

R E G U L A M I N

**SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ROZLICZANIA
KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA
UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS”
W SZCZECINIE**

SPIS TREŚCI

REGULAMIN

SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS” W SZCZECINIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE /§ 1-19/	3
II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI /§ 20- 36 /	7
III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW /§ 37-41/	12
IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAOPATRZENIA NIERUCHOMOŚCI W ENERGIĘ CIEPLNĄ /§ 42-47/	14
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE /§ 42/	14
B. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY /§ 43-45/	15
C. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA /§ 46-47/	16
D. USTALENIE OPŁAT, ZALICZEK I TERMINÓW ROZLICZEŃ /§ 48-49/	16
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE/§ 50-54/.....	17

REGULAMIN
Szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki
zasobami mieszkaniowymi
i ustalania wysokości opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Regulamin niniejszy zostaje wydany na podstawie § 42 ust.1 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art.5 § 1 pkt 4, ustawy z dnia 16.09.1982 r.-Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z treścią art. 4, art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 ze zmianami) zwanymi dalej ustawą.

§ 2.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują ogół wydatków i ogół kosztów, ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie tych zasobów.
2. Przez zasoby mieszkaniowe rozumie się budynki mieszkalne i użytkowe, lokale oraz inne obiekty budowlane, nieruchomości spółdzielcze i budowle, a także budynki oraz budowle i inne nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe stanowiące własność i współwłasność Spółdzielni w rozumieniu przepisów k.c. i przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Lokalem w rozumieniu Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. Z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.). o własności lokali.
4. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu Regulaminu jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§ 3.

Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w § 2 niniejszego Regulaminu, składają się następujące koszty ponoszone przez Spółdzielnię:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) koszty zaopatrzenia nieruchomości w wodę i odprowadzenie ścieków,
- 3) koszty zaopatrzenia nieruchomości w energię cieplną,

§ 4.

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach miesięcznych , kwartalnych i półrocznych oraz w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i odprowadzenia ścieków.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ustalenie innych okresów rozliczeniowych, o których mowa w ust. 1, na podstawie odrębnych umów.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczenie tych kosztów oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali może nastąpić w każdym czasie, z pominięciem zasad w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Rozliczenie kosztów dokonywane na podstawie postanowień niniejszego regulaminu

nie wymaga zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi do lokalu.

5. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami spółdzielni, różnica pomiędzy zaliczkami a kosztami eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości jest rozliczana przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 5.

1. Podstawą naliczania opłat od ilości osób w danym lokalu jest liczba osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu, nie mniej jednak niż liczba osób zameldowanych na pobyt stały lub na okres ponad dwóch miesięcy.
2. Jeżeli w lokalu nikt nie zamieszkuje, to opłaty zależne od ilości osób liczy się przyjmując, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.
3. Członek Spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu zobowiązane są do poinformowania Spółdzielni o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących lokal.
4. Naliczanie opłat przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 1, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym członek Spółdzielni lub inne osoby uprawnione do lokalu, informują Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących lokal.
5. Postanowienia ust.4 nie mają zastosowania w przypadku naruszenia przez członka ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 6.

1. W przypadku zainstalowania w lokalu lub poza nim, ale przypisanych do lokalu, urządzeń pomiarowych służących do pomiaru ilości zużytego ciepła, wody i odprowadzonych ścieków, ilości podgrzanej wody, gazu i energii elektrycznej, albo innych mediów, koszty zużycia, obciążające poszczególne lokale rozlicza bezpośrednio ich dostawca, o ile tak stanowią umowy zawarte z użytkownikami lokali albo sama Spółdzielnia, według wskazań zainstalowanych w nich urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, tj.: wodomierzy, liczników ciepła, podzielników kosztów ogrzewania.
2. W przypadku niemożności korzystania z urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, o których jest mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, zużycie ciepła, wody i odprowadzonych ścieków, podgrzanej wody oraz gazu i energii elektrycznej albo innych mediów może być rozliczane według innych kryteriów ustalonych przez Spółdzielnię, w tym również według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, albo według powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Wysokość opłat, w tym opłat ryczałtowych ustala Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Szczegółowy tryb postępowania przy ustalaniu opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określono w Dziale III niniejszego Regulaminu.
4. Szczegółowy tryb postępowania przy ustalaniu opłat za ciepło na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania określono w dziale IV niniejszego Regulaminu.

§ 7.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do których nie mają zastosowania postanowienia § 6 ust.1 są rozliczane: proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, udziałem w nieruchomości wspólnej lub według kryterium ilości osób zamieszkałych

w danym lokalu, bądź proporcjonalnie do udziału w zużyciu rozliczanego medium(np.wody)

§ 8.

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm oraz powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki wewnętrzne. Natomiast część powierzchni, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi pomiędzy 140-220 cm wlicza się w 50%.
4. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych:
 - a) jest odrębnie ewidencjonowana dla lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni,
 - b) powiększa udział w nieruchomości wspólnej lokali stanowiących wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami Spółdzielni.

§ 9.

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, oraz takich pomieszczeń przynależnych jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki wewnętrzne oraz strychy, z wyjątkiem balkonów i loggii.
2. Do powierzchni lokali użytkowych zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią użytkową tego lokalu.

§ 10.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz ze spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez Spółdzielnię na budowę lokali w części przypadającej na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 11.

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z : eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 12.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej

własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 10 lub § 11, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

§ 13.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz ze spłatą wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem i spłatą kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętymi przez Spółdzielnię na budowę lokali w części przypadającej na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 14.

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, a także 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.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 15.

Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 16.

Opłaty za używanie lokalu ustalane na podstawie urządzeń pomiarowych, oblicza się jako iloczyn średniego zużycia w okresie poprzedzającym ustalenie opłaty, przypadającego na dany lokal oraz ceny czynnika w danym okresie obliczeniowym.

§ 17.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 10 ego każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia przyjęcia lokalu od Spółdzielni lub nabycia w drodze spadku, kupna itp., a ustaje z dniem zakończenia remontu przez członka lub inne osoby uprawnione do lokalu i oddania go do dyspozycji Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub inne osoby uprawnione i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.
3. Opłaty za lokal zwolniony do 15 –go dnia miesiąca wnoszone są za okres połowy miesiąca, a za zwolniony od 16 –go dnia miesiąca, za okres całego miesiąca.
4. Za termin uiszczania świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy /konto/ Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków do kasy Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma

prawo naliczać i pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia, w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie.

§ 18.

Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu nie może potrącać swoich żadnych należności obciążających Spółdzielnię z opłat za używanie lokali. Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu nie może również uzależniać terminowego uiszczenia opłat za używanie lokalu od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz nie może z tego tytułu samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie lokali.

§ 19.

1. W sprawach wynajmowania lokali, wzajemne prawa i obowiązki wynajmującej Spółdzielni i najemcy regulować będą odrębnie zawierane umowy najmu i odpowiednie przepisy k.c. oraz przepisy innych ustaw o najmie lokali mieszkalnych oraz o najmie lokali użytkowych.
2. Stawki czynszu za najem lokali ustala Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

§ 20.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) wywóz odpadów komunalnych,
- 4) utrzymanie systemu anten TV,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 7) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni, w tym kosztów Zarządu,
- 8) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące ogół zasobów Spółdzielni,
- 9) koszty dostawy gazu poprzez instalacje zbiorczo opomiarowane,
- 10) koszty utrzymania kotłowni i wytworzenia energii cieplnej i c.w.

§ 21.

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

§ 22.

1. Podstawą do ustalania opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może być dokonywane częściowo

niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzenia ścieków, opłat za dostawę energii, opłat za gaz, opłat za wywóz odpadów i innych opłat na poczet kosztów uznanych za niezależne przez przepisy obowiązujących ustaw.

§ 23.

1. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami i przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
3. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami Spółdzielni, różnica pomiędzy zaliczkami a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rozliczana przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 24.

Koszty obsługi eksploatacyjnej nieruchomości obejmują:

- 1) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynków,
- 2) koszty bieżącej konserwacji budynków i obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami i koszty usługi pogotowia lokatorskiego,
- 3) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) koszty obsługi administracyjnej nieruchomości,
- 6) inne koszty, które nie mogą być zaliczone do pozycji określonych w § 20 pkt 2 do 10 niniejszego Regulaminu, w tym koszty wdrażania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na prawo własności.

§ 25.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty obsługi eksploatacyjnej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów obsługi eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

§ 26.

1. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów obsługi eksploatacyjnej danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, z wyjątkiem kosztów rozliczeń za wodę.
2. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo

zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. W stosunku do lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 27.

1. Zaliczki na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej jednolicie dla całości zasobów i lokali stanowiących wyodrębnioną własność w Spółdzielni.
2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne, w tym termomodernizację zasobów.
4. W rozliczeniu różnicy pomiędzy zaliczkami a kosztami eksploatacji i utrzymania za dany rok, w zakresie funduszu na remonty, wyodrębnia się dla każdej nieruchomości: kwotę wniesionych zaliczek na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i kwotę poniesionych nakładów na remonty nieruchomości.
5. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, których właściciele nie są członkami Spółdzielni, różnica pomiędzy zaliczkami a wydatkami funduszu na remonty nieruchomości rozliczana jest przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 28.

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ponoszone na rzecz gminy, w której zlokalizowane są zasoby Spółdzielni i nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię oraz koszty ponadnormatywnych wywozów odpadów komunalnych, wykraczający poza zakres i harmonogram wywozu odpadów ustalony przez daną gminę.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni i ustalane są oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach zamieszkałych i garaży oraz lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomościach nie zamieszkałych, w sposób obowiązujący jako prawo lokalne na terenie danej gminy, na której znajdują się lokale.
3. Koszty ponadnormatywne wywozu odpadów komunalnych, wykraczających poza harmonogram wywozu odpadów ustalony przez odpowiednią gminę oraz koszty wywozu odpadów komunalnych wykraczających poza zakres systemowej gospodarki odpadami realizowanej przez gminę, rozliczane są w kosztach obsługi administracyjnej nieruchomości, stanowiących element kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości.
4. Nieruchomości, w których stwierdzi się brak selektywnej zbiórki odpadów co spowoduje wydanie decyzji przez gminę o podwyższeniu opłaty jak za odbiór niesegregowanych odpadów zobowiązane będą do jej pokrycia. Rozliczenie różnicy za okres, w którym nie zostały spełnione zasady segregacji nastąpi proporcjonalnie do przeciętnego zużycia wody w okresie, za który została złożona deklaracja.
5. Podstawą do sporządzenia przez Spółdzielnię deklaracji wysokości opłaty za

gospodarowanie odpadami komunalnymi w zabudowie wielorodzinnej zamieszkałej stanowi zużycie zimnej wody na liczniku głównym danej nieruchomości.
Jeżeli dana nieruchomość w zabudowie wielorodzinnej składa się z części zamieszkałej (mieszkania) i z części niezamieszkałej (lokale użytkowe) wyliczenie wysokości miesięcznej opłaty za wodę dla części zamieszkałej polega na ustaleniu różnicy pomiędzy stanem zużycia na liczniku głównym a sumą zużycia na licznikach indywidualnych w części niezamieszkałej (lokale użytkowe).

§ 29.

1. Dla lokali mieszkalnych ustala się miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych w okresie przyjętym w aktualnej deklaracji o wysokości przedmiotowej opłaty dla nieruchomości w której dany lokal się znajduje i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez właściwą Radę Gminy.
2. Zmiana wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych będzie następowała po złożeniu do gminy korekty deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danej nieruchomości.
3. Różnica wynikająca z naliczonej w deklaracji opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz gminy, a indywidualnymi naliczeniami dla lokali mieszkalnych na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach, rozliczana jest na lokale proporcjonalnie do ilości zużycia wody w tych lokalach w okresie za jaki została złożona deklaracja.
4. Jeżeli po okresie, za który sporządzona została deklaracja użytkownik lokalu nie używał zimnej wody to nowy użytkownik zostanie obciążony opłatą według normy zużycia wody tj. $5,4\text{m}^3$ na osobę w oparciu o tabelę nr 1pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody miesięcznie na osobę zamieszkałą.
5. Jeżeli, po okresie według którego została sporządzona deklaracja nastąpiła lub nastąpi zmiana w zakresie dotyczącym tytułów prawnych do zajmowanych lokali mieszkalnych, nowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia opłaty za odpady komunalne według zużycia wody poprzedniego użytkownika lokalu.
6. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach zamieszkałych, w wysokościach wykazanych dla poszczególnych nieruchomości w deklaracji o wysokości opłaty obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych w danej nieruchomości i są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
7. Naliczenie opłaty dla nieruchomości stanowiących części wyłącznie niezamieszkałej tj. dla zespołu garaży przy ul. Chopina 49 i budynku biurowo- garażowego przy ul. Chopina 49H nastąpi na podstawie kosztów wynikających z podpisanej umowy pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą usługi. Powyższe koszty wywozu odpadów w tych nieruchomościach dla garaży i lokali użytkowych będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

§ 30.

Koszty eksploatacji kotłowni obejmują wszelkie wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną urządzeń, nadzór techniczny nad nimi oraz koszty energii elektrycznej.

§ 31.

Koszty utrzymania systemu anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i

rozliczane dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 32.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości, a rozliczany zbiorczo dla całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciel lokalu, stanowiącego odrębną własność, rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 33.

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, a rozliczane zbiorczo dla całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie lub zwiększenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki zmiany obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 34.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku, o których mowa w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w § 21 niniejszego Regulaminu.
3. Zarząd Spółdzielni ustala podział kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust.1 niniejszego paragrafu na:
 - a) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - b) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
4. Koszty wymienione w ust.3 lit. a są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 35.

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 20 pkt 1 do 10 niniejszego Regulaminu,
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 20 pkt 1 do 4 i pkt 7 do 10 niniejszego Regulaminu.
 - c) każdy właściciel lokalu, który jest członkiem Spółdzielni, po rozliczeniu kosztów remontu i modernizacji nieruchomości wspólnej finansowanych z funduszu na remonty, obowiązany jest pokryć w terminie ustalonym przez Spółdzielnię różnicę między kosztem robót przypadających na jego lokal, a sumą wniesionych zaliczek na ten fundusz,

- d) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę określoną w § 20 pkt 3 niniejszego Regulaminu oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadającego na ten lokal; osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
2. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 20 pkt 1 do 10 niniejszego Regulaminu, obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
 3. Określona w ust.1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - a) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - b) właścicielem lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem.
 4. Użytkownicy pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, którzy są członkami Spółdzielni wnoszą co miesięczną opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tych pomieszczeń, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni, na podstawie odrębnej kalkulacji, uwzględniającej tytuł prawny do lokalu.
 5. Właściciele pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, stanowiących element składowy własności odrębnej lokalu, którzy nie są członkami Spółdzielni, pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania tych pomieszczeń udziałem w nieruchomości wspólnej.
 6. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłat za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według ust.1 i 4.

§ 36.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić w szczególności czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2 oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną użytkownikom lokali.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw określa Regulamin Używania budynków mieszkalnych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, który ma zastosowanie również do osób niebędących członkami Spółdzielni.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW.

§ 37.

1. Określony Regulaminem sposób rozliczania kosztów i ustalania opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków nie dotyczy odbiorców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawiera stosowne umowy na ich dostawę.
2. Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków podlegają rozliczeniu w okresach rozliczeniowych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 38.

1. We wszystkich lokalach objętych dostawą wody i wyposażonych w wodomierze rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków prowadzone będą wyłącznie według wskazań wodomierzy.
2. Jeżeli w budynku opomiarowanym lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – koszty wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 39 ust. 1.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, dokonywane na podstawie wskazań wodomierzy, nie wymagają zawierania dodatkowych umów pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi do lokalu.
4. Koszty wody niezbilansowanej stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, rozlicza się na lokale, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne proporcjonalnie do zużycia wody wykazywanego przez te wodomierze.
5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach, dokonywane jest w 6 miesięcznych okresach rozliczeniowych tj. na koniec czerwca i grudnia danego roku. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z tego tytułu z jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 39.

1. Dla lokali nieopomiarowanych i w przypadkach wymienionych w § 40 ust. 3,4,5 koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa:
 - a) dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Zarząd według planowych kosztów lub metodą szacunkową wg poniższego wzoru:
 - Ryczałt za wodę i odprowadzenie ścieków:
 $R_{zw}=12m^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}/*$ (koszt zakupu $1m^3$ wody+ koszt opłaty za $1m^3$ ścieków (zł/osobę/miesiąc)
 - b) dla lokali użytkowych ustalana jest przez Zarząd według norm projektowych.
2. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest ilość osób zamieszkałych w lokalu, zgodnie z § 5 niniejszego Regulaminu.
3. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za wodę i odprowadzenie ścieków jest powierzchnia użytkowa lokalu.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych przez Spółdzielnię na jej koszt w lokalu indywidualnego odbiorcy i obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny zakupu zimnej wody i ścieków.

§ 40.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza, członek lub inna osoba uprawniona do lokalu zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni o tych faktach.
2. Brak odczytu wodomierzy, nie zawiniony przez członka lub inną osobę uprawnioną, spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia wody, wyliczonego w poprzednim okresie rozliczeniowym dla danego lokalu.
3. Niedopuszczenie do odczytu liczników spowoduje rozliczenie zużycia według zasad określonych w § 39 ust.1,
4. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje

rozliczenie zużycia wody według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 ust.1 , w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.

5. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza, zerwanie plomb lub odmowy przez użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierza, Spółdzielnia rozliczy zużycie wody i odprowadzenie ścieków według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 ust.1 , w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy obciąży członka lub inną osobę uprawnioną do lokalu.
6. W przypadku nie przekazania wodomierza do legalizacji lub odmowy wymiany wodomierza, jeżeli nie nastąpi to w terminach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni, rozliczenie zostanie wykonane według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 39 ust.1 , w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Administracja Spółdzielni powinna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie w/w prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.
7. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy Administracja Spółdzielni na wniosek członka lub innej osoby uprawnionej do lokalu zleci sprawdzenie wodomierza - jeżeli wynik badania wodomierza będzie zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to członek lub inna osoba uprawniona do lokalu jest zobowiązana zapłacić za koszty sprawdzenia w/w wodomierza.
8. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wodomierzy z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane na klatkach schodowych budynków w miejscach przeznaczonych do umieszczania informacji i ogłoszeń - dotyczy wodomierzy bez odczytów radiowych.
9. Koszty wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych rozliczane są na lokale, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne proporcjonalnie do zużycia wody wykazywanego przez te wodomierze w ramach kosztów obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, o których mowa w § 24 niniejszego Regulaminu.

§ 41.

1. Zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych ustalane są na podstawie obowiązujących cen - w zł/m³.
2. Indywidualne prognozy zużycia do ustalania wysokości zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków liczone są na podstawie zużyć z co najmniej dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. Opłaty ryczałtowe za zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustalane są wg zasad, o których mowa w § 39 ust.1.
4. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAOPATRZENIA NIERUCHOMOŚCI W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 42.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Koszty dostaw ciepła do lokalu obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z kosztami wytworzenia ciepła w kotłowni , kosztami eksploatacji kotłowni i związanych z nimi kosztami przesyłowymi.

3. Koszty wytworzenia ciepła są rozliczane, odrębnie dla centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody:
 - a) koszt wytworzenia ciepła w kotłowni – to koszt poniesiony z tytułu wytworzenia ciepła i obejmuje m.in. koszty eksploatacji kotłowni, amortyzacji urządzeń , związanych z nią sieci przesyłowych oraz opłat za eksploatację stacji redukcyjnych gazu, a także opłat za dostawę gazu.
 - b) koszty zmienne są zależne od ilości wytwarzanego ciepła, są to m.in. koszty energii elektrycznej oraz koszty zużytego gazu w kotłowni.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY.

§ 43.

1. Koszty stałe energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody - § 42 ust.3 - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne są zależne od ilości wytworzonego ciepła do podgrzania wody dostarczonej do budynku.
3. Jeżeli w budynku lokale nie mają zainstalowanych wodomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – koszty podgrzania wody ustalane są w systemie ryczałtowym, o którym mowa w § 44 ust. 2 .

§ 44.

1. Koszty zmienne dostawy ciepła za podgrzanie wody rozliczane są według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu indywidualnego odbiorcy.
2. Dla lokali nieopomiarowanych, nieudostępionych i w przypadkach wymienionych w § 45 ust. 3, 4, 5 koszty podgrzania wody rozliczane są w systemie ryczałtowym. Opłata ryczałtowa w przypadku podgrzania wody:
 - a) dla lokali mieszkalnych jest ustalana przez Zarząd według planowych kosztów lub metodą szacunkową wg poniższych wzorów:

➤ Ryczałt za podgrzanie wody „ R_{pw} ”:

$$R_{pw} = 110 \text{ l/osobę/dobę} * 30,5 \text{ doby} * \text{koszt podgrzania 1 litra wody (zł/osobę/miesiąc)}$$

- b) dla lokali użytkowych jest ustalana przez Zarząd według norm projektowych .
3. Podstawą do ustalenia opłat w systemie ryczałtowym jest liczba osób zamieszkałych, ustalona zgodnie z § 5 niniejszego Regulaminu.
4. Podstawą do ustalenia opłat ryczałtowych dla lokali użytkowych za podgrzanie wody jest powierzchnia użytkowa lokalu.

§ 45.

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania wodomierza ciepłej wody , członek lub inna osoba uprawniona do lokalu zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni o tych faktach.
2. Brak odczytu wodomierzy, nie zawiniony przez członka lub inną osobę uprawnioną spowoduje rozliczenie na podstawie średniego zużycia ciepłej wody, wyliczonego w poprzednim okresie rozliczeniowym dla danego lokalu.
3. Niedokonanie czynności, o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu spowoduje rozliczenie zużycia ciepłej wody wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 44 ust. 2, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza , zerwania plomb lub odmowy przez

użytkownika lokalu dokonania odczytu wodomierza, Spółdzielnia rozliczy zużycie ciepłej wody według opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 44 ust.2, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym, a kosztami naprawy urządzenia obciąży członek lub inną osobę uprawnioną do lokalu, odpowiedzialnego za ten stan rzeczy i te zdarzenia.

5. Również w przypadku nie przekazania wodomierz do legalizacji lub odmowy wymiany wodomierza, jeżeli to nie nastąpi w terminach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni spowoduje rozliczenie wg opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 44 ust.2, w wysokości obowiązującej w okresie rozliczeniowym. Administracja Spółdzielni powinna wyznaczyć dwa terminy na wykonanie w/w prac, odstęp pomiędzy terminami nie może być dłuższy niż 30 dni.
6. W przypadku kwestionowania wskazań wodomierzy Administracja Spółdzielni na wniosek członka lub innej osoby uprawnionej do lokalu zleci sprawdzenie wodomierza – jeżeli wynik badania wodomierza będzie zgodny z wymaganiami określonymi w odpowiedniej normie, to członek lub inna osoba uprawniona do lokalu jest zobowiązana zapłacić za koszty sprawdzenia w/w wodomierza.
7. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest powiadomić o terminach odczytów wodomierzy z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem, poprzez informacje wywieszane na klatkach budynków Spółdzielni -dotyczy wodomierzy bez odczytu radiowego.

C. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 46.

1. Koszty wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania - § 42 rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ewidencjonowane są dla całego budynku i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku nieruchomości (np.: klatki schodowe, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie zdefiniowanej w § 48 ust.3 niniejszego Regulaminu.
4. Opłaty za ogrzewanie wnoszone są zaliczkowo co miesiąc przez cały okres rozliczeniowy.

§ 47.

1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość zaliczki na pokrycie kosztów wytworzenia c.o. i c.w. a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni – metodą szacunkową wg planowanych kosztów.

D. USTALENIE OPŁAT, ZALICZEK, I TERMINÓW ROZLICZEŃ.

§ 48.

1. Zaliczki na dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalane są przez Zarząd a zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, z uwzględnieniem aktualnych cen gazu i kosztów stałych wytworzenia ciepła oraz szacunkowej ilości ciepła, jakie zostanie zużyte przez odbiorców.
2. Członek lub inna osoba uprawniona do lokalu zobowiązana jest przez cały rok wносить miesięczne opłaty, zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu. Powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokalu (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Również za powierzchnię ogrzewaną przynależną do danego lokalu traktuje się powierzchnię użytkową zabudowanych korytarzy.
4. Indywidualne prognozy zużycia do ustalania wysokości zaliczek za energię na podgrzanie wody liczone są na podstawie kosztów wytworzenia energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Opłata stała za podgrzanie wody ustalana jest dla całego budynku.
6. Opłata za centralne ogrzewanie ustalana jest w skali budynku na podstawie zaewidencjonowanych kosztów.
7. Rozliczenie kosztów podgrzania wody powinno obejmować okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z tego tytułu z jej członkami lub innymi osobami uprawnionymi w terminie jednego miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Lokale nie posiadające instalacji zbiorczej centralnego ogrzewania posiadające inne systemy grzewcze partycypują w kosztach ogrzewania w wysokości 10% stawki za m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 49.

1. Członek lub inna osoba uprawniona zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowo- rozliczeniowych jak również do ich odczytu, naprawy lub wymiany.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu do wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 i poniesienia strat, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 50.

Jeżeli opłata miesięczna za używanie lokalu nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, to kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na : opłaty za media, koszty eksploatacji i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

§ 51.

W związku z treścią § 10, § 11, § 12, § 13, § 14 niniejszego Regulaminu:

1. użytkownicy lokali będący członkami Spółdzielni, bez względu na tytuł prawny do lokalu, solidarnie uczestniczą w całokształcie zobowiązań Spółdzielni i jednolicie korzystają z pożytków z jej działalności, z wyjątkiem podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie, które są wnoszone do gminy indywidualnie przez właścicieli lokali,
2. użytkownicy lokali niebędący członkami Spółdzielni:
 - a) którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uczestniczą w wydatkach wyszczególnionych w § 13 niniejszego Regulaminu pomniejszych o pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - b) będący właścicielami lokali uczestniczą w wydatkach wyszczególnionych w § 14 niniejszego regulaminu, pomniejszych o pożytki i inne przychody z nieruchomości

wspólnej i przysługuje im różnica pomiędzy pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej i wydatkami związanymi z jej eksploatacją i utrzymaniem, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 52.

1. Pożytki z mienia Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków Spółdzielni.
2. Szczegółowy podział pożytków, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 53.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materie objętą tym Regulaminem.

§ 54.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie w dniu 23.11.2015 roku, Uchwałą nr 17/2015 Rady Nadzorczej SM „ARS” i wchodzi w życie z dniem 23.11.2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „ARS”

Przemysław Zajączkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „ARS”

[Signature]

UCHWAŁA NR 17/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie
z dnia 23 listopada 2015 roku

w sprawie: Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie.

Działając na podstawie § 42 ust.1 pkt 15 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza i wprowadza do stosowania zmieniony „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie”.

§ 2

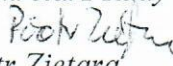
Uchwałę podjęto 5..... głosami za, głosów sprzeciwu 0.....
i głosów ...0..... wstrzymujących się.

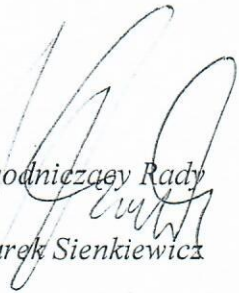
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2009 z dnia 21 grudnia 2009 roku.

Sekretarz Rady

Piotr Zietara

Przewodniczący Rady

Marek Sienkiewicz