

3
UCHWAŁA NR /2021

**RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”
W BOLESŁAWCU**

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu działając na podstawie przepisów art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zmianami) oraz § 46 ust. 1 pkt. 15 statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu, uchwala co następuje:

§1.

Zatwierdza „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali ” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Tracą moc Uchwały Rady Nadzorczej: nr 49/2011 z dnia 21.11.2011, 28/2012 z dnia 21.05.2012, 17/2014 z dnia 22.09.2014, 13/2018 z dnia 18.04.2018, 17/2020 z dnia 23.10.2020

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
M/c *Jadwiga Stachów*

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gęsikowska

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020r. poz. 1465 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611).
3. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II
ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin ustala zasady określania kosztów utrzymania zasobów i zasady naliczania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.
3. Lokale użytkowe dzieli się na:
 - a. lokale użytkowe stanowiące przedmiot odrębnej własności,
 - b. lokale wynajmowane,
 - c. lokale zajmowane na potrzeby własne.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży obowiązani są do uczestnictwa w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c. utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.Członkowie ci są zobowiązani do dokonywania wpłat na fundusz remontowy w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz nieruchomości wspólnych.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 4

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

§ 5

Najemcy lokali mieszkalnych są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

§ 6

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące (również właściciele lokali użytkowych, garaży) w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 7

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcy lokali mieszkalnych nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

§ 8

1. Na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się wysokość obciążeń poszczególnych lokali.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a. eksploatację i remonty lokali (mieszkalnych, użytkowych, garaży),
 - b. dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - c. dostawę ciepła do podgrzania wody,
 - d. dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - e. wywóz odpadów komunalnych,
 - f. eksploatację i remonty dźwigów osobowych,
 - g. eksploatację i remonty domofonów,
 - h. dostawy gazu, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzania wody oraz rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków dokonywane są w oparciu o odrębnie zatwierdzone regulaminy.
5. Podstawą do ustalenia opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalona przez Radę Nadzorczą.
6. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywana jest korekta:
 - a. planu rzeczowo – finansowego,
 - b. rozliczenia kosztów,
 - c. wymiaru opłat za używanie lokali.
7. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

ROZDZIAŁ III
ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I FIZYCZNA JEDNOSTKA
ROZLICZENIOWA KOSZTÓW

§ 9

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, tarasów, pralni, suszarni, strychów, piwnic, wózkowni i klatek schodowych.

§ 10

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, jak: korytarze, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice.
2. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.

§ 11

1. Do powierzchni lokalu (mieszkalnego lub użytkowego):
 - a. zalicza się powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane,
 - b. nie zalicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach równoległych do podłogi, których odległość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
 - c. zalicza się 50% powierzchni pomieszczenia lub jego części o sufitach nierównoległych do podłogi, gdy odległość od podłogi do sufitu wynosi 140 cm - 220 cm.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (wspólny korytarz, sanitariaty, itp.) dolicza się powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w częściach proporcjonalnych do ich powierzchni użytkowej podstawowej.
3. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży dla celów rozliczenia kosztów GZM ustala się na podstawie § 20, ust. 2 Statutu Spółdzielni - według obmiaru w świetle wyprawionych ścian. W odniesieniu do lokali przydzielonych przed 24.04.2001 roku powierzchnia użytkowa lokalu wynika z przydziału lokalu.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całą powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni lokali (np. korytarz, łazienka, ubikacja, itp.) nawet, jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników c. o.
5. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni domowych, itp.

§ 12

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni oraz właściciela 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.

Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia kosztów przez Spółdzielnię.

§ 13

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:

1. dla kosztów wymienionych w rozdziale II, § 8, ust. 2 punkt a - 1 m kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, na potrzeby własne spółdzielni) oraz garaży,
2. dla kosztów w rozdziale II, § 8, ust. 2 punkty b, c oraz d - jednostka wynikająca z "Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody" oraz „Regulaminu rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody”,
3. dla kosztów wymienionych w rozdziale II, § 8, ust. 2 punkt e - osoba zamieszkująca, a w przypadku lokali użytkowych i garaży - 1 m kwadratowy powierzchni,
4. dla kosztów wymienionych w rozdziale II, § 8, ust. 2 punkt g - ilość urządzeń,
5. dla kosztów wymienionych w rozdziale II, § 8, ust. 2 punkty f i h - osoba zamieszkująca.

§ 14

1. Podstawą ustalania narzutu kosztów ogólnych spółdzielni i kosztów ogólnych działu technicznego GZM na podstawową działalność spółdzielni tj. eksploatację lokali mieszkalnych, eksploatację lokali użytkowych, eksploatację garaży, eksploatację dźwigów jest procentowy udział sprzedaży tych usług na rzecz członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców w sprzedaży ogółem.
2. Procentowy udział sprzedaży usług ustalony wg ust. 1 rozliczany jest:
 - a. na nieruchomości mieszkalne, użytkowe i garaże - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - b. na dźwigi - proporcjonalnie do ilości dźwigów.
3. Strukturę udziału sprzedaży oraz wysokość narzutów kosztów ogólnych spółdzielni w ciężar kosztów podstawowej działalności spółdzielni wymienionej w ust. 1 ustala się corocznie na podstawie wykonania roku poprzedniego.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 15

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się odrębnie dla zasobów własnych oraz administrowanych.

§ 16

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów administrowanych oraz sposób ich rozliczania określają umowy na administrowanie budynków (obiektów).

§ 17

1. Koszty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie :
 - a. dla lokali mieszkalnych oraz dźwigów osobowych w podziale na nieruchomości,
 - b. dla lokali użytkowych w podziale na lokale wynajmowane i lokale użytkowe stanowiące przedmiot odrębnej własności,
 - c. dla garaży w podziale na nieruchomości,
 - d. dla lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni.
2. Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od spółdzielni:
 - a. Kosztami zależnymi od spółdzielni są:
 - a) koszty eksploatacji lokali mieszkalnych,
 - b) odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych,
 - c) koszty eksploatacji dźwigów,
 - d) odpis na fundusz remontowy dźwigów,
 - e) koszty eksploatacji garaży,
 - f) odpis na fundusz remontowy garaży,
 - g) koszty konserwacji domofonów,
 - h) inne koszty ustalane przez spółdzielnię.
 - b. Kosztami niezależnymi od spółdzielni są:
 - a) koszty centralnego ogrzewania,
 - b) koszty podgrzania wody,
 - c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - d) koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - f) podatek od nieruchomości,
 - g) koszty dostawy gazu przy braku gazomierzy w lokalach mieszkalnych,
 - h) koszty legalizacji wodomierzy.

§ 18

Lokale obciąża się wydatkami ponoszonymi z tytułu:

1. Kosztów eksploatacji (lokal mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży), które obejmują:
 - a. wynagrodzenia i narzuty (podatek i ZUS) pracowników administracji,
 - b. odpis na Z.F.Ś.S. pracowników, których mowa w pkt. a,
 - c. koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornie, dźwigi osobowe),
 - d. koszty materiałów bezpośrednich (np. środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic oraz na cele eksploatacji, żarówki), koszty BHP (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie) i koszty p.poż,

- e. ubezpieczenia zasobów,
 - f. narzut kosztów ogólnych działu technicznego GZM,
 - g. narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - h. roboty konserwacyjne, bieżąca konserwacja i naprawa, usługi kominiarskie oraz usuwanie skutków dewastacji dotyczących pomieszczeń wspólnego użytku (np. klatka schodowa, piwnica itp.),
 - i. koszty utrzymania czystości budynków i terenów (deratyzacja i dezynsekcja, wywóz odpadów na wysypisko, utrzymanie zieleni, usuwanie skutków zimy),
 - j. podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - k. inne koszty (między innymi : dozór techniczny (hydrofornie i dźwigi osobowe), czyszczenie kanalizacji, plombowanie liczników gazowych i elektrycznych, tablice informacyjne, znaki drogowe, opłaty skarbowe, opłaty abonamentowe za wodę i ścieki itp.),
 - l. podatek od nieruchomości,
 - m. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
2. Kosztów wywozu odpadów komunalnych – lokale mieszkalne, tj.:
 - a. koszty usług wywozu odpadów komunalnych,
 - b. VAT do w/w usług.
 3. Kosztów eksploatacji dźwigów, tj. :
 - a. usług bieżącej konserwacji urządzeń,
 - b. dozoru technicznego,
 - c. ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
 - d. narzutu kosztów ogólnych działu technicznego GZM,
 - e. narzutu kosztów ogólnych spółdzielni,
 - f. robót konserwacyjnych (pomiarów elektrycznych),
 - g. usług pocztowo-telekomunikacyjnych (moduł łączności),
 - h. resursu dźwigów,
 - i. podatku VAT dot. w/w usług.
 4. Kosztów remontów zasobów, tj.:
 - a. odpis na fundusz remontów od lokali mieszkalnych,
 - b. odpis na fundusz remontów od garaży,
 - c. odpis na fundusz remontów dźwigów,
 - d. odpis na remonty od lokali użytkowych wyodrębnionych.
 5. Kosztów zakupu zimnej wody wodociągowej i odbiór ścieków, tj.:
 - a. koszty zakupu zimnej wody i koszty odbioru ścieków,
 - b. podatek VAT dot. w/w usług.
 6. Kosztów energii cieplnej, tj. :
 - a. koszty zakupu energii cieplnej, gazu dla celów grzewczych i podgrzania wody,
 - b. koszty eksploatacji kotłowni własnej,
 - c. podatek VAT dot. w/w usług.
 7. Kosztów rozliczania i legalizacji wodomierzy.
 8. Kosztów konserwacji domofonów, tj.:
 - a. koszty konserwacji i napraw,
 - b. koszty usuwania skutków dewastacji,
 - c. koszty ubezpieczenia urządzeń,
 - d. podatek VAT dot. w/w usług.
 9. Kosztów dostawy gazu , tj. :
 - a. zakupu paliw gazowych dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy,
 - b. podatek VAT dot. w/w usług.

§ 19

W przypadku podjęcia na podstawie art. 24¹ ust.1 zd.1 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020r. poz.1465 ze.zm.) przez większość właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości uchwały, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego dokonania indywidualnego rozliczenia z właścicielami wszystkich zaewidencjonowanych kosztów i przychodów, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m. proporcjonalnie do wielkości udziałów.

ROZDZIAŁ V USTALENIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 20

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie kalkulacji kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w obrębie danej nieruchomości.
2. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane jest przez użytkowników lokali z góry do 25 dnia każdego miesiąca w kasie Spółdzielni lub na wskazany rachunek bankowy.

Opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy

§ 21

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcy lokali mieszkalnych pokrywają koszty wymienione w § 18 niniejszego regulaminu.
2. Właściciele lokali (będący i nie będący członkami Spółdzielni) ponoszą opłaty wymienione w § 18 za wyjątkiem kosztów zawartych w ust. 1 punkty l i m z tym, że dla lokali przekształcanych na odrębną własność w trakcie roku kalendarzowego ustaloną opłatę eksploatacyjną pomniejsza się o:
 - 1) podatek od nieruchomości od miesiąca następnego po dacie sporządzenia aktu notarialnego,
 - 2) opłatę za wieczyste użytkowanie terenów:
 - a. od stycznia danego roku w przypadku podpisania umowy notarialnej w I kwartale danego roku,
 - b. od stycznia roku następnego w przypadku podpisania umowy notarialnej II, III i IV kwartale danego roku.

§ 22

Opłaty wnoszone przez najemców lokali mieszkalnych obejmują koszty wymienione w § 18 niniejszego regulaminu, w wysokościach ustalonych dla lokali, których użytkownicy nie są członkami Spółdzielni.

§ 23

1. Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż ponoszone przez Spółdzielnię koszty:
 - a. eksploatacji,
 - b. remontów.
2. Wydatki poniesione przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń tj.: dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków, energii cieplnej (c.o. i c.w.) i energii elektrycznej oraz obsługi wodomierzy i konserwacji domofonów pokrywa najemca lokalu zgodnie z zawartą umową najmu.

§ 24

Opłaty wnoszone przez użytkowników garaży (członków, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali) obejmują ponoszone przez Spółdzielnię koszty wymienione w § 18, ust. 1 i 4.

§ 25

Wysokość opłat za umieszczenie reklamy oraz za wywieszenie ogłoszenia na tablicach informacyjnych ustalana jest zgodnie z zasadami określonymi uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 26

Opłata za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym na wykonywanie zawodu lub świadczenie usług ustalana jest na podstawie podjętej przez Radę Nadzorczą uchwały.

Opłaty za dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody

§ 27

Opłatę za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzanie wody ustala się wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczeń kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej”.

Opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków

§ 28

Opłatę za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków ustala się wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczeń kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej w lokalach”.

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych

§ 29

1. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych dla garaży są zawarte w ustalonej opłacie eksploatacyjnej.

Opłaty za eksploatację i remonty dźwigów osobowych

§ 30

1. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
2. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków. Dla lokali położonych na I piętrze ustaloną opłatę przelicza się współczynnikiem 0,5. Opłaty dla pozostałych lokali oblicza się w pełnej wysokości ustalonej stawki.
3. W przypadku wykonania modernizacji dźwigu osobowego z wykonaniem dodatkowego dojścia do kabiny dźwigu przez pomieszczenie komory zsypu wraz z jego adaptacją, dla lokali usytuowanych na parterach budynków ustaloną opłatę za korzystanie z dźwigów przelicza się współczynnikiem 0,5. Opłaty dla pozostałych lokali oblicza się w pełnej wysokości ustalonej stawki.
4. W przypadku unieruchomienia dźwigu, opłatę pomniejsza się w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Dopuszczalne jest rozliczenie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne.
6. Łączne kwoty bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

Opłaty zbiorczej dostawy gazu ziemnego

§ 31

1. Opłaty za zużycie gazu ustala się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Ustalone wpłaty miesięczne wnoszone przez członków lub najemców traktuje się jako zaliczki.
3. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu, dokonuje się dla każdego budynku po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie obciążeń dostawcy gazu.
4. Różnica pomiędzy zaliczką wniesioną przez poszczególnych użytkowników, a faktycznym kosztem dostawy gazu jest rozliczana po zakończeniu roku i uwzględniana przy kalkulacji opłat w roku następnym.

Opłaty za dokonaną wymianę stolarki okiennej

§ 32

Opłaty na częściowe pokrycie kosztów wymiany stolarki okiennej oraz refundacja za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie ustalane są zgodnie z „Zasadami wymiany stolarki okiennej i jej finansowania” uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

Opłaty na termomodernizację budynków

§ 33

Opłaty na termomodernizację budynków mieszkalnych ustala się stawką od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości zatwierdzanej uchwałą Rady Nadzorczej.