



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

Na podstawie § 6 pkt 3 w związku z § 113 ust. pkt 9 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w oparciu o:

- Ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. nr 31 z 2005 r., poz. 226 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. nr 152 z 2009 r., poz. 1223 nr z późniejszymi zmianami)
- Właściwe postanowienia Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I. Definicje wyrażeń i zwrotów regulaminowych

§ 1 (Definicje)

Użyte w Regulaminie wyrażenia lub zwroty oznaczają:

Lp.	Wyrażenie (zwrot)	Wyjaśnienie wyrażenia (zwrotu)
1.	Jednostka rozliczeniowa	Jednostka, według której rozlicza się określony rodzaj kosztów lub przychodów, jak: m ² , m ³ , osoba, lokal.
2.	Lokal	Wyodrębniony w bryle budynku samodzielny zespół pomieszczeń oddzielony od innych lokali w sposób trwały, do którego przysługuje odrębne prawo stanowiące przedmiot posiadania jednej lub większej ilości osób. Samodzielność lokalu określają odrębne przepisy.
3.	Mieszkaniec	Osoba faktycznie zamieszkała w lokalu mieszkalnym położonym w nieruchomości bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu lub brak takiego tytułu, ustalana na podstawie ewidencji ludności lub w oparciu o zasady, o których mowa w § 21 Regulaminu.
4.	Nieruchomość	Należy przez to rozumieć nieruchomość ewidencyjną, tj. budynek (lub budynki), jeżeli ich oddzielenie jest niemożliwe oraz działka (działki) gruntu, na którym budynek (budynki) jest położony wraz z urządzeniami, służącymi do prawidłowej jego eksploatacji, dla którego jest lub będzie w przyszłości założona odrębna księga wieczysta. Nieruchomość jest podstawową jednostką ewidencji przychodów i kosztów w Spółdzielni.
5.	Mienie Spółdzielni	W rozumieniu Regulaminu mienie Spółdzielni stanowią wszelkie nieruchomości zabudowane lub niezabudowane w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw do lokali przysługujących członkom, posiadaczom spółdzielczych własnościowych praw do lokali i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni. Z wyłączeniem mienia, o którym mowa w punkcie 6.
6.	Mienie Spółdzielni przeznaczone do wyłącznego korzystania przez jedną lub więcej nieruchomości ewidencyjnych	W rozumieniu Regulaminu, które ze względu na swe położenie, wyposażenie lub inne szczególne warunki, jest wykorzystywane wyłącznie przez jedną lub więcej nieruchomości.
7.	Nieruchomość wspólna	Grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do

		użytku właścicieli lokali (np. pralnie, suszarnie, korytarze, windy itp.).
8.	Okres ewidencyjny (okres ewidencyjny i przychodów) kosztów	Rok kalendarzowy tożsamy z rokiem obrachunkowym z zastrzeżeniem § 90 ust. 2 Statutu.
9.	Spółdzielnia	Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
10.	Użytkownik lokalu	Osoba posiadająca samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe, lokatorskie prawo lub prawo najmu do takiego lokalu w nieruchomości. W rozumieniu Regulaminu użytkownikiem lokalu jest także najemca lokalu użytkowego lub garażu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
11.	Regulamin	Należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin.
12.	Udział	Wyrażony ułamkiem stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni łącznej wszystkich lokali.

ROZDZIAŁ II. Zasady ogólne rozliczenia kosztów i przychodów

§ 2 (Zasady podstawowe)

1. Zasady ustalania opłat za lokale określone w Regulaminie stosuje się do lokali, które stanowią przedmiot:

- 1) prawa odrębnej własności lokalu;
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

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

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

§ 3 (Poziomy kosztów i przychodów)

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

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

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

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

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

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

§ 4 (Podział kosztów i przychodów)

1. Wartość jednostki rozliczeniowej danej grupy kosztów wylicza się dzieląc sumę tych kosztów przez sumę wszystkich jednostek rozliczeniowych w obrębie danego poziomu kosztów oraz przez okres ewidencyjny.
2. Łączne koszty nieruchomości w okresie stanowią sumę kosztów przypadających na nieruchomość z wszystkich poziomów kosztów.
3. Jeżeli określonej grupy kosztów lub przychodów wyższego poziomu nie da się przyporządkować ze względów technicznych lub rachunkowych na poziom niższy, powstała w ten sposób różnica pomiędzy kosztami i przychodami przed podziałem a sumą kosztów i przychodów po podziale, stanowi odpowiednio: koszt lub przychód tego poziomu.
4. Nieuwzględnione w danym okresie ewidencyjnym koszty lub przychody zwiększają odpowiednio koszty lub przychody kolejnego okresu ewidencyjnego.

ROZDZIAŁ III. Grupy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

A. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 5 (Podział kosztów)

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmują:

- 1) Koszty utrzymania lokali i nieruchomości;
- 2) Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości.

§ 6 (Koszty utrzymania lokali)

1. Koszty utrzymania lokali, to koszty, które ponoszone są na utrzymanie lokali w odpowiednim stanie technicznym i porządkowym.
2. Do kosztów utrzymania zalicza się
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 2) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy związane z lokalami.
3. Obowiązki użytkownika oraz Spółdzielni w zakresie utrzymania lokali zawiera „Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

§ 7 (Koszty utrzymania nieruchomości)

1. Koszty utrzymania nieruchomości to koszty, które są ponoszone na utrzymanie jej w odpowiednim stanie techniczno-eksploatacyjnym i porządkowym, koszty publiczno-prawne związane z nieruchomością oraz koszty zabezpieczające uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Do kosztów utrzymania nieruchomości zalicza się w szczególności koszty ponoszone na:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (w tym dźwigów osobowych, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona);
 - 2) wywóz i składowanie na wysypisku odpadów komunalnych pochodzących z lokali w nieruchomości;
 - 3) podatki i opłaty lokalne.
3. Zasady tworzenia, wykorzystania i rozliczania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych”.

§ 8 (Koszty eksploatacji lokali)

1. Koszty eksploatacji lokali, to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikające z korzystania z lokalu.
2. Do kosztów eksploatacji lokali zalicza się przede wszystkim wydatki na:
 - 1) zakup ciepła dla celów centralnego ogrzewania;

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

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

§ 9 (Koszty eksploatacji nieruchomości)

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

2. Do kosztów eksploatacji nieruchomości zalicza się w szczególności koszty:

- 1) Kontroli instalacji gazowych, c.o., c.c.w. i elektrycznych w budynku;
- 2) Usuwania awarii instalacji w nieruchomości;
- 3) Materiałów (np.: żarówki, cement, odcinki przewodów itd.) użytych w budynku;
- 4) Drobnych napraw i konserwacji urządzeń technicznych w budynku (z wyjątkiem tych, o których mowa w ust. 3) – np. wymian zamka, uzupełnienie tynku, itp.;
- 5) Dezynfekcji i deratyzacji budynku;
- 6) Odśnieżania i usuwania oblodzeń z dróg, chodników i działek gruntu stanowiących nieruchomość wspólną wraz z materiałami (piasek);
- 7) Usuwania śniegu i oblodzeń z dachów budynku i urządzeń odwadniających;
- 8) Sprzątania ganków piwnicznych i części nieruchomości wspólnej budynku;
- 9) Utrzymania ładowacza odpadów stałych (w budynkach obsługiwanych przez ładowacza);
- 10) Sprzątania terenów gruntu należących do nieruchomości, na której położony jest budynek;
- 11) Utrzymania śmietników;
- 12) Konserwacji zieleni leżącej na gruncie należącym do budynku (pielęgnacja drzew i krzewów, koszenie trawy);
- 13) Energii elektrycznej dostarczanej do budynku (korytarze, piwnice i pomieszczenia wspólnego użytku – z wyjątkiem dźwigów), oświetlenie zewnętrzne budynku;
- 14) Ekspertyz, audytów, kontroli przeciwpożarowych i sanitarno-epidemiologicznych związanych z budynkiem, koszty legalizacji urządzeń pomiarowych w budynku (wodomierze, liczniki prądu, liczniki ciepła);
- 15) Ubezpieczenia budynku;
- 16) Usług kominiarskich w lokalach (przeeglądy kominiarskie) i w budynku (np. badania szczelności i ewentualnego usuwania nieszczelności przewodów kominowych);
- 17) Odprowadzania ścieków z nieruchomości wspólnej budynku, poza lokalami, w tym wód opadowych i opadów;
- 18) Związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia wspólnego Spółdzielni lub mienia wspólnego, służącego do wyłącznego użytku jednej lub kilku nieruchomości;
- 19) Wody dostarczanej do nieruchomości wspólnej budynku, nie mające pokrycia w opłatach za wodę i kanalizację z lokali w budynku, o czym mowa w § 4 ust. 3;
- 20) Przypadające na nieruchomość koszty utrzymania Pogotowia Technicznego Spółdzielni dla celów zabezpieczenia skutków awarii technicznych w budynkach, lokalach i w nieruchomości;
- 21) Przypadające na nieruchomość koszty obsługi bankowej i inkasowej;
- 22) Przypadające na nieruchomość koszty administrowania;
- 23) Przypadające na nieruchomość koszty zarządzania;
- 24) Usuwania dewastacji i zniszczeń;
- 25) Realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z przekształceniami praw do lokali;
- 26) Przeciwpożarowe (utrzymanie suchych pionów wodnych, gaśnic);
- 27) Ochrony ludności, zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 28) Inne koszty, jeżeli nie można ich przypisać remontom budynku i eksploatacji lokali;
- 29) Wynik eksploatacyjny budynku za poprzedni okres rozliczeniowy;
- 30) Przypadające na nieruchomość koszty korzystania z innej nieruchomości ewidencyjnej.

3. Kosztami eksploatacji nieruchomości są ponadto koszty korzystania:

- 1) z dźwigów osobowych;
- 2) ze zbiorczych instalacji radiowo-telewizyjnych (AZART);
- 3) z instalacji domofonowych;
- 4) ze sprzątnia klatek schodowych

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

§ 10 (Ewidencjonowanie kosztów)

Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych nieruchomości.

Osobno rozliczane są ponadto:

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

§ 11 (Koszty zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię)

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

2. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię zalicza się:

- 1) Koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników Spółdzielni;
- 2) Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni (biura, warsztaty, magazyny i inne);
- 3) Koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu;
- 4) Koszty administracyjno-biurowe;
- 5) Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni;
- 6) Pozostałe koszty związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z wydatkami na działalność samorządową Spółdzielni,

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

3. Do kosztów zarządzania nie zalicza się kosztów związanych z:

- 1) Działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, o której mowa w § 13;
- 2) Planowaniem i realizacją inwestycji;
- 3) Pracownikami obsługi bezpośredniej nieruchomości (gospodarze budynków/sprzątacze terenów, konserwatorzy, ładowacze).

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

§ 12 (Koszty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni)

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

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

§ 13 (Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej)

1. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:

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

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

B. Przeznaczenie przychodów

§ 14 (Pożytki z mienia Spółdzielni)

1. Pożytki z mienia Spółdzielni to dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:

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

oraz inne pożytki uzyskane z tego mienia.

2. Pożytki z mienia Spółdzielni przeznaczone są:

- 1) Na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności;
- 2) zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia np. na obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia jednolicie na lokale według powierzchni użytkowej lokali, których właściciele lub posiadacze spółdzielczych praw są członkami Spółdzielni według stanu na koniec okresu ewidencyjnego,
- 3) Zgodnie z § 88 Statutu Spółdzielni.

§ 15 (Przychody z nieruchomości wspólnej)

1. Przychodami z nieruchomości wspólnej są przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:

- 1) Czynszu najmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej;
- 2) Opłat za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej

oraz inne pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej.

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

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

1. Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:

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

oraz inne przychody związane z tą działalnością.

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

C. Obowiązek informacji

§ 17 (Obowiązek informacji)

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

ROZDZIAŁ IV. Jednostki rozliczeniowe kosztów

§ 18 (Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego)

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

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

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

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

§ 19 (Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego)

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

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

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

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

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

§ 20 (Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie)

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie dla celów rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnia pomieszczeń w takich lokalach, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania a ogrzewane są pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń wyposażonych w takie grzejniki (np. przedpokój, ubikacja, łazienka), stanowi także powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się zabudowane części korytarzy, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania i do których przysługuje odrębne prawo użytkowania.
3. Powierzchnia piwnic, pralni, suszarni i wózkowni oraz innych pomieszczeń, jeżeli przysługuje do tych pomieszczeń tytuł do korzystania z lokalu użytkowego, stanowi powierzchnię ogrzewaną centralnie, jeżeli spełnia warunki określone w ust. 1.

§ 21 (Mieszkaniec, Użytkownik)

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji ilościowej mieszkańców Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmian w ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia wstecz za cały okres od okoliczności powodującej to zmniejszenie, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od daty ujawnienia lub zgłoszenia tej zmiany. Odsetki za okres objęty korektą nie przysługują.
3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób, niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu za cały okres zamieszkiwania nie krótszy niż 3 miesiące wstecz.
4. W razie, gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni lub oświadczenia użytkownika lokalu, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części rozliczanej od ilości mieszkańców, ustala się tak, jakby przebywał w lokalu 1 mieszkaniec.

§ 22 (Lokal)

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

§ 23 (Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej)

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

ROZDZIAŁ V. Ustalanie opłat za lokale

§ 24 (Postanowienia ogólne)

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

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

§ 25 (Kompetencje)

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

§ 26 (Zmiana wysokości opłat)

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:

- 1) członków Spółdzielni;
- 2) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni;
- 3) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

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

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

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

§ 27 (Obowiązek przedstawienia kalkulacji opłat)

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

§ 28 (Sposób wnoszenia opłat)

1. Opłaty za lokale wnoszone są miesięcznie.

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

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

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

§ 29 (Zakaz potrącania należności i odsetki)

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

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

§ 30 (Załączniki i inne regulaminy)

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

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

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

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

Rozdział VI. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 31 (Rezygnacja z członkostwa i przystąpienie do Spółdzielni)

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

§ 32 (Postanowienia końcowe)

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 7/2012 z dnia 16 lutego 2012 i obowiązuje z dniem podjęcia.

2. Z tym samym dniem traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w BSM” uchwalony przez Radę Nadzorczą BSM 24.06.2004 r. (z późniejszymi zmianami).

W tekście wprowadzono zmiany wynikające z ANEKSU NR 1 zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą 21.03.2013 r. Zmiany dotyczą § 5 ust. 6 Załącznika nr 2 do niniejszego regulaminu, które weszły w życie z dniem uchwalenia.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

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

OPŁATY ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI

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

12.	Opłata na pokrycie kosztów podatków i opłat lokalnych	§ 7 ust. 2 pkt 3 Regulaminu	–	m ² powierzchni użytkowej lokalu	–
13.	Opłata za garaż w nieruchomościach garażowych	Wg Załącznika nr 3 do Regulaminu	–	m ² powierzchni użytkowej lokalu	–
14.	Opłata za lokal użytkowy wykorzystywany na zasadach prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego	§ 9 ust. 2 Regulaminu	§ 14 – w odniesieniu do członków Spółdzielni § 15 – w odniesieniu do wszystkich lokali	m ² powierzchni użytkowej lokalu	Koszty remontów ustala się według udziału
15.	Sprzątanie klatek schodowych	§ 9 ust. 3 pkt 4 Regulaminu	–	Lokal Lub m ² powierzchni użytkowej lokalu	–
16.	Dozór		–	Lokal	–

ZAŁĄCZNIK Nr 2

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

ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI**§ 1**

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się osobno dla poziomu:

- 1) każdego lokalu;
- 2) nieruchomości wspólnych każdej nieruchomości;
- 3) zespołu nieruchomości zaopatrywanych w wodę ze wspólnego urządzenia wodociągowego będącego własnością Spółdzielni,

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

§ 2

1. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokalu jest:

- 1) 1 m³ zużytej wody – jeżeli wszystkie punkty czerpalne wody w lokalu są opomiarowane;
- 2) 1 mieszkaniec lokalu – w pozostałych lokalach mieszkalnych;
- 3) Normatywne zużycie wody wynikające z przepisów ogólnie obowiązujących, określone ze względu na rodzaj prowadzonej w lokalu działalności – w pozostałych lokalach użytkowych i garażach.

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

§ 3

1. Liczniki poboru wody (wodomierze) w lokalu zakładane są przez użytkownika lokalu i na jego koszt zgodnie z zasadami określonymi w normie PN-ISO-4064-2 oraz w instrukcji montażu wodomierzy.

2. Wymianę wodomierzy związaną z ustaniem cechy legalizacyjnej przeprowadza Spółdzielnia. Jeżeli użytkownik lokalu dokonał przeróbki instalacji wodnej w sposób uniemożliwiający założenie wodomierza bez uszkodzenia tej instalacji lub jej obudowy, jest on obowiązany do wymiany wodomierza we własnym zakresie i na własny koszt, w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Legalizacja wodomierzy przeprowadzana jest zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. Warunkiem rozliczenia dostawy wody do lokalu i odprowadzania ścieków z lokalu na podstawie wskazań wodomierzy w punktach czerpalnych jest:

- 1) zgłoszenie w Spółdzielni faktu zamontowania wodomierzy;
- 2) protokolarne przyjęcie przez Spółdzielnię wodomierzy do eksploatacji po sprawdzeniu sposobu ich montażu, numerów, stanu wskazań i ważności legalizacji;
- 3) założenie przez Spółdzielnię plomb uniemożliwiających zdjęcie wodomierza z instalacji wodociągowej.

4. Okresem rozliczeniowym zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach jest okres 6 miesięcy roku kalendarzowego. Odczyty wskazań wodomierzy dla wyliczenia miesięcznych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przeprowadza Spółdzielnia w okresach:

- 1) na koniec 2 i 4 kwartału każdego roku kalendarzowego;
- 2) na dzień zmiany ceny wody i odbioru ścieków;
- 3) na dzień zmiany posiadacza prawa do lokalu;
- 4) w innych terminach dodatkowych wynikających ze względów techniczno-rozliczeniowych.

5. Termin odczytu podawany jest do wiadomości z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez: wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w poszczególnych nieruchomościach, podanie informacji na stronie internetowej Spółdzielni, zaś w przypadku posiadaczy praw do lokali, którzy wskazali tzw. „adres do korespondencji” – na wskazany adres (listem zwykłym).

W przypadkach losowych możliwy jest dodatkowy odczyt w ciągu 7 dni od terminu pierwszego odczytu, po indywidualnym ustaleniu terminu ze Spółdzielnią.

6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania w każdym czasie i bez zapowiedzi kontroli stanu wodomierzy i ich obudowy, plomb, wskaźnika antymagnetycznego i sposobu wbudowania wodomierzy w instalację.

§ 4

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

2. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla pozostałych lokali mieszkalnych ustala się poprzez przemnożenie liczby mieszkańców lokalu przez: zryczałtowaną opłatę będącą równowartością 11,00 m³ wody/m-c – dla lokali z centralnie ciepłą wodą i 10,50 m³ wody/m-c – dla lokali bez centralnie ciepłej wody.

3. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali użytkowych nie wyposażonych w wodomierze ustala się na podstawie normatywnego zużycia, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3.

§ 5

1. W lokalach, w których wszystkie punkty czerpalne są wyposażone w wodomierze, miesięczną opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się zaliczkowo w oparciu o obliczony i podany przez Spółdzielnię średni koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.

2. Za pierwszy okres rozliczeniowy po zamontowaniu wodomierzy w lokalu użytkownik wnosi zaliczkową opłatę miesięczną wyliczoną według ilości zryczałtowanej wynoszącej:

- 1) w przypadku lokali bez c.c.w. – 3 m³ wody/ m-c na 1 mieszkańca lokalu;
- 2) w przypadku lokali z c.c.w. – 3 m³ wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu i dla celów określenia opłaty za podgrzanie c.c.w. – 2 m³ wody/m-c na 1 mieszkańca lokalu.

3. W razie, gdy użytkownik lokalu nie dopełnił obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3 lub Spółdzielnia zasadnie odmówiła protokolarnego przyjęcia wodomierzy do eksploatacji, opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków, aż do ustania przyczyny podanej wyżej, ustala się w oparciu o zasady przewidziane dla lokali, o których mowa w § 4 ust. 2.

4. W razie gdy użytkownik lokalu:

- 1) odmówił dopuszczenia Spółdzielni do czynności kontrolnych, o których mowa w § 3 ust. 6;
- 2) wprowadził Spółdzielnię w błąd poprzez podawanie nieprawdziwych danych o ilości zużywanej wody lub stosowanie urządzeń lub sposobów zmieniających rzeczywiste wskazania zużycia wody;
- 3) użytkuje wodomierze nie legalizowane, z zerwanymi plombami, uszkodzonymi obudowami lub niewłaściwie podłączone do instalacji wodociągowej;
- 4) nie udostępnił lokalu w celu legalizacji (wymiany) wodomierzy, opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz na okres następny, aż do ustania przyczyny podanej wyżej, ustala się w podwójnej wysokości, o której mowa w § 4 ust. 2.

5. W razie, gdy użytkownik nie udostępnił lokalu do odczytu, o którym mowa w § 3 ust. 4, opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się w wysokości równej zużyciu z poprzedniego półrocza (zaliczka na następny okres rozliczeniowy pozostaje bez zmian). Rozliczenie faktycznego zużycia może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po dopuszczeniu lokalu do odczytu.

6. W przypadku nie dopuszczenia do odczytu ponownie w kolejnych okresach rozliczeniowych następujących po okresie, o którym mowa w ust. 5, opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków aż do momentu dopuszczenia do odczytu wskazań wodomierzy ustala się w wysokości, o której mowa

w § 4 ust. 2 Załącznika nr 2 do Regulaminu. Od dnia odczytu zaliczkową opłatę miesięczną ustala się stosując odpowiednio § 5 ust. 2 Załącznika nr 2 do Regulaminu.

Opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, aż do dopuszczenia do odczytu wodomierzy w lokalu, nie podlega zwrotowi, jednakże w przypadkach losowych członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu, może odwołać się w tym zakresie do Zarządu. Zarząd może w części odstąpić od tej opłaty.

7. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub przypadkowego zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni. Spółdzielnia w terminie uzgodnionym z użytkownikiem dokonuje wymiany tego wodomierza na jego koszt, zaś rozliczenie kosztu dostawy wody do i odprowadzania ścieków z tego lokalu od początku okresu rozliczeniowego do chwili wymiany wodomierza nastąpi stosownie do zasad, o których mowa w § 4 ust. 2. Opłata ta nie podlega zwrotowi i stanowi odrębną pozycję płatniczą.

8. W przypadku konieczności zdemontowania wodomierza, a tym samym zerwania plomby na okres remontu instalacji wodociągowej lub innych przyczyn, użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić konieczność rozplombowania oraz zaplombowania wodomierzy do Administracji Spółdzielni. Z czynności rozplombowania i ponownego zaplombowania sporządza się protokół. Za okres korzystania z wody bez wodomierzy, użytkownik lokalu obciążony zostanie według średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych. Opłata ta będzie stanowiła odrębną pozycję płatniczą.

§ 6

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

2. W razie braku protokołu zdawczo-odbiorczego, koszty wody i odprowadzania ścieków obciążają aktualnego użytkownika lokalu lub zgodnie z zapisem zawartym w Akcie Notarialnym.

§ 7

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

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

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

4. W przypadku, gdy wszystkie nieruchomości zespołu, o którym mowa w ust. 2 są wyposażone w podliczniki, wynik stanowi różnica pomiędzy sumą podliczników a licznikiem głównym i jest rozliczany równomiernie na każdy lokal danego zespołu.

W przypadku, gdy nie wszystkie nieruchomości zespołu, o którym mowa w ust. 2 są wyposażone w podliczniki, wynik stanowi różnica pomiędzy licznikiem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach i jest rozliczany równomiernie na każdy lokal danego zespołu.

ZAŁĄCZNIK nr 3

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

**ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA GARAŻE
ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ WEWNĄTRZ GARAŻY****§ 1**

1. Opłata za korzystanie z garaży ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości garażowej.
2. Jednostką rozliczeniową opłat jest 1 m² powierzchni użytkowej garażu.
3. Opłata z tytułu eksploatacji i utrzymania garażu odpowiada przypadającym na garaż kosztom eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości, w której garaż się znajduje, a określonych w § 8 i § 9 Regulaminu.
4. Do opłaty, o której mowa w ust. 3 wlicza się także przypadającą na garaż część kosztów z tytułu eksploatacji i użytkowania lokalu, o których mowa w § 6 Regulaminu, wyliczaną według udziału powierzchni użytkowej garażu w powierzchni użytkowej całego zespołu.
5. Koszty zarządzania przypadające na nieruchomości garażowe wyliczane są udziałem w kosztach zarządzania nieruchomościami w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej o założeniach do budowy planu gospodarczego Spółdzielni.
6. Opłata za korzystanie z garażu położonego w nieruchomości mieszkaniowej jest ustalana według takich samych zasad, jak dla lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem postanowień punktu 5.

§ 2

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej dla potrzeb garaży są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości garażowych.
2. Koszty zużytej energii elektrycznej dzielone są na:
 - a) koszty indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych garażach (rozliczenie według wskazań podlicznika);
 - b) koszty zużycia energii elektrycznej do oświetlenia zewnętrznego (opłata ryczałtowa).
3. Rozliczenie całkowitych kosztów energii elektrycznej następuje raz w roku. Okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy.
4. Opłaty na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej w garażu są wnoszone w formie zaliczki wraz z miesięcznymi opłatami za garaż. Wysokość zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów zużycia energii elektrycznej.
5. Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat w formie zaliczek i kosztów zużycia energii elektrycznej (nadpłata lub niedopłata) następuje w opłatach za lokal w pierwszym miesiącu przypadającym po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku nie udostępnienia podlicznika do odczytu lub odmowy jego instalacji, użytkownik zostanie obciążony ryczałtem, wynikającym z różnicy wskazań pomiędzy sumą podliczników, a wskazaniem licznika głównego.
7. Każdy użytkownik garażu zobowiązany jest do zainstalowania lub zalegalizowania już istniejącego podlicznika poboru energii elektrycznej na własny koszt.