesionych w trzech poprzedzających sezonach grzewczych,
 - b) prognozy kosztów na następny okres rozliczeniowy wykonanej przez firmę rozliczeniową w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, w oparciu o:
 - średnie koszty ogrzewania [zł/m²] w zakończonym okresie rozliczeniowym i parametry zakończonego sezonu grzewczego (średnia temperatura zewnętrzna, czas trwania sezonu),
 - przewidywany wzrost kosztów ogrzewania oraz przewidywane parametry następnego sezonu grzewczego.
 - c) minimalna wysokość miesięcznej stawki opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy nie może być mniejsza niż 120% średniego kosztu ogrzewania [zł/m²] w danej nieruchomości w zakończonym okresie rozliczeniowym,
 - d) ustalenie opłat zaliczkowych może odbywać się indywidualnie dla poszczególnych lokali,
 - e) w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - f) na pisemny wniosek użytkownika lokalu może być dla niego ustalona indywidualna stawka opłaty zaliczkowej na poczet kosztów ogrzewania – podwyższona lub obniżona, jednak nie może być niższa niż minimalna stawka opłaty zaliczkowej ustalona na następny okres rozliczeniowy dla danej nieruchomości.
8. Wysokość zaliczek podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

§ 38

1. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy zastosowaniu klucza powierzchni ogrzewanej lokalu, o ile analiza technicznej wykonalności i ekonomicznej opłacalności wykaże, że w budynku niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
2. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszt montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
3. W przypadku technicznej możliwości przy jednoczesnym braku opłacalności montażu podzielników kosztów w danej nieruchomości, a tym samym braku obowiązku montażu

podzielników kosztów na wniosek mieszkańców jest możliwy montaż podzielników po wyrażeniu zgody na przedmiotowy montaż 50% +1 właścicieli lokali mieszkalnych.

4. Spółdzielnia zleca wykonanie analizy technicznej wykonalności oraz ekonomicznej opłacalności, o której mowa w § 38 ust. 1 firmie zewnętrznej.
5. Spółdzielnia może zlecić wykonanie obliczeń minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia firmie rozliczającej.

§ 39

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się najpóźniej do 75 dni po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. Podział całkowitych kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się zgodnie z poniższymi zasadami:

1. W budynkach nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.
2. W budynkach z zainstalowanymi standardowymi podzielnikami kosztów ogrzewania, całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na trzy rodzaje kosztów:
 - a) koszty stałe – w wysokości opłat stałych /§ 37 ust. 1 pkt a), b), c), d)/ na daną nieruchomość - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - b) koszty wspólne – w wysokości A% opłat zmiennych /§ 37 ust. 1, pkt e), f)/ stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na daną nieruchomość (koszty te odzwierciedlają straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp., koszty emisji ciepła pionów grzewczych w lokalach nieopomiarowanych grzejników w łazienkach) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - c) koszty zmienne – w wysokości C% opłat zmiennych /§ 37 ust. 1, pkt e), f)/ stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na daną nieruchomość (koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników korygujących ze względu na położenie lokali w bryle budynku,
 - d) wielkość parametrów $A\% = 50\%$, $C\% = 50\%$ ustalono dla budynków przy ul. B.A. Konstany o numerach 12 i 29 oraz w budynkach przy ul. Barbackiego o numerach 28, 34, 38 i 46 oraz dla budynków na Osiedlu Wojska Polskiego;
 - e) wielkość parametrów $A\% = 60\%$, $C\% = 40\%$ ustalono dla budynku przy ul. B.A. Konstany 14,
3. W budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania wyposażonych w opcję rejestracji średniej temperatury pomieszczenia całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na cztery rodzaje kosztów:
 - a) koszty stałe – w wysokości opłat stałych /§ 37 ust. 1 pkt a), b), c), d)/ na daną nieruchomość - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,

- b) koszty wspólne – w wysokości A% opłat zmiennych /§ 37 ust. 1 pkt e), f)/ stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na daną nieruchomość (koszty te odzwierciedlają straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali,
 - c) koszty zmienne I – w wysokości B% opłat zmiennych /§ 37 ust. 1 pkt e), f)/ stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na daną nieruchomość (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła pionów grzewczych w lokalach, nieopomiarowanych grzejników w łazienkach oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych I lokalu określonych na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym,
 - d) koszty zmienne II – w wysokości C% opłat zmiennych /§ 37 ust. 1 pkt e), f)/ stanowiących koszty zakupu energii cieplnej na daną nieruchomość (koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników korygujących ze względu na położenia lokali w bryle budynku,
 - e) dla budynków przy ul. B.A. Konstancy 27, Barbackiego 40 i 42 oraz Browarnej 41 ustalono wielkość parametrów A% = 24%, B% = 38%, C% = 38%.
- 4. W lokalach użytkowych indywidualnie opomiarowanych ciepłomierzem stanowiącym podlicznik ciepłomierza głównego w budynku - koszty stałe rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu, a koszty zmienne wg wskazania ciepłomierza pomniejszając jednocześnie koszty stałe i zmienne dla budynku.
 - 5. Koszty serwisu rozliczeniowego związane z obsługą indywidualnego systemu rozliczeń (odczyty, rozliczanie, wydruki rozliczeń zbiorczych oraz wydruki indywidualnych rozliczeń dla użytkowników lokali) dolicza się do kosztów lokali proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzelników.

§ 40

Rozliczanie kosztów ogrzewania w nieruchomościach z podzelnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych – rozliczanie zamienne:

- 1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zamontowanie podzelników (lokal nieopomiarowany w nieruchomości opomiarowanej podzelnikami kosztów ogrzewania), od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników lokali w danej nieruchomości w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,

- b) koszty zmienne oraz zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych odpowiednich kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek rozliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej nieruchomości,
 - c) współczynnik korygujący ze względu na położenie mieszkania w budynku o wartości 1,
 - d) dla pokrycia serwisu rozliczeniowego kosztów rozliczenia CO przyjmuje się największą ilość podzielników występującą w lokalach opomiarowanych w danej nieruchomości.
2. Jeżeli użytkownik lokalu:
- a) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik lub dokona jakiegokolwiek zmiany w instalacji centralnego ogrzewania (wymiany grzejników, nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie itp.).
 - b) uszkodzi choćby jeden podzielnik, plombę, kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłączy grzejnika lub dokona innej niepożądanego ingerencji w urządzenie,
 - c) zdemontuje podzielnik z grzejnika,
 - d) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu dokonania ich odczytu w dwóch ogłoszonych terminach lub użytkownik lokalu dokona ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego pomiarów, wskazań,
- od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników nieruchomości w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 40 ust.1.
3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 2. a), b), c) i d) użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.
4. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów – ich demontaż, uszkodzenie plomb lub kotew montażowych, podmiana grzejników na nieopomiarowane, ingerencji w instalację c.o. lub innych działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
5. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.
6. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów w danym okresie rozliczeniowym, będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.
7. W lokalach, w którym nastąpiła awaria ciepłomierzy lub wszystkich podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty zmienne ogrzewania dla tych lokali, zostaną

wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1 m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.

8. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane.

§ 41

1. W budynkach, w których zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania, dla każdego sezonu grzewczego wyznacza się:
 - a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;
 - b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.
2. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane.

§ 42

1. Różnica między kosztami dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu reguluje w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia w terminie przewidzianym dla wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) nadpłatę zalicza się, jeżeli użytkownik lokalu nie zażąda jej zwrotu, na poczet najbliższych opłat miesięcznych za używanie lokalu, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za CO w ratach.

§ 43

Zmiany w instalacji wewnętrznej :

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Zarządcy .

3. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Zarządcy winny być zakończone przed rozpoczęciem okresu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej.
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie grzewczym.
6. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.
7. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

XV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 44

Za użytkowanie lokali pozostających w zasobach Spółdzielni lub w jej zarządzie Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokali i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w sposób następujący (tzw. opłaty za używanie lokali):

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ujętych w § 9, w częściach przypadających na ich lokale, wyliczonych wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
2. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją

- i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale, wyliczonych wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
3. Właściciele lokali niebędący 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 będący właścicielami lokali, z uwzględnieniem, iż właściciele niebędący członkami Spółdzielni nie partycypują w korzyściach uzyskanych z działalności zarobkowej.
 4. Osoby, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa) są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów jak właściciele lokali.
 5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
 6. Podmioty użytkujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a przypadających na dany lokal. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby zobowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
 7. Za opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 8. Wszystkie opłaty są wnoszone na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni w wysokości określonej w książeczkach opłat czynszowych na dany kwartał. Do opłat (lub ich niektórych składników) dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) jeżeli wynika to z obowiązujących przepisów prawa.
 9. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
 - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
 - b) zarządzania i administrowania Spółdzielnią,
 - c) konserwacji,
 - d) remontów,
 - e) konserwacji domofonów,
 10. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
 - a) podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli),
 - b) opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów,
 - c) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

- d) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - e) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w podziale na opłaty zmienne i stałe,
 - f) dostawy gazu,
 - g) energii elektrycznej (dla potrzeb części wspólnych).
11. Jeżeli część pomieszczenia ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

§ 45

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 44, jest ustalana na podstawie:
 - a) planu gospodarczo – finansowego,
 - b) niniejszego regulaminu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych 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. Nadwyżka bilansowa, w całości albo w części, może zostać przeznaczona uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub przeznaczona na zwiększenie funduszy: np. remontowego.

§ 46

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy do administracji. Jeżeli w trakcie miesiąca nastąpi zmiana użytkownika lokalu, to obowiązek wniesienia opłaty za ten miesiąc dotyczy osoby, która zbyła lokal.
2. Opłaty za używanie lokalu wnosi się za dany miesiąc w terminie do ostatniego dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali, w terminach określonych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 42/2022 w dniu 19 grudnia 2022r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023r.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 24/2021 w dniu 27 września 2021r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
/-/ Julia Babiarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
/-/ Wiesław Rębilas