

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY”**  
**Warszawa, ul. Kazury 5**

---

Załącznik  
do Uchwały RN nr 43  
z dnia 10.12.2015 r.

**REGULAMIN**

**określający zasady rozliczania  
przychodów i kosztów Spółdzielni  
w zakresie gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi oraz zasady  
ustalania opłat za lokale  
w Spółdzielni**

---

**Warszawa, grudzień 2015 r.**

# I Postanowienia ogólne

## § 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Lokale o innym przeznaczeniu to lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne np. lokal garażowy, lokal usługowy, lokal gospodarczy.
4. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe, pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności piwnice, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
5. Na koszty gospodarki zasobami składają się:
  - 1) Koszty nieruchomości
    - a) koszty eksploatacji podstawowej,
    - b) odpis na fundusz remontowy,
    - c) wieczyste użytkowanie,
    - d) dzierżawa terenu,
    - e) podatek od nieruchomości,
    - f) koszty eksploatacji dźwigów,
    - g) koszty ochrony obiektów,
    - h) koszty eksploatacji domofonów,
    - i) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
    - j) inne koszty zatwierdzone odrębnymi uchwałami Rady Nadzorczej.
  - 2) Media
    - a) koszty dostawy energii elektrycznej,
    - b) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
    - c) koszty dostawy gazu na potrzeby gospodarstw domowych,
    - d) koszty dostawy ciepła oraz gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania,
    - e) koszty dostawy ciepła oraz gazu dla potrzeb podgrzania wody,
    - f) koszty wywozu nieczystości.
6. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują wydatki Spółdzielni na:
  - 1) Koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości:
    - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku,
    - b) konserwacja nieruchomości,
    - c) koszty ubezpieczenia majątku nieruchomości,
    - d) koszty materiałów i wyposażenia nieruchomości.

- 2) Koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni
  - a) wynagrodzenia pracowników (bez dozorców) wraz z narzutami,
  - b) odpisy: ZFŚS, PFRON, amortyzacyjny,
  - c) materiały i wyposażenie administracji,
  - d) materiały i koszty BHP (bez dozorców),
  - e) utrzymanie lokali na potrzeby własne,
  - f) ubezpieczenie Zarządców,
  - g) inne wydatki (np. opłaty za telefony, internet, prenumerata, opłaty pocztowe, składki i opłaty, usługi informatyczne).
- 3) Pozostałe koszty zarządzania przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni
  - a) obsługa rachunku bankowego,
  - b) koszty organów samorządowych,
  - c) konwój gotówki,
  - d) badanie bilansu,
  - e) koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - f) zewnętrzna obsługa prawna Spółdzielni,
  - g) opłaty sądowe.
- 4) Koszty eksploatacyjne mienia Spółdzielni przypadające na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni
  - a) ubezpieczenie mienia Spółdzielni;
  - b) sprzątanie terenów wspólnych;
  - c) energia elektryczna wspólna
  - d) konserwacja zieleni;
  - e) eksploatacja dróg, chodników, udrażnianie kanalizacji;
  - f) konserwacja i urządzanie placów zabaw;
  - g) konserwacja altan śmietnikowych.
  - h) konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej
  - i) konserwacja sprzętu
  - j) inne wydatki

## § 2

Koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

## § 3

Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym z zastrzeżeniem postanowień §§ 18, 19, 20, 21, 22.

## § 4

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się powierzchnię wynikającą z przydziału lub umowy o ustanowieniu prawa do lokalu.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń przynależnych w nieruchomościach, w których ustalono odrębną własność wynika z uchwał określających przedmiot odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach lub z wypisu kartoteki lokali w danej nieruchomości.
3. Dla mieszkańców posiadających prawo do wyłącznego korzystania z piwnic w innej nieruchomości z wyodrębnioną własnością, powierzchnia piwnic wynika z dokumentacji sporządzonej na podstawie dokumentacji technicznej nieruchomości, która jest załącznikiem do uchwał Zarządu Spółdzielni.
4. Do powierzchni garażowej w garażu wielostanowiskowym zalicza się:
  - 1) w nieruchomości z wyodrębnioną własnością powierzchnię wszystkich miejsc postojowych znajdujących się w garażu wraz z ciągami pieszo-jezdnymi oraz wydzielone pomieszczenia gospodarcze,
  - 2) w pozostałych garażach powierzchnię wszystkich miejsc postojowych.
5. Do powierzchni garażu jednostanowiskowego zalicza się powierzchnię wynikającą z przydziału lub umowy o ustanowieniu prawa do garażu.

## § 5

Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące. Do naliczenia opłat przyjmuje się co najmniej 1 osobę. Ustalenie ilości osób w danym lokalu następuje w drodze pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu. W razie zmian na użytkownika lokalu ciąży obowiązek złożenia stosownego oświadczenia, a korekta naliczeń wprowadzona zostanie od następnego miesiąca. Korekta będzie dotyczyła wszystkich składników opłat liczonych proporcjonalnie do ilości osób.

## § 6

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.

## **II Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości**

#### **§ 7**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty te rozliczane są w podziale na lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu w tym lokal garażowy wielostanowiskowy w rozbiciu na własnościowe i w najmie.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w nieruchomości na poszczególne lokale dokonuje się:
  - 1) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości i wskazań urządzeń pomiarowych.
  - 2) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi w danej nieruchomości lub udziałów w nieruchomości wspólnej i wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Koszty przypadające na lokal garażowy rozliczane są:
  - 1) w nieruchomościach z wyodrębnioną własnością lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego wraz ciągami jezdno-pieszymi w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu garażowego,
  - 2) w nieruchomościach bez wyodrębnionej własności lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w danym lokalu garażowym.
5. W przypadku gdy koszty eksploatacji dotyczą co najmniej dwóch nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu i wskazań urządzeń pomiarowych.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą:
  - 1) proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, oraz osoby posiadające ekspektatywę odrębnej własności lokalu.
  - 2) Członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe prawo do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego bądź w najmie:

- a) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości i wskazań urządzeń pomiarowych,
  - b) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi w danej nieruchomości i wskazań urządzeń pomiarowych.
7. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
8. Koszty zarządzania, pozostałe koszty zarządzania, koszty eksploatacji mienia, o których mowa w § 1 ust.6 regulaminu Spółdzielni rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, ciągów jezdnych). W nieruchomościach zabudowanych po 1995 roku powyższe koszty Spółdzielni rozliczane są bez powierzchni lokali i pomieszczeń gospodarczych wyodrębnionych uchwałami Zarządu Spółdzielni, które służą do obsługi nieruchomości.

## **Rozliczenie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej**

### **§ 8**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność dla zaspokojenia potrzeb kulturalno- oświatowych i społeczno-wychowawczych na rzecz członków i mieszkańców w ramach Natolińskiego Ośrodka Kultury.
2. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
  - 1) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubu seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
  - 3) koszty utrzymania eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
  - 4) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu, związanych z tą działalnością,
  - 5) koszty administracyjno-biurowe,
  - 6) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu urządzeń stanowiących wyposażenie,
  - 7) inna działalność społeczno-kulturalna.
3. Przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:
  - 1) wpływy z prowadzonej działalności,
  - 2) wynajem sal,
  - 3) jednorazowe wpłaty na działalność społeczno-wychowawczą oraz inne wpływy,
  - 4) refundacja kosztów (Urząd Miasta i inne),
  - 5) zasilanie z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

4. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą korzystać z działalności, o której mowa w ust. 1 na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

## **Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych**

### **§ 9**

Spółdzielnia jest uprawniona do ubezpieczenia majątku Spółdzielni oraz jej działalności (ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód jakie mogą powstać wskutek działalności Spółdzielni).

### **§ 10**

1. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości wspólnej jest uprawniona do zawierania ubezpieczenia w zakresie dotyczącym składników nieruchomości wspólnej (dach, elewacja, klatka schodowa, dźwigi itp.).
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczeń majątkowych oraz ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej są składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej mienia zgodnie z § 1 ust. 6 pkt 1c, 2f, 4a i ewidencjonowane zgodnie z § 7 ust. 1,2.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych**

### **§ 11**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz najemców lokali i użytkowników lokali bez tytułu prawnego poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
3. Wysokość funduszu remontowego określa się na podstawie potrzeb Spółdzielni w zakresie robót remontowych.
4. Obciążenia na fundusz remontowy obejmują:
  - a/ odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
  - b/ odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
5. Obciążenia odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych lokali są ustalane udziałami według stawek w zł/m<sup>2</sup>.

6. Spółdzielnia również może tworzyć fundusze celowe inne niż określone w § 11 pkt 4 na podstawie odrębnych uchwał Rady Nadzorczej.
7. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określają odrębne uchwały Rady Nadzorczej oraz *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny*.

## **Oplaty za użytkowanie terenu (wieczyste użytkowanie gruntu, dzierżawa terenu)**

### § 12

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu obejmują opłatę przypadającą na:
  - a/ nieruchomość
  - b/ mienie Spółdzielni.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu z Urzędem M. St. Warszawy dla Dzielnicy Ursynów.  
Za wieczyste użytkowanie gruntu mienia Spółdzielni rozlicza się ze Spółdzielnią.
4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za dzierżawę terenu są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Obciążenia poszczególnych lokali za użytkowanie terenu (wieczyste użytkowanie gruntu i dzierżawa terenu) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
6. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Podatek od nieruchomości**

### § 13

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.  
Podatek od nieruchomości obejmuje:
  - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - b) podatek od lokali mieszkalnych,
  - c) podatek od lokali użytkowych,
  - d) podatek od miejsc postojowych w garażach,
  - e) podatek od nieruchomości mienia Spółdzielni.



2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1. lit. a i lit. b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.  
Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1. lit. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, a podatek przypadający zgodnie z lit. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Obciążenia poszczególnych miejsc postojowych podatkiem wymienionym w ust.1. lit. a i lit. d dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej miejsca postojowego wraz z przynależnymi do niego ciągami jezdno-pieszymi w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu garażowego.
5. Obciążenie wszystkich lokali i miejsc postojowych podatkiem wymienionym w ust 1 lit. e dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w stosunku do wszystkich lokali i miejsc postojowych z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.
6. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem m. st. Warszawy dla Dzielnicy Ursynów. Z tytułu podatku od nieruchomości mienia Spółdzielni rozliczają się ze Spółdzielnią.
7. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty utrzymania dźwigów**

### **§ 14**

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obejmujących budynki wybudowane po 1995 roku. Natomiast remonty dźwigów w nieruchomościach zabudowanych przed 1995 r. finansowane są z funduszu celowego na remonty urządzeń dźwigowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale w nieruchomościach z wyodrębnioną własnością następuje wg zasad:
  - 1) lokale jako odrębna własność w wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej bez względu na położenie lokalu w nieruchomości,
  - 2) lokale nie będące odrębną własnością proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali bez względu na położenie lokalu w nieruchomości.

4. W nieruchomościach, które nie mają wyodrębnionej własności koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w klatkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
5. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty ochrony obiektów**

### § 15

1. Wydatki na ochronę obiektów to wydatki ponoszone z tytułu wszelkich czynności zabezpieczających zasoby gospodarki mieszkaniowej (służby ochrony, instalacje alarmowe itp.).
2. Koszty ochrony obiektów ewidencjonowane są odrębnie dla każdego ochranianego obiektu (budynku lub garażu).
3. Koszty ochrony w nieruchomości rozliczane są na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i miejsca postojowe w garażach halowych proporcjonalnie do ich powierzchni w nieruchomości.
4. Rozliczanie tych kosztów na poszczególne lokale i miejsca postojowe dokonuje się:
  - 1) koszty przypadające na lokale mieszkalne rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych.
  - 2) koszty przypadające na lokale użytkowe rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali użytkowych
  - 3) koszty przypadające na miejsca postojowe w garażach halowych rozliczane są proporcjonalnie do ilości wszystkich miejsc postojowych w tych garażach.
5. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

## **Koszty eksploatacji domofonów**

### § 16

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów dokonuje się na lokale mieszkalne i użytkowe podłączone do tej instalacji.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów następuje zgodnie z § 3.

### **III Zasady rozliczania kosztów mediów**

#### **Ogólne zasady rozliczanie mediów**

##### § 17

1. Rozliczenia zużycia mediów w nieruchomościach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe dokonuje się na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów.
2. Rozliczenia mediów z użytkownikami lokali dokonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:
  - 1) zgłaszanie Spółdzielni faktu niesprawności lub uszkodzenia zamontowanych w jego lokalu urządzeń pomiarowych,
  - 2) zabezpieczenie przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych,
  - 3) zachowanie w stanie nienaruszonym plomb nałożonych przez producenta urządzenia oraz przez Spółdzielnię,
  - 4) zapewnienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do urządzeń pomiarowych.
4. Naprawy mechanicznie uszkodzonych przez użytkownika urządzeń pomiarowych w lokalu oraz powtórne założenie plomb na urządzeniach pomiarowych są odpłatne. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania urządzeń pomiarowych.
6. Na żądanie użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona sprawdzenia stanu technicznego urządzeń pomiarowych. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami ekspertyzy, demontażu i montażu urządzenia oraz jego ponownego oplombowania w przypadku wykazania w ekspertyzie prawidłowego działania urządzenia pomiarowego.
7. Odczyty indywidualnych urządzeń pomiarowych, określających zużycie poszczególnych mediów będą odbywały się po zakończonym roku kalendarzowym, a w przypadku zmiany ceny dostawcy mediów na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę ceny.
8. Rozliczenie kosztów mediów w nieruchomości nastąpi na dzień 31 grudnia każdego roku, a z użytkownikami w terminie do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie to dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.
9. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia (różnica pomiędzy opłatami pobranymi a należnymi) uwzględniana będzie wg następujących zasad:
  - 1) nadpłata podlega zaliczeniu na poczet opłat czynszowych,
  - 2) niedopłatę należy wnieść łącznie z najbliższą opłatą.

10. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu może wystąpić wypłata nadwyżki w formie przelewu lub z kasy Spółdzielni po potrąceniu istniejących zobowiązań wobec Spółdzielni zgodnie ze Statutem § 29 ust. 5.
11. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozpatrzyć wniosek o rozłożenie wynikającej z rozliczenia niedopłaty na raty.
12. Użytkownikowi lokalu do nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów nie będą doliczane odsetki. Analogicznie Spółdzielnia nie będzie naliczała do dnia końcowego rozliczenia odsetek w przypadku powstałej niedopłaty.
13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań urządzeń, opłatą z tytułu rozliczenia mediów obciążana jest osoba będąca użytkownikiem lokalu w momencie rozliczenia na podstawie zużycia z całego okresu rozliczenia. Powyższe opłaty pozostają do rozliczenia między stronami niezależnie od Spółdzielni.

## **Koszty dostawy energii elektrycznej**

### § 18

1. Koszty dostawy energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie oraz do obsługi urządzeń technicznych w nieruchomości ewidencjonuje się zgodnie z § 7 ust. 1.
2. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej w nieruchomości na poszczególne lokale dokonuje się:
  - 1) w nieruchomościach bez lokali z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
  - 2) w nieruchomościach z lokalami z wyodrębnioną własnością proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchniami przynależnymi w danej nieruchomości lub udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **Koszty wywozu nieczystości**

### § 19

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wnoszonymi do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Ustala się zasadę, że odpady komunalne na terenie SM „Wyżyny” będą zbierane w sposób selektywny, zgodnie z *Regulaminem Rady Miasta St. Warszawy w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy*.
3. Wysokość opłaty ustala Rada Miasta St. Warszawy.

## **Koszty dostawy gazu na potrzeby gospodarstw domowych**

### **§ 20**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty zużycia gazu sieciowego są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości. Opłata rozliczana jest pomiędzy mieszkańców danej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących.
2. W przypadku, gdy użytkownik zrezygnuje - za zgodą Spółdzielni - z dostawy gazu, opłata z tytułu dostawy gazu nie będzie naliczana od kolejnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym zdemontowana została instalacja gazowa.

## **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków**

### **§ 21**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych na podstawie faktur.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i hydroforniach.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla nieruchomości zasilanych przez hydrofornię ustalane są na poszczególne nieruchomości na podstawie wskazań wodomierzy głównych w tych budynkach.
4. Rozliczeń dokonuje się zgodnie z ZAŁĄCZNIEM NR 1 do niniejszego Regulaminu w sprawie *szczegółowych zasad rozliczania wody i kanalizacji z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.*

## **Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

### **§ 22**

1. Koszty wynikające z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody to zobowiązania Spółdzielni na rzecz dostawców ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła na potrzeby CO i CW są rozliczane na poszczególne nieruchomości na podstawie faktur.
3. Rozliczeń dokonuje się zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2 do niniejszego Regulaminu w sprawie *szczegółowych zasad rozliczeń w obrocie ciepłem z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.*

## **IV Ustalanie opłat za używanie lokali**

### **§ 23**

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacji podstawowej i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

### **§ 24**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

### **§ 25**

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z działalności Spółdzielni zgodnie z § 24 ust. 2,
  - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej zgodnie z § 24 ust. 1.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami i innymi przychodami z działalności gospodarczej Spółdzielni lub pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uiszczają opłaty za używanie lokali zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową najmu lokali. Opłata za najem lokalu nie powinna być niższa od kosztów utrzymania lokalu przez Spółdzielnię.

4. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujących lokale bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie w okresach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.  
Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na wydzielone lokale gospodarcze w nieruchomościach zabudowanych po 1995 roku są pokrywane przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na garaż wielostanowiskowy pokrywane są przez użytkowników miejsc postojowych. Współwłaściciele lokalu garażowego obciążani są kosztami w części odpowiadającej ich udziałom we współwłasności tego lokalu.

## § 26

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić w terminie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
  - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
  - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - 3) właścicieli lokali,
  - 4) posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będący członkami
  - 5) najemców oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
  - 6) osoby posiadające ekspektatywę odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i kanalizacji, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których jest 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.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu sądowym.
4. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku, gdy są właścicielami lokali lub posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby wymienione ust. 3 i 4 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

## § 27

1. Zaliczki, opłaty eksploatacyjne za lokale oraz odszkodowania, o których mowa w niniejszym Regulaminie wnoszone są miesięcznie w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Na wniosek członka Zarządu Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części zgodnie z § 29 ust. 3. Statutu Spółdzielni.

## § 28

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączone (z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości) korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

## § 29

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.
2. Dla budynków lub lokali przyjmowanych do eksploatacji po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia przyjęcia do eksploatacji do 31 grudnia.
3. Dla budynków wychodzących z zasobów Spółdzielni okres rozliczeniowy obejmuje okres od początku roku kalendarzowego do dnia wyjścia budynku z zasobów Spółdzielni.

## § 30

Do stosowania regulaminu zobowiązuje się Zarząd SM „WYŻYNY”.

## § 31

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr 43 z dnia 10.12.2015 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 roku.



## ZAŁĄCZNIK NR. 1

do regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni

### w sprawie: **szczegółowych zasad rozliczania wody i kanalizacji z indywidualnymi odbiorcami w lokalach**

1. Ilość dostarczonej zimnej wody do nieruchomości określa wodomierz główny zainstalowany na połączeniu przyłącza wodociągowego z instalacją wewnętrzną nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową opłaty za dostarczaną zimną wodę i odprowadzane ścieki jest m<sup>3</sup>.
3. Podstawę rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowią faktury przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego MPWiK.
4. Jeżeli woda dostarczana jest do nieruchomości z hydroforni wyposażonej w wodomierz główny, to koszt nieruchomości z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków podłączonej do tej hydroforni, wyliczony zostaje na podstawie odczytu podlicznika i ceny obowiązującej MPWiK z uwzględnieniem zapisu w pkt 5.
5. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego zainstalowanego w hydroforni, a sumą wskazań podliczników w poszczególnych nieruchomościach rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań podliczników w nieruchomościach.
6. Koszty dostawy wody i kanalizacji pokrywane są przez indywidualnych odbiorców lokali mieszkalnych i użytkowych:
  - 1) za pobraną wodę i kanalizację według odczytu indywidualnych wodomierzy w lokalu,
  - 2) za wodę i odprowadzenie ścieków na potrzeby nieruchomości,
  - 3) za wodę do podlewania ogródków przy budynkach według odczytów indywidualnych wodomierzy zgodnie z *Regulaminem określającym zasady gospodarowania ogródkami przy budynku*.
7. W przypadku braku wodomierzy w lokalu, mieszkańcy tych lokali będą obciążani ryczałtem za wodę i kanalizację w wysokości 15 m<sup>3</sup> / osobę / m-c. Natomiast lokale użytkowe własnościowe nie posiadające wodomierzy będą obciążane ryczałtowo przyjmując 5 m<sup>3</sup> / lokal / m-c. Ryczałt ten nie ulega rozliczeniu.

Dla lokali, w których zalegalizowano przez Spółdzielnię liczniki indywidualne w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zużycie wody w wysokości 5 m<sup>3</sup>/osobę/m-c - do rozliczenia według odczytów.

8. Odczyty wskazań wodomierzy będą dokonywane drogą radiową po zakończonym roku, a w przypadku zmiany ceny dostawcy na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę ceny.
9. W przypadku potwierdzonego protokołem uszkodzenia wodomierza będzie przyjęte zużycie wody na podstawie średniego zużycia z okresu rozliczeniowego przed uszkodzeniem oraz aktualnie obowiązującej ceny MPW i K.
10. Rozliczenie kosztów wody i kanalizacji w poszczególnych lokalach w budynkach prowadzi się po zakończonym roku. Podstawą rozliczenia są odczyty indywidualnych wodomierzy na instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalach oraz cena MPW i K obowiązująca w tym czasie.
11. Kwota stanowiąca różnicę między faktycznym kosztem zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a kosztem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych po uwzględnieniu ryczałtów o których mowa w pkt 7 traktowana jest jako woda na potrzeby nieruchomości i pokrywana jest przez użytkowników w równej wysokości na każdy lokal.
12. Zaliczki indywidualne dla lokali wyposażonych w liczniki wyliczane są na bazie średniego zużycia zimnej i ciepłej wody z rozliczenia z roku poprzedniego oraz obowiązującej ceny MPW i K.  
Zmiana zaliczek następuje po rozliczeniu roku poprzedniego, bądź na pisemną prośbę właściciela lub użytkownika lokalu.

## **ZAŁĄCZNIK NR. 2**

**do regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni**

w sprawie: **szczegółowych zasad rozliczeń w obrocie ciepłem z indywidualnymi odbiorcami w lokalach**

### **1. Postanowienia ogólne**

- 1.1 Koszty ciepła dostarczonego do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcy ciepła.
- 1.2 Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku).
- 1.3 Podziału kosztów między centralne ogrzewanie (c.o.), a ciepłą wodę (c.w.) dokonuje dostawca energii cieplnej.
- 1.4 W budynkach, w których lokale wyposażone są w indywidualne urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze) rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
- 1.5 W budynkach nie spełniających warunków określonych w pkt 1.4 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.

### **2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

- 2.1 Do kosztów ogrzewania lokali zalicza się:
  - 1) koszty opłaty stałej pobieranej przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
  - 2) koszty zmienne ogrzewania mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem pkt 2.5,
  - 3) koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, itp.
- 2.2 W budynkach objętych zryczałtowanym systemem rozliczeń całość kosztów zmiennych i stałych ogrzewania budynku rozlicza się na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
- 2.3 W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń:
  - 1) koszty stałe ogrzewania lokali oraz koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu,
  - 2) koszty zmienne ogrzewania lokali rozlicza się na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy (ilość GJ x cena 1 GJ).

- 2.4 Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), kosztem ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach po zastosowaniu wskaźników korygujących pkt 2.5.
- 2.5 Jeśli ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych koszt zmienny ogrzewania danego mieszkania jest:
- 1) rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku,
  - 2) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> niż 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to obciążenie tego mieszkania kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m<sup>2</sup> w wysokości 2,0 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tym budynku.
- Jeśli wskutek zastosowania w/w zasad suma kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań w danym budynku będzie mniejsza lub większa od kwoty tych kosztów, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danym budynku pkt 2. 3.(1).

### **3. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej**

- 3.1. Do kosztów podgrzania wody użytkowej w danym budynku zalicza się:
- 1) koszty opłaty stałej na rzecz dostawcy za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody użytkowej,
  - 2) koszty zmienne za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzania wody użytkowej.
- 3.2. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (pkt 1.4) całkowite koszty podgrzania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach zgodnie z pkt 4.7.(1).
- 3.3. Jeśli w lokalu brak jest wodomierzy koszty podgrzania wody ustala się zgodnie z pkt. 4.7.(4).

### **4. Ustalanie miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej**

- 4.1 Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalone zaliczkowo na rok. Opłata zaliczkowa jest płatna w ratach miesięcznych.
- 4.2 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest zmiana zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

- 4.3 Zaliczki indywidualne dla lokali wyposażonych w liczniki wyliczane są na bazie średniego zużycia ciepłej wody z rozliczenia roku poprzedniego. Zmiana zaliczek następuje na bazie średniego zużycia c.w. wody po rozliczeniu roku poprzedniego bądź na pisemną prośbę właściciela lub użytkownika lokalu.
- 4.4 W przypadku stwierdzonego uszkodzenia urządzenia (potwierzonego protokołem), którego wskazania stanowią podstawę do ustalenia wysokości opłaty zmiennej pobieranych od indywidualnego odbiorcy w lokalu, do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazania tego urządzenia z okresu rozliczeniowego przed uszkodzeniem wodomierza lub ciepłomierza.
- 4.5 Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń indywidualizowanych jest dokonywany w rozbiciu na:
- 1) koszty stałe wraz z kosztami za ogrzewanie pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu,
  - 2) koszty zmienne przypadające na lokal według indywidualnych wskazań ciepłomierza.
- 4.6 W systemie rozliczeń zryczałtowanych w nieruchomościach wymiar opłaty jest dokonywany proporcjonalnie do powierzchni grzewczej każdego lokalu.
- 4.7 Wymiar opłaty za podgrzanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn ilości  $m^3$  zużytej ciepłej wody w lokalu x koszt  $zł/m^3$ , w przypadku stosowania systemu rozliczeń wg wskazań wodomierzy (do rozliczenia po uzyskaniu odczytów);
- 4.8 Dla lokali, w których zalegalizowano przez Spółdzielnię liczniki indywidualne w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zaliczkę  $2 m^3$  ciepłej wody na 1 osobę - do rozliczenia według odczytów.
- 4.9 W przypadku braku wodomierzy opłata wynosi ryczałtowo  $6 m^3$  ciepłej wody na 1 osobę x koszt  $zł/m^3$ . Natomiast lokale użytkowe własnościowe nie posiadające wodomierzy będą obciążane ryczałtem  $3 m^3$ . Powyższe ryczałty nie podlega rozliczeniu
- 4.10 W opłatach miesięcznych za podgrzanie wody przyjmowana jest cena zaliczkowa.

**AUTOPOPRAWKI DO REGULAMINU** po korektach naniesionych przez Komisję  
Ekonomiczną Rady Nadzorczej dnia 19.11.2015 roku

Załącznik Nr 1 pkt 7

rozszerzono o zapis:

**„Dla lokali, w których zalegalizowano przez Spółdzielnię liczniki indywidualne w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zużycie wody w wysokości 5 m<sup>3</sup>/osobę/m-c - do rozliczenia według odczytów.”**

Załącznik Nr 2 pkt 2.5 podpunkt 2

skreślono przyimek „na” przed zapisem „niż 2,0 kosztu średniego...”.

Załącznik Nr 2 pkt 4.8

otrzymuje brzmienie:

**„Dla lokali, w których zalegalizowano przez Spółdzielnię liczniki indywidualne w ciągu roku należy przyjąć w pierwszym okresie zaliczkę 2 m<sup>3</sup> ciepłej wody na 1 osobę - do rozliczenia według odczytów.”**

Załącznik Nr 2 pkt 4.9

przed zdaniem „Powyższe ryczałty nie podlega rozliczeniu” dopisano zdanie:

**„Natomiast lokale użytkowe własnościowe nie posiadające wodomierzy będą obciążane ryczałtem. 3 m<sup>3</sup>”.**