



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OŚWIATA - OCHOTA”

02 - 127 Warszawa, ul. K. Bohdanowicza 7

tel.: 22 658 14 41; faks: 22 658 08 41; mail: oswiata_ochota3@op.pl

Załącznik do uchwały RN nr 39/VIII

Z dnia 26 listopada 2019 roku

REGULAMIN

**USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI,
KOSZTÓW ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ, WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ
USTALANIA OPŁAT NA ICH POKRYCIE**

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA” W WARSZAWIE

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018 poz. 845 z późn. zm.),
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. 2018 poz. 1285 z późn. zm.),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 737 z późn. zm.),
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1437 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70),
6. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz.U.2019 poz.755 z późn. zm.),
7. Ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. (Dz.U. 2019 poz. 545),
8. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (teks jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., Nr 74, poz. 836),
10. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.),
11. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1182 z późn. zm.),
12. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 865 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1145 z późn. zm.),
14. Statut SM „Oświata – Ochota”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa:

1. zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali,
2. zasady rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
3. zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

§ 2

Podstawą do naliczania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy opracowany przez Zarząd Spółdzielni i uchwalony przez Radę Nadzorczą, corocznie w terminie do 31 marca roku kalendarzowego, z wyjątkiem opłat wnoszonych za najem lokali, najem miejsc postojowych na wolnym powietrzu i w garażowych wielostanowiskowych oraz w przypadkach określonych w § 4. W uzasadnionych przypadkach dokonuje się korekty planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku kalendarzowego.

§ 3

Całkowite rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz centralnego ogrzewania przeprowadza się w okresach rocznych lub półrocznych, określonych w niniejszym Regulaminie. Rada Nadzorcza może, w szczególnych przypadkach (np. nagle poważne zmiany warunków ekonomicznych), ustalić inne, krótsze, okresy rozliczeniowe dla poszczególnych rodzajów kosztów. Księgowego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) dokonuje się corocznie za pełen rok kalendarzowy.

§ 4

W przypadku zmiany cen dostaw mediów, opłat urzędowych lub cen usług, mających istotny wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie rozliczeniowym [opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni: podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli), opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów, opłaty przekształceniowej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, opłaty za odbiór odpadów komunalnych, cen energii elektrycznej] – Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do dokonania korekty tych opłat. W przypadku podwyżki opłaty, która wpływa na wysokość stawki eksploatacji Zarząd dokonuje korekty za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Po zakończeniu roku kalendarzowego – w I kwartale roku następnego dokonywane jest rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i przychodów z opłat. Różnica między kosztami, z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 3, a przychodami - zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.

3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali oraz wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz wody i odprowadzania ścieków (nadpłata lub niedobór) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Szczegółowe zasady określa Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota”.

§ 6

Poprzez użyte w niniejszym regulaminie określenia rozumie się:

1. Lokale – lokale mieszkalne, użytkowe i lokale garażowe wielostanowiskowe (a w nich miejsca postojowe) bez względu na tytuł prawny do użytkowanego lokalu.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, pomieszczenia znajdujące się na zewnątrz mieszkania – np. część zabudowanego korytarza przypisaną do danego mieszkania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii i tarasów oraz części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość części pomieszczenia wynosi od 140 do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tej części pomieszczenia. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących kondygnacje wewnątrz lokalu.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego (lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, tarasów i pawlaczy. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych wlicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących kondygnacje wewnątrz lokalu.
4. Powierzchnia użytkowa lokali określana jest w oparciu o dane obowiązujące przy wyliczaniu udziałów lokali w danych nieruchomościach i wskazanych w uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dla danej nieruchomości, o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoby zamieszkałe w lokalu - faktycznie przebywające w nim osoby w okresie dłuższym niż dwa (2) miesiące kalendarzowe, niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych. Ustalenie osób zamieszkałych w lokalu następuje na podstawie pisemnych oświadczeń osób, którym przysługują prawa do lokali. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu osoby, którym przysługują prawa do lokali zobowiązane są do uaktualniania swoich oświadczeń. Korekta stawek opłat naliczanych w stosunku do liczby osób zamieszkujących w lokalu następuje ze skutkiem od następnego miesiąca

- kalendarzowego. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty na podstawie sprawdzonych informacji. Za sprawdzone informacje uważa się m. in. pisemne oświadczenie administratora, organu administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej.
7. Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, prawo najmu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 8. Powierzchnia przynależna do lokali – przypisane do lokali pomieszczenia, choćby bezpośrednio do nich nie przylegały, takie jak: piwnice, komórki, schowki, zabudowane części korytarzy itp.
 9. Udział w nieruchomości wspólnej - stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i powierzchni przynależnych do lokali w danej nieruchomości.
 10. Nieruchomość – budynek lub grupa budynków wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub grupy budynków stanowiący(e) podstawową nieruchomość ewidencyjną oznaczoną w księdze wieczystej.
 11. Nieruchomość wspólna – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku osób, którym przysługuje prawo do lokalu (np. ściany nośne, fundamenty, elewacje, dachy, klatki schodowe, korytarze, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, rynny, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, windy itp.).
 12. Mienie Spółdzielni - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, w tym m.in.: grunty niezabudowane, lokale użytkowe, budynki wolnostojące niemieszkalne.
 13. Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania – nieruchomości gruntowe, budowle, lokale i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcje do użytku przez wszystkie osoby zamieszkujące w nieruchomościach, na które składają się m.in.: działka ewidencyjna nr 31 z obrębem 2-03-20 oraz lokal użytkowy przeznaczony na biuro Spółdzielni w budynku przy ul. Karola Bohdanowicza 7.
 14. Woda na cele ogólne (zwana wodą techniczną) - woda bilansowa, stanowiąca różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza centralnego (głównego) w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach przyłączonych do instalacji tego wodomierza. Woda na cele ogólne obejmuje: wodę zużytą do celów administracyjnych (mycie pomieszczeń ogólnych, napełnianie instalacji, podlewanie zieleni itp.), wodę zużytą w trakcie remontów lub naprawy instalacji, wodę utraconą w wyniku awarii jak i różnice wynikające z niejednorodnej dokładności i czułości przyrządów pomiarowych.
 15. Urządzenia pomiarowe - wodomierze, liczniki ciepła, liczniki gazu spełniające wymogi określone przepisami prawa dla urządzeń pomiarowych.
 16. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – działalność Spółdzielni bezpośrednio związana z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz urządzeń i pomieszczeń, które służą celom mieszkalnym oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych służących potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu. Do działalności tej zalicza się wszystkie koszty i przychody bezpośrednio związane z zabezpieczeniem prawidłowej eksploatacji lokali. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a różnica w rozliczeniu poniesionych

rocznych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z uregulowaniami ustawowymi, zwiększa koszty lub przychody w roku następnym.

17. Pozostała działalność gospodarcza – wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni oraz związane z nimi koszty i przychody niewymienione w ust. 16, w szczególności koszty i przychody uzyskiwane z eksploatacji lokali użytkowych w budynkach odrębnych i tych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przychody z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych, dzierżawy terenu, przychody z reklam. O rozliczeniu i wykorzystaniu wyniku tej działalności decyduje Walne Zgromadzenie z uwzględnieniem zapisów art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

Do rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:

- 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) lokal,
- 3) liczba osób zamieszkujących w lokalu,
- 4) miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
- 5) gospodarstwo domowe - dla ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- 8) wskazania urządzeń pomiarowych – obligatoryjnie, gdy urządzenia takie są zainstalowane.

§ 8

Koszt eksploatacji lokali wynajmowanych rozlicza się według zasad określonych w umowach z najemcami, przy czym przychód Spółdzielni z tego tytułu nie może być niższy niż ustalony na zasadach niniejszego regulaminu.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. Koszty bezpośrednio dotyczące utrzymania lokalu z tytułu:
 - a) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania,
 - b) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
 - c) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Koszty dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej z tytułu:
 - a) konserwacji i eksploatacji urządzeń dźwigowych (windy),
 - b) energii elektrycznej i energii cieplnej zużytej poza lokalami, w szczególności do oświetlenia i ogrzewania klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pomieszczeń administracyjnych, hydroforni, węzłów cieplnych, obsługi dźwigów, wentylacji mechanicznej, oświetlenia terenu,
 - c) wody zużytej na cele ogólne,
 - d) ochrony i monitoringu nieruchomości,
 - e) podatku od nieruchomości,
 - f) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – jeżeli jest nią obciążona dana nieruchomość,

- g) opłaty przekształceniowej – jeżeli jest nią obciążona dana nieruchomość,
 - h) konserwacji rozumianej jako wykonywanie okresowych lub doraźnych czynności (w tym nadzoru i przeglądu) w celu utrzymania elementu budynku w eksploatacyjnej sprawności bez konieczności remontu lub wymiany; zalicza się do niej koszty konserwacji ogólnobudowlanej, instalacji sanitarnych, gazowych, elektrycznych, domofonowych, antenowych, hydroforni oraz związanych z nimi kosztów nadzoru i przeglądów, kosztów usuwania awarii i pogotowia technicznego,
 - i) utrzymania zieleni (w tym koszt nasadzeń),
 - j) utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości gruntowej i w budynkach (wynagrodzenia osób sprzątających wraz z obligatoryjnymi narzutami i składkami ZUS oraz wynagrodzenia ewentualnych usługodawców zewnętrznych),
 - k) dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
 - l) inne koszty powstałe w danej nieruchomości niewymienione wyżej, a stanowiące koszty ich eksploatacji (w tym ubezpieczenie nieruchomości, czyszczenie i dezynfekcja śmietników, materiały do celów gospodarczych i środki czystości, bhp, narzędzia, piasek do piaskownic i do celów eksploatacji i inne).
3. Odpis na fundusz remontowy.
4. Koszty dotyczące zarządzania i administrowania Spółdzielnią, w skład których wchodzi wydatki ponoszone w szczególności na:
- a) wynagrodzenia osobowe i bezosobowe pracowników (w tym również zleceniobiorców i wykonawców świadczących usługi na podstawie umów zlecenia lub umów o dzieło itp.) wraz z obligatoryjnymi narzutami i składkami (ubezpieczenia społeczne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych), świadczenia na rzecz pracowników;
 - b) kontrolne badania lekarskie;
 - c) szkolenie pracowników;
 - d) zakup materiałów do celów gospodarczych, biurowych i wyposażenia, w tym między innymi dla utrzymania czystości, piśmiennic - biurowych, komputerowych, prenumeraty prasy do użytku służbowego, środków bhp, w tym odzieży ochronnej itp.;
 - e) koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, opłaty publiczno-prawne, w tym podatek od nieruchomości, utrzymanie porządku i czystości itp.),
 - f) pozostałe koszty (w tym amortyzacja środków trwałych, urządzeń i sprzętu, ubezpieczenia, opłaty i prowizje bankowe, opłaty pocztowe, obsługa programów komputerowych, opłaty telekomunikacyjne, naprawa maszyn i urządzeń, obsługa prawna, obsługa organów samorządowych, diety i narzuty na diety członków Rady Nadzorczej, badanie bilansu i lustracja, ryczałty samochodowe, ogłoszenia prasowe, inne stanowiące koszty zarządzania i administrowania, koszty działalności społeczno - samorządowej).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni stanowiącego nieruchomości gruntowe i zabudowane budowlami przeznaczonymi do wspólnego korzystania ponoszone z tytułu:
- a) oświetlenia terenu,
 - b) utrzymania porządku i czystości,
 - c) utrzymania terenów zielonych,

- d) konserwacji i napraw nawierzchni dróg, chodników, latarni, ogrodzenia i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) podatku od nieruchomości gruntowej,
 - f) ochrony i monitoringu,
 - g) pozostałych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania niewymienionych powyżej, a stanowiących koszty ich eksploatacji (w tym np. materiały do celów gospodarczych, worki na psie odchody itp.).
6. Narzut kosztów ogólnych.

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane i ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. Koszty nieruchomości wspólnej są rozdzielane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalność gospodarczą według udziału w dochodach (tzw. rozliczanie strukturą).
3. Koszty zarządzania i administrowania Spółdzielnią, które nie są bezpośrednio związane z kosztami poszczególnych nieruchomości, są dzielone na GZM i działalność gospodarczą zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Dalszego podziału tych kosztów na nieruchomości dokonuje się według udziału w dochodach (tzw. rozliczanie strukturą).
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego działalności gospodarczej pomniejszają przychody uzyskane z tej działalności.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni służącego prowadzeniu działalności gospodarczej (np.: lokale użytkowe) i do wspólnego korzystania rozdzielane są na GZM i działalność gospodarczą.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania rozdzielane są na GZM i działalność gospodarczą zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Dalszego podziału tych kosztów na nieruchomości dokonuje się według udziału w dochodach (tzw. rozliczanie strukturą).

§ 11

Za użytkowanie lokali pozostających w zasobach Spółdzielni lub w jej zarządzie Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokali i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w sposób następujący (tzw. opłaty za używanie lokali):

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ujętych w § 9, w częściach przypadających na ich lokale, wyliczonych wg zasad podanych w §13.
2. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale, wyliczonych wg zasad podanych w §13.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i

utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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 będący właścicielami lokali, z uwzględnieniem, iż właściciele niebędący członkami Spółdzielni nie partycypują w korzyściach uzyskanych z działalności zarobkowej.

4. Osoby, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa) są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów jak właściciele lokali.
5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
6. Podmioty użytkujące lokale bez tytułu prawnego zobowiązane są do zapłaty odszkodowania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku braku pisemnego oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu lub gdy podana liczba wynosi 0 (zero) do naliczenia przez Spółdzielnię opłat wnoszonych wg stawki od osoby przyjmuje się jedną osobę.
8. Za opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Wszystkie opłaty są wnoszone na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni w wysokości określonej w powiadomieniu (wymiarze) o wysokości opłat. Do opłat (lub ich niektórych składników) dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) jeżeli wynika to z obowiązujących przepisów prawa.
10. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
 - a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
 - b) zarządzania i administrowania Spółdzielnią,
 - c) konserwacji,
 - d) remontów,
 - e) eksploatacji dźwigów,
 - f) konserwacji domofonów,
 - g) energii elektrycznej (dla potrzeb części wspólnych),
 - h) ochrony i monitoringu nieruchomości,
11. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
 - a) podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli),
 - b) opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów,
 - c) opłaty przekształceniowej,
 - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - e) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - f) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w podziale na opłaty zmienne i stałe.

§ 12

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 11, jest ustalana na podstawie:
 - a) planu gospodarczo – finansowego,
 - b) niniejszego regulaminu.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po odliczeniu kosztów, stanowią zysk Spółdzielni, który po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa, w całości albo w części, może zostać przeznaczona uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub przeznaczona na zwiększenie funduszy: remontowego lub/i zasobowego.

§ 13

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywane jest przy przyjęciu zasad i wymienionych poniżej jednostek rozliczeniowych:

1. Koszt utrzymania lokalu i nieruchomości:
 - a) dostawa wody i odprowadzanie ścieków - na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych wody zainstalowanych w lokalu lub pomieszczeniu technicznym,
 - b) dostawy ciepła do podgrzania wody (opłaty zmienne) - na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu lub pomieszczeniu technicznym,
 - c) dostawy ciepła do podgrzania wody (opłaty stałe) – proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez urządzenia pomiarowe,
 - d) dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania:
 - w budynkach wyposażonych w urządzenia pomiarowe – opłaty zmienne na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, opłaty stałe na podstawie powierzchni użytkowej lokali
 - w lokalach niewyposażonych w urządzenia pomiarowe – według powierzchni użytkowej lokali,
 - g) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi - na podstawie złożonego ostatniego pisemnego oświadczenia, według zasad i stawek określonych przez właściwy organ Miasta Stołecznego Warszawy:
 - h) opłata za dźwig - według liczby osób zamieszkałych w lokalu,
 - i) ochrona i monitoring - według powierzchni użytkowej lokali,
 - j) opłaty gruntowe i podatki w ramach nieruchomości - według powierzchni i statusu lokalu,
 - k) opłata roczna za użytkowanie wieczyste - według powierzchni i statusu lokalu,
 - l) opłata przekształceniowa - według powierzchni i statusu lokalu,
 - m) energia elektryczna części wspólnych - według powierzchni lokalu,
 - n) eksploatacja i konserwacja - według powierzchni użytkowej lokalu,
 - o) opłata za ogrzewanie powierzchni wspólnych – według powierzchni użytkowej lokali.
2. Opłaty publiczno-prawne (opłaty gruntowe i podatki, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu) za tereny, których jedynym użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia – według powierzchni użytkowej lokalu.
3. Odpis na wyodrębniony fundusz remontowy:
 - a) naprawy bieżące i główne budynków i budowli – według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych objętych spółdzielczym prawem do lokalu lub prawem własności,

- b) odpis na remonty lokali garażowych – według liczby miejsc postojowych w lokalu,
 - c) fundusze remontowe nieruchomości mogą być zasilane z dochodów uzyskiwanych z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - d) stawki odpisów od lokali mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i rodzajów lokali w zależności od ich wyposażenia i przeznaczenia,
 - e) oprócz odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być dokonywane odpisy na fundusze specjalne (np. wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, domofony, itp.),
 - f) ewidencję oraz rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali oraz ciepła do podgrzania wody, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 14

Opłatę za miejsce postojowe w lokalu garażowym wielostanowiskowym wylicza się od miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 15

Koszty wywozu nieczystości (odbioru odpadów komunalnych) ustalane są wg zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie. Do kosztów tych zalicza się wydatki związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dokonywanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, a Spółdzielnia składa stosowną deklarację do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Spółdzielnia stosuje jednostki rozliczeniowe oraz stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z odpowiednimi uchwałami władz samorządowych.

§ 16

Koszty związane z utrzymaniem dźwigów obejmują konserwację i bieżące naprawy oraz opłaty wnoszone na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA TE USŁUGI

§ 17

1. Warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią.
2. Rozliczenia za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych nieruchomościach między dostawcą wody a Spółdzielnią, jako odbiorcą, dokonuje się według wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynków lub w hydroforniach.

3. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości wody pobranej, z wyjątkiem sytuacji uzgodnionych z dostawcą, np. woda do podlewania).
4. Jednostką rozliczeniową jest metr sześcienny (1 m³) wody według wskazań wodomierzy.
5. Określenie „cena wody” oznacza opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie obowiązującej na terenie Miasta Stołecznego Warszawy i podawaną w fakturach dostawcy.
6. W przypadku zmiany ceny wody pomiędzy poszczególnymi odczytami, cenę 1 m³ wody ustala się, jako średnią ważoną arytmetyczną cen obowiązujących w tym okresie.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje według wskazań wodomierzy głównych w okresach rozliczeniowych. Do zakończenia każdego okresu rozliczeniowego użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe. Rozliczenie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego może stanowić podstawę do dokonania korekt opłat zaliczkowych za wodę i odprowadzanie ścieków ustalonych na kolejny okres rozliczeniowy.
2. Okres rozliczeniowy dla kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wynosi sześć (6) miesięcy.
3. Koszty dostawy wody i odbioru ścieków obejmują koszty dostawy wody, w tym wody przeznaczonej do podgrzewu oraz odbioru ścieków.
4. Wodomierze główne, instalowane we wlocie wody do budynku, służą do pomiaru zużycia wody dostarczonej do tego budynku lub instalowane w hydroforni, mierzą zużycie wody dla zespołu budynków zasilanych z tej hydroforni.
5. Wodomierze w lokalach mierzą zużycie wody dostarczonej do danego lokalu.
6. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w wodomierze ilość zużytej wody ustala się na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70).
7. Różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy lokalowych stanowi koszty zużycia wody na cele ogólne (tzw. woda techniczna).
8. Koszt zużycia wody technicznej rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.

§ 19

Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokale mieszkalne, użytkowe lub inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy *Prawo o miarach* (Dz.U. nr 243 z 2004 r. poz. 2441 z późn. zm.), to znaczy posiadające nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

§ 20

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody dokonywane są dwa razy w roku w odstępach sześciomiesięcznych, tj. na koniec miesiąca czerwca i na koniec roku kalendarzowego.

2. Odczyty wskazań wodomierzy wody dokonywane są drogą radiową, gdy lokale w budynku wyposażone są w wodomierze radiowe. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonanie odczytu przez pracownika Spółdzielni.
3. W przypadku wodomierzy innych, niż radiowe odczytu dokonuje pracownik Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 4 i 5. Pracownik Spółdzielni, podczas dokonywania odczytów wodomierzy, zobowiązany jest również do sprawdzenia prawidłowości połączeń wszystkich odbiorników wody a użytkownik zobowiązany jest do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
4. Użytkownik lokalu, w obowiązujących okresach rozliczeniowych, może samodzielnie dokonać odczytu wskazań wodomierzy i wyniki dostarczyć do biura Spółdzielni w formie pisemnej, faxem lub pocztą elektroniczną z podaniem daty odczytu, numeru i stanu licznika oraz czytelnym podpisem odczytującego.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pracownik Spółdzielni dokonuje przynajmniej jeden raz w roku sprawdzenia stanu wodomierzy.
6. Odczytu dokonuje się w zaokrągleniu do 0,1 (jednej dziesiątej) metra sześciennego.
7. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali o terminie odczytu wodomierzy innych, niż radiowe poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach informacyjnych znajdujących się w budynkach lub na drzwiach wejściowych do budynków z wyprzedzeniem, co najmniej 7 dni.

§ 21

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniom w okresach wskazanych w § 18 ust. 2.
2. Miesięczne opłaty zaliczkowe za zużycie wody ustalane są dla poszczególnych lokali na następny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu i aktualnej ceny ustalonej przez dostawcę.
3. Użytkownik lokalu, w uzasadnionych przypadkach (np. zmiana liczby osób zamieszkujących lokal), może wnioskować o zmianę wysokości pobieranych zaliczek poprzez złożenie w biurze Spółdzielni pisemnego wniosku według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 22

1. Różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu reguluje w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia w terminie przewidzianym dla wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) nadpłatę zalicza się, jeżeli użytkownik lokalu nie zażąda jej zwrotu, na poczet najbliższych opłat miesięcznych za używanie lokalu, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach.

§ 23

1. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków oblicza się od ostatniego odczytu do momentu naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego według średniomiesięcznego zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym przed awarią.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy awaria dotyczy tylko jednego spośród kilku urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i mierzących zużycie tego samego czynnika.
3. W przypadku niedostępności lokalu do odczytu podstawowego lub jego weryfikacji, niedostępności lokalu do wymiany legalizacyjnej wodomierzy, stwierdzenia działania użytkownika lokalu lub innych osób korzystających z lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierzy, uszkodzenia wodomierza (w tym plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody) i niedostępności lokalu w celu jego naprawy lub wymiany, demontażu wodomierza lub jego samodzielnej wymiany oraz w innych przypadkach uniemożliwiających prawidłowy odczyt wskazań wodomierzy - rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres od ostatniego odczytu przed wystąpieniem lub ujawnieniem ww. okoliczności do dnia, w którym okoliczności te zostaną usunięte, nastąpi według miesięcznego ryczału odpowiadającego najwyższemu średniomiesięcznemu zużyciu wody w danym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym przed wystąpieniem lub ujawnieniem wyżej wymienionych w przeliczeniu na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu, nie mniej jednak niż:
 - a) dla lokali mieszkalnych – 7,0 m³/miesiąc wody zimnej na każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu;
 - b) dla lokali użytkowych – 10,0 m³/miesiąc wody zimnej na każdy punkt czerpalny wody w lokalu.
4. Wyłączenie lokalu z systemu rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierzy i zastosowanie sposobu rozliczeń określonego w ust. 3 nastąpi w przypadku, gdy okoliczności wymienione w tym ustępie będą dotyczyły choćby jednego wodomierza zimnej wody.

§ 24

1. W przypadku niedostępności lokalu do odczytu w kolejnych okresach rozliczeniowych oraz w pozostałych przypadkach określonych w § 24 ust. 3, koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków będą rozliczane w kolejnym okresie rozliczeniowym według zasad przyjętych w § 23 ust. 3, zgodnie z obowiązującymi w momencie rozliczenia cenami wody i ścieków.
2. Wznowienie rozliczeń według rzeczywistego zużycia nastąpi od pierwszego dnia następnego miesiąca po udostępnieniu lokalu do odczytu wodomierzy lub ustaniu okoliczności, o których mowa w § 24 ust. 3 i dokonaniu przez pracowników Spółdzielni odczytu wodomierzy. Odczyt ten zostanie potraktowany, jako stan początkowy rozliczeń, gdy faktyczne zużycie będzie niższe od naliczonego ryczału, natomiast w przypadku, gdy zużycie według odczytu okaże się wyższe od ryczału rozliczenie nastąpi według faktycznego odczytu.
3. W przypadku konieczności ponownego założenia plomby na wodomierzu użytkownik lokalu zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Spółdzielni kosztów poniesionych przez nią z tego tytułu.

§ 25

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji.
3. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez wyspecjalizowane służby techniczne Spółdzielni, która przedstawia następnie odpowiednie stanowisko w tej sprawie.
4. W przypadku kwestionowania prawidłowości działania wodomierza użytkownik lokalu ma prawo żądania jego wymiany i wykonania ekspertyzy przez instytucję posiadającą uprawnienia Prezesa Głównego Urzędu Miar. Jeśli ekspertyza nie potwierdzi wadliwości wodomierza, koszty sprawdzenia i wymiany ponosi użytkownik lokalu.
5. W przypadku opisanym w ust. 4, kwestionowany wodomierz zostanie wymieniony na nowy a wymontowany wodomierz oddany do ekspertyzy. Następne rozliczenie kosztów zużycia wody zostanie wykonane według wskazań nowego wodomierza z uwzględnieniem daty wymiany. W zależności od wyniku ekspertyzy rozliczenie kosztów zużycia wody do daty wymiany nastąpi według wskazań zdemontowanego wodomierza lub według przeciętnego zużycia w danym lokalu w analogicznym okresie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 26

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, obowiązkiem opuszczającego lokal jest powiadomienie o tym fakcie Spółdzielni oraz dostarczenie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym stany odczytów wodomierzy wody będą potwierdzone przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni wszelkie obciążenia danego lokalu z tytułu rozliczenia wody i odprowadzania ścieków ponosi aktualny użytkownik lokalu, bez względu na wynik tego rozliczenia. Ewentualne uzgodnienia pomiędzy dotychczasowym i aktualnym użytkownikiem lokalu, co do wzajemnych rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków następują bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku opisanym w ust. 1 rozliczenie wody i odprowadzania ścieków nastąpi wraz z upływem najbliższego okresu rozliczeniowego a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.
3. W pierwszym okresie po objęciu lokalu lub zainstalowaniu odpowiednich urządzeń pomiarowych, opłatę w części dotyczącej zaliczkowego pokrywania zużycia mierzonego czynnika, oblicza się:
 - a) dla wody - odpowiednio stosując obowiązującą normę,
 - b) dla podgrzania wody - według zużycia w lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI CIEPLNEJ I USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 27

1. Koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania rozlicza się w okresach rocznych. Okres rozliczeniowy trwa od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku.

2. Koszty dostaw ciepła dla podgrzewu wody rozlicza się w okresach półrocznych – z dniem 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania (c. o.) i podgrzewu wody (c. w.) obejmują wyłącznie koszty zakupu i przesyłu ciepła od zewnętrznego dostawcy ciepła.

§ 28

Poprzez użyte w niniejszym rozdziale określenia rozumie się:

- 1) Koszty stałe wynikające z faktur dostawcy ciepła - koszty zależne od mocy zamówionej (wyrażonej w MW).
- 2) Koszty zmienne wynikające z faktur dostawcy ciepła - koszty zależne od zużytej energii cieplnej (wyrażone w GJ).
- 3) Urządzenia pomiarowe: wodomierze, podzielniki ciepła, liczniki ciepła itp. spełniające wymogi prawa o miarach.

§ 29

Koszty ciepła ewidencjonowane są na poszczególne budynki według faktur dostawcy z podziałem na:

- 1) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 2) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 3) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody,
- 4) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody.

§ 30

1. Ilość ciepła dostarczanego do budynku określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego oraz podliczników, umożliwiających określenie ilości ciepła wykorzystanego do ogrzewania budynku oraz podgrzewu wody.
2. Opłatę za dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali ustala się odrębnie dla każdego budynku.
3. Opłatę za dostawę ciepła na potrzeby podgrzania wody ustala się odrębnie dla każdego lokalu w danym budynku, uwzględniając wskazane przez urządzenia pomiarowe faktyczne zużycie podgrzanej wody w danym lokalu, przy czym koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się odrębnie dla każdego budynku.

§ 31

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dokonywane jest następująco:

1. Koszt podgrzania wody, – jako iloczyn wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody w lokalu) i rzeczywistego kosztu podgrzania 1 m³ wody wyliczanego odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej, obejmujących zarówno koszt dostarczonej na ten cel energii (opłaty zmienne za liczbę pobranych GJ) jak i wszelkie pozostałe wykazane na fakturach opłaty (stałe i zmienne) za dystrybucję, moc zamówioną itp. w części związanej bezpośrednio z podgrzewaniem wody.
2. Koszt centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale są wyposażone w liczniki zużytej energii cieplnej (os. Bohdanowicza), - jako sumę opłaty zmiennej będącej iloczynem ceny jednostkowej i zużycie energii cieplnej w lokalu (GJ), opłat stałych przypadających na konkretny budynek rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań i opłat za ogrzewanie powierzchni wspólnych. Opłaty za ogrzewanie

powierzchni wspólnych są wyliczane, jako różnica pomiędzy całkowitym kosztem ogrzewania danego budynku i sumą kosztów ogrzewania wszystkich lokali podzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

3. Koszt centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale nie są wyposażone w liczniki zużytej energii cieplnej, a na grzejnikach zainstalowano tzw. podzielniki ciepła (os. Raławicka), - jako wyliczony na podstawie ich wskazań koszt centralnego ogrzewania lokalu powiększony o koszt rozliczenia. Koszt centralnego ogrzewania każdego lokalu wylicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła (60% kosztów – tzw. koszty zużycia) według skorygowanej zależnym od mocy i typu grzejnika tzw. współczynnikiem oceny oraz zależnym od położenia i warunków cieplnych lokalu tzw. współczynnikiem redukcyjnym sumy jednostek wskazanych przez zainstalowane w lokalu podzielniki ciepła oraz do powierzchni użytkowej lokalu (40% zużycia – tzw. koszty stałe). Rozliczenia prowadzi się odrębnie według kosztów dla każdego budynku.
4. Koszt centralnego ogrzewania lokali niewyposażonych w liczniki zużytej energii cieplnej, ani podzielniki ciepła (lokale użytkowe) rozlicza się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej według całkowitych kosztów ogrzewania budynku, w którym się znajdują.

§ 32

1. Użytkownicy lokali (mieszkalnych i użytkowych) wnoszą opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniom w okresach wskazanych odpowiednio w § 33 ust. 1 i w § 35 ust. 1.
2. Miesięczne opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do podgrzania wody ustalane są według ilości zużytej wody i kosztu podgrzania 1 m³ wody w budynku.
3. Opłaty zaliczkowe za dostawę ciepła do centralnego ogrzewania ustalane są w oparciu o analizę kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywaną cenę ciepła oraz powierzchnię lokalu. Nadmiernym różnicom między opłatami zaliczkowymi a opłatami ostatecznie rozliczonymi Spółdzielnia zapobiega poprzez wyprzedzające rozpoznanie możliwych zmian w taryfach i cenach energii cieplnej.
5. Właściciele lokali mogą złożyć uzasadniony wniosek o zmianę wysokości zaliczki.,

§ 33

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, jako różnicy przychodów i kosztów, następuje raz w roku, w terminie nie później niż do końca sierpnia roku, w którym nastąpiło zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy obejmuje dwanaście (12) miesięcy - od 1 maja danego roku kalendarzowego do 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego. Dopuszcza się jednorazowe skrócenie lub wydłużenie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach.
3. Różnica między kosztami centralnego ogrzewania a przychodami z tytułu pobranych na poczet tych kosztów opłat zaliczkowych (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego w następujący sposób:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu reguluje w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia w terminie przewidzianym dla wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2,

- b) nadpłatę zalicza się, jeżeli użytkownik lokalu nie zażąda jej zwrotu, na poczet najbliższych opłat miesięcznych za używanie lokalu, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za centralne ogrzewanie w ratach.
 5. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
 6. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji.

§ 34

Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokale mieszkalne, użytkowe lub inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy *Prawo o miarach* (Dz.U. Nr 243 z 2004 r. poz. 2441 z późn. zm.), to znaczy posiadające nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

§ 35

Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody dokonywane są według procedur opisanych w § 20.

§ 36

Różnica między kosztami podgrzewu wody a przychodami z tytułu pobranych na poczet tych kosztów opłat zaliczkowych (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami według zasad opisanych w § 22.

§ 37

1. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego opłaty z tytułu podgrzewu wody oblicza się od ostatniego odczytu do momentu naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego według średniomiesięcznego zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym przed awarią.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy awaria dotyczy tylko jednego spośród kilku urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i mierzących zużycie tego samego czynnika.
3. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu podstawowego lub jego weryfikacji, nieudostępnienia lokalu do wymiany legalizacyjnej wodomierzy, stwierdzenia działania użytkownika lokalu lub innych osób korzystających z lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierzy, uszkodzenia wodomierza (w tym plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody) i nieudostępnienia lokalu w celu jego naprawy lub wymiany, demontażu wodomierza lub jego samodzielnej wymiany oraz w innych przypadkach uniemożliwiających prawidłowy odczyt wskazań wodomierzy - rozliczenie zużycia ciepłej wody za okres od ostatniego odczytu przed wystąpieniem lub ujawnieniem ww. okoliczności do dnia, w którym okoliczności te zostaną usunięte, nastąpi według miesięcznego ryczałtu odpowiadającego najwyższemu średniomiesięcznemu zużyciu ciepłej wody w danym budynku w ostatnim

okresie rozliczeniowym przed wystąpieniem lub ujawnieniem wyżej wymienionych okoliczności w przeliczeniu na każdą osobę zamieszkującą w lokalu, nie mniej jednak niż:

- a) dla lokali mieszkalnych – 4,0 m³/miesiąc podgrzania wody na każdą osobę zamieszkującą w lokalu;
 - b) dla lokali użytkowych – 6,0 m³/miesiąc podgrzania wody na każdy punkt czerpalny wody w lokalu.
4. Wyłączenie lokalu z systemu rozliczenia zużycia ciepłej wody według wskazań wodomierzy i zastosowanie sposobu rozliczeń zużycia ciepłej wody określonego w ust. 3 nastąpi w przypadku, gdy okoliczności wymienione w tym ustępie będą dotyczyły choćby jednego wodomierza ciepłej wody.

§ 38

1. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu w kolejnych okresach rozliczeniowych oraz w pozostałych przypadkach określonych w § 37 ust. 3, koszty zużycia ciepłej wody będą rozliczane w kolejnym okresie rozliczeniowym według zasad przyjętych w § 37 ust. 3, zgodnie z obowiązującymi w momencie rozliczenia cenami podgrzania wody.
2. Wznowienie rozliczeń według rzeczywistego zużycia nastąpi od pierwszego dnia następnego miesiąca po udostępnieniu lokalu do odczytu wodomierzy lub ustaniu okoliczności, o których mowa w § 37 ust. 3 i dokonaniu przez pracowników Spółdzielni odczytu wodomierzy. Odczyt ten zostanie potraktowany jako stan początkowy rozliczeń, gdy faktyczne zużycie będzie niższe od naliczonego ryczału, natomiast w przypadku, gdy zużycie według odczytu okaże się wyższe od ryczału rozliczenie nastąpi według faktycznego odczytu.
3. W przypadku konieczności ponownego założenia plomby na wodomierzu użytkownik lokalu zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Spółdzielni kosztów poniesionych przez nią z tego tytułu.

§ 39

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia ciepłej wody należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Spółdzielnia powinna rozpatrzyć reklamację i udzielić odpowiedzi w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji.
3. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza podlega wstępnej weryfikacji przez wyspecjalizowane służby techniczne Spółdzielni, która przedstawia następnie odpowiednie stanowisko w tej sprawie.
4. W przypadku kwestionowania prawidłowości działania wodomierza użytkownik lokalu ma prawo żądania jego wymiany i wykonania ekspertyzy przez instytucję posiadającą uprawnienia Prezesa Głównego Urzędu Miar. Jeśli ekspertyza nie potwierdzi wadliwości wodomierza, koszty sprawdzenia i wymiany ponosi użytkownik lokalu.
5. W przypadku opisanym w ust. 4, kwestionowany wodomierz zostanie wymieniony na nowy a wymontowany wodomierz oddany do ekspertyzy. Następne rozliczenie kosztów zużycia wody zostanie wykonane według wskazań nowego wodomierza z uwzględnieniem daty wymiany. W zależności od wyniku ekspertyzy rozliczenie kosztów zużycia wody do daty wymiany nastąpi według wskazań zdemontowanego wodomierza lub według przeciętnego zużycia w danym lokalu w analogicznym okresie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 40

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, obowiązkiem opuszczającego lokal jest powiadomienie o tym fakcie Spółdzielni oraz dostarczenie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym stany odczytów wodomierzy ciepłej wody będą potwierdzone przez dotychczasowego i aktualnego użytkownika. W przypadku niepowiadomienia Spółdzielni wszelkie obciążenia danego lokalu z tytułu rozliczenia ciepłej wody ponosi aktualny użytkownik lokalu, bez względu na wynik tego rozliczenia. Ewentualne uzgodnienia pomiędzy dotychczasowym i aktualnym użytkownikiem lokalu, co do wzajemnych rozliczeń z tytułu zużycia wody następują bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku opisanym w ust. 1 rozliczenie ciepłej wody nastąpi wraz z upływem najbliższego okresu rozliczeniowego a wyniki tego rozliczenia stają się obowiązujące i nie podlegają zmianie.
3. W pierwszym okresie po objęciu lokalu lub zainstalowaniu odpowiednich urządzeń pomiarowych, opłatę w części dotyczącej zaliczkowego pokrywania zużycia mierzonego czynnika, oblicza się:
 - a) dla wody - odpowiednio stosując obowiązującą normę,
 - b) dla podgrzania wody - według zużycia w lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym.

§ 41

W celu uzyskania optymalnych efektów ekonomicznych oszczędzania energii cieplnej właściciele i użytkownicy lokali powinni przestrzegać następujących zasad postępowania w swoich lokalach w sezonie grzewczym:

- Wietrzyć mieszkanie stosunkowo często, intensywnie, ale krótko (do 10 minut), aby nie wyziębnić ścian;
- Nie przegrzewać niepotrzebnie lokali, optymalna temperatura w dzień to 19°C – 20°C, a w nocy do spania to 16°C – 17°C;
- Nie zasłaniać grzejników kotarami, obudowami, meblami;
- Przy dłuższych wyjazdach ustawiać zawory termostatyczne na minimalny przepływ wody;
- Dla pozornej oszczędności nie wyłączać grzejników (lub nawet jednego) na cały sezon grzewczy, aby nie dopuścić do zbytniego wychłodzenia murów budynku; może to prowadzić do zagrzybienia mieszkania.

§ 42

Szczegółowe stawki opłat eksploatacyjnych za poszczególne jednostki rozliczeniowe ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały na podstawie uchwalonych planów gospodarczo – finansowych oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie. Treść Uchwały konsultuje się z Radą Nadzorczą.

§ 43

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń dokonywanych od dnia **01 stycznia 2020 roku**.
2. W dacie wymienionej w ust. 1 przestają obowiązywać zasady rozliczeń przewidziane w dotychczasowym Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w SM „Oświata – Ochota” w Warszawie.