

UCHWAŁA10...../2017

Rady Nadzorczej SM „Służewiec”

z dnia 28 marzec 2017 roku

w sprawie: **przyjęcia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie.”**

Rada Nadzorcza SM „Służewiec” w Warszawie, działając na podstawie § 43 ust. 1 pkt 16 Statutu, na posiedzeniu w dniu 28.03.2017 r. podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1.

Rada Nadzorcza SM „Służewiec” w Warszawie przyjmuje „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie”, w brzmieniu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Z dniem wejścia w życie Regulaminu, o którym mowa w § 1, traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz ustalania opłat za używanie lokali” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr: 4/2005 z dnia 14 marca 2005 r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

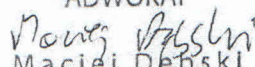
.....


Danuta Wejman

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....


Adam Nesterowicz

ADWOKAT

Maciej Dębski

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Nadzorczej nr 10/2017
z dnia 28.03.2017 r.

Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie

lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r., poz. 220).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie.

I. Postanowienia ogólne.

- 1.1 Niniejszy Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie (zwany dalej „*Regulaminem*”) ma zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych pomieszczeń będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie (zwanej dalej „*Spółdzielnią*”), w tym lokali stanowiących odrębną własność oraz terenów Spółdzielni niezabudowanych budynkami.
- 1.2 **Przedmiotem Regulaminu** jest ustalenie szczegółowych zasad podziału kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i odrębnej własności lokali, przypadających na poszczególne lokale i wysokości pobieranych opłat.
- 1.3 **Regulamin obejmuje użytkowników:**
 - a) członków spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

ADWOKAT
Marek Dębski
Dębski 1

- będących właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
- b) nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
- c) nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
- d) najemców i dzierżawców lokali oraz terenów;
- e) zajmujących lokale bez tytułu prawnego;
- f) osoby dorosłe zamieszkałe wspólnie z osobami, o których mowa w lit. a) – c) powyżej, na zasadach określonych w przepisach Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.4 Na potrzeby Regulaminu stosuje się następujące **jednostki rozliczeniowe**:

- metr kwadratowy (m²) powierzchni użytkowej lokalu;
- odrębna nieruchomość;
- udział w nieruchomości wspólnej;
- lokal;
- osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym;
- wskazania urządzeń pomiarowych;
- w poszczególnych przypadkach określonych niniejszym Regulaminem do rozliczania kosztów na obiekty, lokale, osoby – mogą być stosowane inne jednostki i normy określone przez Zarząd lub w odrębnych przepisach.

1.5 **Osoby zamieszkałe** – liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali, którzy obowiązani są także do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych Spółdzielnia może ustalać i weryfikować także w oparciu o inne dane, w tym zbiory urzędowe.

1.6 **Ogólne zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat.**

1.6.1 Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem mediów rozliczanych dwa razy w roku.

Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z przepisami art.6 ust. 1 Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów mediów jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

1.6.2 Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-ekonomiczny Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane finansowe dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowo-ekonomicznego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.

1.6.3 Koszty zarządzania (ogólnego i administracyjnego) rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności w okresach miesięcznych wskaźnikiem struktury przychodów, tj. wskaźnikiem przychodów z poszczególnych rodzajów działalności operacyjnej do przychodów ogółem działalności operacyjnej.

1.7 Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:

1.7.1 **Nieruchomość** — to działka gruntu zabudowana budynkami lub budynkami mieszkalnymi, w tym budynkami z garażami oraz działka nie zabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.

1.7.2 **Części wspólne nieruchomości** — to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność lub współużytkowanie wieczyste wszystkich właścicieli, w tym m.in.:

- a) działki gruntu zabudowane budynkami, w których wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- b) elementy zagospodarowania terenu, o którym mowa w lit. a) powyżej (m.in. dojścia, dojazdy, chodniki, śmietniki, mała architektura, zieleń, itp.),
- c) części składowe budynku w zakresie, o jakim mowa w pkt. 1.7.2 *in principio*, m.in.: dachy, konstrukcja budynku, elewacje i balkony, ściany wewnętrzne budynku, ślusarka okienna i drzwiowa w ciągach komunikacyjnych, pomieszczenia techniczne, instalacje: elektryczne, odgromowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania itp., inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- d) dźwigi, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze – o ile nie stanowią części składowych poszczególnych lokali.

1.7.3 **Zasoby gospodarki mieszkaniowej** – budynki mieszkalne i znajdujące się w tych budynkach lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z budynków mieszkalnych i mieszkań przez mieszkańców, jak również ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie, a także urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki i pomieszczenia wyżej wymienione.

1.7.4 Powierzchnia użytkowa lokalu

- a) Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania,
- b) Powierzchnią lokalu użytkowego – to powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń.

Maciej Dębski
Maciej Dębski

1.7.5 Powierzchnia ogrzewana – za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. zgodnie z projektem technicznym.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, loggie włączone do mieszkań, inne pomieszczenia pomocnicze, itp.) i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń — traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.

1.7.6 Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

1.7.7 Pomieszczenie przynależne – to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnica, komórka, itp. będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega.

1.7.8 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.

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

1.7.10 Najemcom i dzierżawcom lokali, terenów, pomieszczeń, miejsc postojowych, itp. użytkujących na innych zasadach, niż spółdzielcze prawo lub odrębna własność oraz osobom zajmującym lokale, tereny Spółdzielni bez tytułu prawnego, nie przysługują prawa do pożytków.

1.7.11 Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk wraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia oraz rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

1.7.12 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni obejmują: koszty gospodarki całego zasobu lokalowego Spółdzielni, koszty utrzymania terenów należących do zasobów Spółdzielni, koszty z tytułu windykacji należności za lokale (koszty sądowe, egzekucyjne itp.), odpisy aktualizacyjne na należności za lokale (tworzenie i rozwiązywanie), koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określone stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

1.8 Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych kluczami rozliczeniowymi, przy czym zużyte materiały bezpośrednie, obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.

Rozróżnia się koszty:

- niezależne od Spółdzielni (w tym koszty dostawy energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu itp.),
- zależne od Spółdzielni.

1.8.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości, w tym w szczególności:

1. koszty eksploatacji podstawowej,
2. odpisy na fundusz remontowy,
3. koszty dostawy energii cieplnej,
4. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
5. koszty wywozu nieczystości,
6. koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów,
7. koszty utrzymania domofonów,
8. koszty eksploatacji i utrzymania sieci monitoringu,
9. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości,
10. opłaty za energię elektryczną części wspólnych,
11. opłaty za usługi dodatkowe (m.in. opłata za telewizję kablową, czy ubezpieczenie mieszkania),
12. pozostałe koszty zarządu i administrowania nieruchomościami.

II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1 Koszty eksploatacji podstawowej.

2.1.1 Na koszty eksploatacji podstawowej składają się w szczególności:

- a) koszty zarządzania (administrowania) i ogólne tj. w szczególności utrzymania komórek funkcjonalnych Zarządu Spółdzielni, organów samorządowych, itp. w tym w szczególności wynagrodzenia z narzutami, materiały biurowe, telefony, prenumeraty, zakupy, usługi informatyczne, prawne, konserwacje i naprawy sprzętu, usługi bankowe, pocztowe, ksero, amortyzacja, szkolenia, koszty BHP, ogłoszenia prasowe, badanie bilansu, lustracja, opinie, ubezpieczenie majątku, książeczki opłat i pozostałe,

Małgorzata Dębska
Małgorzata Dębska

- b) utrzymanie czystości, porządku i należytego stanu sanitarnego w budynkach (w tym w pomieszczeniach ogólnego użytku) oraz na terenach przyległych, deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, fundusz płac z narzutami sprzątaczy posesji, środki czystości, narzędzia,
- c) utrzymanie i konserwacja zieleni, placów zabaw, usługi transportowe, inne,
- d) konserwacja i naprawy urządzeń technicznych części wspólnej m.in. konserwacje własne (fundusz wynagrodzeń konserwatorów, materiały, BHP, szkolenia itp.) oraz konserwacje zewnętrzne w szczególności: instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, dachów, innych (usuwanie skutków awarii, przeglądy obligatoryjne, naprawa i konserwacja sprzętu, pozostałe),
- e) przeglądy przewodów wentylacyjnych, monitoringu instalacji p.poż., elektrycznych, odgromowych, usług kominarskich, instalacji tryskaczowych,
- f) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2.1.2 Koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości.

2.2 Odpis na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni oraz koszty remontów lokali użytkowych.

2.2.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z przepisem art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.2.2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.2.3 Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana jest w złotych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2.2.4 Remonty lokali użytkowych w najmie obciążają koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

2.2.5 Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zawarto w odrębnym Regulaminie.

2.3 Koszty dostawy energii cieplnej.

2.3.1 Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zawarto w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

2.4 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.4.1 Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wody technicznej zawarto w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

2.5 Koszty wywozu nieczystości.

Koszty wywozu nieczystości w lokalach mieszkalnych i użytkowych naliczane są według zasad określonych w uchwale Miasta st. Warszawy:

- a) w lokalach mieszkalnych w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym (jedno-, dwu-, trzy-, czterosobowe lub większe),
- b) w lokalach użytkowych od zadeklarowanej ilości odpadów wyrażonej w litrach.

2.6 Koszty utrzymania (eksploatacji) dźwigów.

2.6.1 Koszty utrzymania dźwigów ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

2.6.2 Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych jako zamieszkałych w lokalu.

W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do rozliczenia przyjmowana jest jedna osoba.

2.6.3 Lokale położone na pierwszym piętrze obciąża się 50 % opłatą, natomiast lokale położone na parterze nie są obciążane.

2.7 Koszty utrzymania domofonów.

2.7.1 Koszty konserwacji urządzeń domofonowych rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali podłączonych do instalacji domofonowej w danym budynku.

2.8 Koszty eksploatacji i utrzymania monitoringu.

2.8.1 Koszty eksploatacji i utrzymania monitoringu rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynku, w którym występuje sieć monitoringu.

2.9 Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości.

2.9.1 **Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu** ponoszona przez Spółdzielnię rozliczana jest w rozbiciu na:

- a) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu związaną z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi lub garażami wchodzącymi w skład nieruchomości – rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali i miejsc postojowych w garażach,
- b) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu od mienia Spółdzielni – rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przysługujących osobom, o których mowa w art. 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zobowiązanym do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.9.2 **Podatek od nieruchomości** jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:

- a) podatek od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, gruntu i budowli wchodzących w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali użytkowych, garaży,
- c) podatek od mienia Spółdzielni.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie z gminą, a za części wspólne – ze Spółdzielnią.

2.10 Opłaty za energię elektryczną części wspólnych.

- 2.10.1 Opłaty za energię elektryczną części wspólnych dotyczą m.in. energii elektrycznej dla wind i oświetlenia klatek schodowych, piwnic, węzłów cieplnych, hydroforni, latarni.
- 2.10.2 Koszty lokali mieszkalnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.10.3 Koszty lokali użytkowych rozliczane są na podstawie faktur.

2.11. Opłaty za usługi dodatkowe (m.in. opłata za telewizję kablową, ubezpieczenie mieszkania).

- 2.11.1 Opłaty za usługi dodatkowe nie wchodzą w zakres kosztów GZM, w całości są odprowadzane do dostawców usług.

III. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zgodnie z art. 4 ust. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Działalność ta może być prowadzona ze środków z podziału zysku zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

IV. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania i rozliczania opłat.

4.1 Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonuje się:

- opłatami wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskanymi pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej,
- osiągniętym wynikiem z pozostałej działalności GZM (nadwyżka przychodów) na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej, przy planowaniu opłat na następny rok (dotyczy członków Spółdzielni),
- osiągniętym wynikiem z własnej działalności gospodarczej (dot. członków Spółdzielni) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

ADWOKAT
Maciej Dębski
Maciej Dębski

4.2 Zasady ustalania opłat na pokrycie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

- 4.2.1 **Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali**, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię – przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i w oparciu o niniejszy Regulamin.
- 4.2.2 **Osoby niebędące członkami Spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4.2.3 **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię przez uiszczanie opłat.
- 4.2.4 **Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4.2.5 **Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego** pokrywają koszty za bezumowne korzystanie lokali w wysokości stawki za eksploatację podstawową jak dla osoby niebędącej członkiem Spółdzielni. Osoby te obowiązane są również do uiszczania opłaty za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości, dźwigi oraz inne świadczenia w wysokości przypadających na nich kosztów.
- 4.2.6 **Za lokale użytkowe zajmowane bez tytułu prawnego**, Zarząd Spółdzielni ustali stosowne odszkodowanie nie niższe od kosztów przypadających na lokal.
- 4.2.7 **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali użytkowych** lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty eksploatacyjne ustalone na poziomie planowanych kosztów z uwzględnieniem specyfiki lokalu użytkowego.

ADWOKAT
Maciej Dębski

- 4.2.8 **Użytkownicy lokali wymienieni w ust. 4.2.1 – 4.2.7** obowiązani są do uiszczania opłat przeznaczonych do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości zatwierdzonej Uchwałami Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.
- 4.2.9 **Użytkownicy garaży** wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na dany rok planu finansowo — ekonomicznego Spółdzielni.
- 4.2.10 **Członkowie Spółdzielni i nie członkowie użytkujący** dodatkowe komórki i inne podobne pomieszczenia ponoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 4.2.11 **Najemcy lokali:**
- a) **mieszkalnych** pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poprzez uiszczanie czynszu i innych opłat zgodnie z umową najmu, zawartą ze Spółdzielnią, stosownie do przepisów Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wysokość umownej stawki za najem lokalu mieszkalnego powinna uwzględniać stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie albo podwyższenie jego atrakcyjności, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości,
 - b) **użytkowych** opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z umową najmu, zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Wysokość umownej stawki za najem lokalu użytkowego powinna uwzględniać stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu, powierzchnię oraz inne czynniki wpływające na obniżenie albo podwyższenie jego atrakcyjności, jak również aktualną sytuację na lokalnym rynku nieruchomości.
- 4.2.12 Koszty ponoszone na utrzymanie lokali zajmowanych na potrzeby Administracji pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie utrzymania administracji i obciążają koszty eksploatacji podstawowej.
- 4.2.13 Termin wnoszenia opłat za lokale mieszkalne – z góry do 10-go dnia każdego miesiąca; postanowienia umów najmu lokali mieszkalnych powinny uwzględniać powyższy termin płatności czynszu i innych opłat, jako termin umowny.
- 4.2.14 Termin wnoszenia opłat za lokale użytkowe – zgodnie z zapisami w umowie.
- 4.2.15. Zmiany ilości zamieszkałych osób w lokalu, skutkujące zmianą wysokości zaliczek na zimną wodę i jej podgrzanie oraz innych opłat, których wysokość jest zależna od liczby osób zamieszkałych w lokalu, zgłoszone do Spółdzielni w formie pisemnej do 10-go dnia miesiąca realizowane są od tego – bieżącego – miesiąca. Natomiast zmiany zgłoszone po w/w terminie uwzględniane są od 1-go dnia kolejnego miesiąca.
- 4.2.16. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ustalane są przez Radę Nadzorczą.

V. Postanowienia końcowe

Z dniem 28.03.2017 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2005 z dn. 14.03.2005 roku Załącznik nr 1 wraz z późniejszymi zmianami.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ...10.../2017 z dnia 28.03.2017 r. z mocą obowiązującą od ...28.03.2017...

ADWOKAT
Maciej Dębski

Załącznik Nr 1 do Regulaminu
rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie
lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Przez **dostarczone do lokalu media** rozumie się: wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. **Lokalem** w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
3. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
4. Za **lokal opomiarowany** uważa się lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe spełniające odpowiednie wymagania techniczne na podstawie odrębnych przepisów.
5. Za **lokal nieopomiarowany** uważa się:
 - lokal niewyposażony w odpowiednie urządzenia pomiarowe,
 - lokal, w którym nie dokonano odczytu ze względu na nieobecność użytkownika lokalu lub na brak zgody na odczyt.
6. **Okresem rozliczeniowym kosztów ciepła** zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.
7. **Okresem rozliczeniowym kosztów wody** przeznaczonej na cele ogólnogospodarcze (wody technicznej) jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.
8. **Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, a także koszty podgrzania wody** rozliczane są w okresach półrocznych, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia.
9. Podczas wykonywania odczytów wodomierzy w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa (m.in. w przypadku, gdy odczyt w systemie radiowym się nie powiódł lub gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze z modułem radiowym).
10. Dopuszcza się możliwość dodatkowego odczytu wodomierzy w przypadku zmian cen w dostawie zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody.
11. O terminach odczytów wskazań wodomierzy użytkownicy powiadamiani są stosownymi ogłoszeniami w miejscach zwyczajowo do tego przyjętych (tablice ogłoszeń, drzwi klatek schodowych).

ADWOKAT
Maciej Dębski
Maciej Dębski

12. **Rozliczenie kosztów ciepła** na potrzeby centralnego ogrzewania ma charakter zryczałtowany (bez budynków Bełdan 4 i Wydmińska 4), a jednostką fizyczną stosowaną do rozliczenia jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
13. **Koszt ciepła** określony przez dostawcę obejmuje całość kosztów stałych i zmiennych poniesionych na ogrzanie lokali, ogrzanie powierzchni wspólnych oraz pokrycie strat ciepła ponoszonych na przesyłanie ciepła w budynku i rozliczany jest z odbiorcami ciepła – użytkownikami lokali.
14. **Rozliczenie kosztów ciepła poniesionych na podgrzanie wody** następuje w oparciu o zużycie określone wskazaniem wodomierzy ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym.
15. **Rozliczenie kosztów zimnej wody z odprowadzeniem ścieków** następuje w oparciu o sumę zużycia wody, wykazaną przez wodomierze ciepłej i zimnej wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
16. Do obowiązków każdego mieszkańca zasobów mieszkaniowych należy:
 - dbanie o właściwe zabezpieczenie wodomierzy przed uszkodzeniem oraz właściwe ich eksploataowanie,
 - umożliwienie odczytu upoważnionej osobie w zaplanowanym terminie określonym przez Zarząd oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności wodomierzy ciepłej i zimnej wody,
 - niezwłoczne powiadomienie administracji w przypadku uszkodzenia lub awarii liczników ciepłej i zimnej wody w celu określenia przyczyn uszkodzenia i spowodowania wymiany lub naprawy.
12. W przypadku wystąpienia awarii wodomierza lub kwestionowania odczytów możliwe jest na piśmie wniosek użytkownika lokalu przeprowadzenie ekspertyzy wodomierza.

W przypadku prawidłowego działania urządzenia kosztami wykonania ekspertyzy obciążony zostanie użytkownik lokalu (koszty określone będą na podstawie faktur wystawionych za wykonaną usługę), zaś w przypadku wady wodomierza koszty poniesie firma, która montowała wodomierze/Spółdzielnia a w lokalu zamontowane zostanie nowe urządzenie.
13. Opłaty za wodę i dostawę ciepła do lokali ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen wody i ciepła.
14. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w cenach dostawy wody i ciepła dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat.
15. Nowe opłaty za dostawę wody i ciepła zatwierdza Rada Nadzorcza SM „Służewiec”.
16. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub z zachowaniem terminu przy najbliższej opłacie czynszu.
17. W przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownik ma prawo uwzględnić ją przy regulowaniu bieżących należności – o ile na koncie lokalu nie występują zaległości.
18. Na piśmie wniosek użytkownika lokalu (po okazaniu pracownikowi Spółdzielni dowodu osobistego potwierdzającego tożsamość osoby składającej wniosek) nadpłata może zostać zwrócona na wskazany przez użytkownika numer rachunku bankowego – o ile na koncie lokalu nie występują zaległości.
19. W przypadku zbycia, użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia do Spółdzielni protokołu z przekazania lokalu z uwzględnionymi stanami liczników zimnej i ciepłej wody na dzień przekazania lokalu.

ADWOKAT
Maciej Dębski

20. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ WODY TECHNICZNEJ.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z opłatami uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych (MPWIK). Jednostką rozliczeniową z usługodawcą jest 1m^3 wody według wskazań wodomierzy głównych.
2. Koszty zużycia wody rozliczane są na zużycie przez użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz wody przeznaczonej na cele ogólnogospodarcze.
3. Za wodę używaną do celów ogólnogospodarczych (zwaną dalej wodą techniczną) uważa się wodę przeznaczoną w szczególności do:
 - napełnienia instalacji c.o. (uzupełnienie)
 - sprzątania pomieszczeń ogólnego użytku
 - podlewania terenów zielonych
 - pokrycia strat spowodowanych awariami.
5. Wielkość zużycia wody technicznej wylicza się jako różnicę między kosztami określonymi przez dostawcę na podstawie faktur, a naliczeniami w lokalach w danym okresie rozliczeniowym.
Różnicę rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym budynku jako odrębną pozycję rozliczeniową „opłata za wodę techniczną”.
6. Woda techniczna w lokalach użytkowych winna być rozliczana stawką w wysokości $0,15\text{zł}/\text{m}^2$ powierzchni użytkowej lokalu.
Zaliczka na wodę techniczną w lokalach użytkowych winna być rozliczana z ilości m^2 lokalu.
7. Ustala się koszt za zład wody przy wymianie indywidualnej grzejników:
 - 1/w wysokości 150 zł netto w budynku do IX kondygnacji i 120 zł netto w budynkach do V kondygnacji płatny w formie faktury poza budynkami Wiertel 3, Orzycka 18, Śniadrwy 1, Orzycka 4a- gdzie została dokonana wymiana instalacji co. oraz budynek Bełdan 4 i Wydmmińska 4 -gdzie instalacja jest nowa technologicznie.
 - 2/w wysokości 70 zł netto za zład wody na pionie w budynkach z wymienioną instalacją co.
8. Ustala się koszt za zład wody przy remontach lokatorskich na ciepłej i zimnej wodzie lub przy wymianie wodomierzy, gdy roboty będą prowadzone dodatkowo poza terminem wynikłym z umowy z wykonawcą robót:
 - 1/w wysokości 80 zł netto dla budynku do XI kondygnacji
 - 2/w wysokości 60 zł netto dla budynku do V kondygnacji
9. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się :
 - a/ według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając pobrane zaliczki.

ADWOKAT
Maciej Doliński

- b/ proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych jako mieszkających w poszczególnych lokalach (dotyczy lokali, które: nie posiadają wodomierzy, nie zostały udostępnione do dokonania odczytu wodomierzy lub w których wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej).
10. Mieszkaniec zobowiązany jest udostępnić lokal w wyznaczonych terminach pracownikowi Spółdzielni lub innej osobie upoważnionej do odczytu stanu wodomierzy.
W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego w terminie odczytu, koszty zużycia zimnej wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane będą według ryczałtu 12m^3 /osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m^3 zimnej wody i odprowadzania ścieków.
11. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji z winy użytkownika lokalu, traktuje się jako nieopomiarowane i przyjmuje się dla nich ryczałt na poziomie 12m^3 /osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m^3 zimnej wody i odprowadzania ścieków.
W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do naliczenia ryczałtu przyjmowana jest 1 osoba.
12. Od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonana została wymiana/legalizacja wodomierzy koszty zużycia zimnej wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane będą według faktycznego zużycia, na podstawie wskazań zamontowanych/zalegalizowanych wodomierzy.
13. Obciążenie ryczałtowe, o którym mowa w punkcie 9 zasili przychody danego budynku uwzględniane przy rocznym rozliczeniu energii cieplnej i wody technicznej całego budynku.
14. W przypadku braku odczytu wodomierzy niezawinionego przez lokatora (np. awaria urządzenia) do rozliczenia przyjmuje się zużycie szacowane na podstawie wysokości zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub jako średnie zużycie na osobę w budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym.
15. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą opłaty zaliczkowe z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, wyrażone w m^3 na lokal.
16. Zmiana wnoszonych opłat zaliczkowych dokonywana jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, przy wskazaniu wysokości zaliczki w m^3 /lokal/miesiąc.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA PODGRZANIE WODY.

1. Kosztami dostawy ciepła do budynków są wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem energii cieplnej od dostawców.
2. Całkowitą ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej dla potrzeb użytkowników lokali budynku dzieli się na:
 - energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
 - energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.
3. Koszty podgrzania wody ustala się odrębnie dla każdego budynku.
4. Koszty podgrzania wody określa się na podstawie:
 - kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,

ADWOKAT
Maciej Dobroski

- kosztów zmiennych obejmujących opłatę za ciepło potrzebne do podgrzania wody.
5. Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się :
 - a/ według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając pobrane zaliczki.
 - b/ proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych jako mieszkających w poszczególnych lokalach (dotyczy lokali, które: nie posiadają wodomierzy, nie zostały udostępnione do dokonania odczytu wodomierzy lub w których wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej).
 6. Mieszkaniec zobowiązany jest udostępnić lokal w wyznaczonych terminach pracownikowi Spółdzielni lub innej osobie upoważnionej do odczytu stanu wodomierzy.

W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego w terminie odczytu, koszty zużycia podgrzanej rozliczane będą według ryczałtu 6m^3 /osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m^3 podgrzania wody.
 7. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji z winy użytkownika lokalu, traktuje się jako nieopomiarowane i przyjmuje się dla nich ryczałt zużycia na poziomie 6m^3 /osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m^3 podgrzania wody.

W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do naliczenia ryczałtu przyjmowana jest 1 osoba.
 8. Od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonana została wymiana/legalizacja wodomierzy koszty zużycia podgrzania wody rozliczane będą według faktycznego zużycia, na podstawie wskazań zamontowanych/zalegalizowanych wodomierzy.
 9. Obciążenie ryczałtowe, o którym mowa w punkcie 7 zasili przychody danego budynku uwzględniane przy rocznym rozliczeniu energii cieplnej i wody technicznej całego budynku.
 10. W przypadku braku odczytu wodomierzy niezawinionego przez lokatora (np. awaria urządzenia) do rozliczenia przyjmuje się zużycie szacowane na podstawie wysokości zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub jako średnie zużycie na osobę w budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym.
 11. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą opłaty zaliczkowe z tytułu podgrzania wody, wyrażone w m^3 na lokal.
 12. Zmiana wnoszonych opłat zaliczkowych dokonywana jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, przy wskazaniu wysokości zaliczki w m^3 /lokal/miesiąc.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę czynnika grzewczego za rok kalendarzowy.
2. Koszt ogrzewania dla danej nieruchomości stanowi ogólny koszt dostawy ciepła w danej nieruchomości, pomniejszony o koszt podgrzania wody.

ADWOKAT
Maciej Delicki

3. Koszt ogrzewania lub strat ciepła w wyniku przesyłu energii cieplnej w części wspólnej w budynku jest kosztem użytkowników lokali w budynku i rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.
4. W przypadku, gdy koszty dostawy ciepła są większe od sumy wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym to użytkownicy lokali mają obowiązek pokryć niedobór w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali.
5. W przypadku, gdy przychody w okresie rozliczeniowym uzyskane z wnoszonych zaliczek są większe od poniesionych kosztów za dostawę ciepła, użytkownicy lokali otrzymują zwrot w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali.
6. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lokali z danego budynku. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1 m² powierzchni ogrzewanej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali.
7. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się jego powierzchnię użytkową przyjętą do naliczania opłat eksploatacyjnych.
8. Koszty ogrzewania przypadające na lokale użytkowe rozlicza się proporcjonalnie do ich kubatury.
9. Opłaty zaliczkowe pobierane są przez 12 miesięcy trwania okresu rozliczeniowego.
10. W systemie ryczałtowym rozliczane są lokale mieszkalne i użytkowe, które nie posiadają indywidualnych liczników ciepła.
11. W systemie opomiarowanym rozliczane są budynki wyposażone w liczniki ciepła (Bełdan 4, Wydmieńska 4).
12. Rozliczenia budynków w systemie opomiarowanym wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy.
13. Odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania firma rozliczeniowa dokonuje raz w roku, tj. na koniec okresu rozliczeniowego.
14. W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym w budynkach niewyposażonych w liczniki ciepła uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu kosztów jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.
15. W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła, rozliczenie obciąża obu użytkowników na podstawie dokonanego odczytu pośredniego.

ADWOKAT
Maciej D. [signature]
[signature]