RADA NADZORCZA
JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Jeleniej Górze
ul. Różyckiego 19

U C H W A Ł A nr 3 / 2023

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 14 lutego 2023 roku

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale".

Działając na podstawie § 28 ust.1 pkt 12 oraz § 108 ust.2 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia co następuje :

§ 1

1. Ogłasza się w brzmieniu załącznika jednolity tekst „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale" przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2012 z dnia 13 marca 2012r. (ostatni tekst jednolity: uchwała nr 36/2021 z dnia 10.08.2021r.), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:
   1) uchwałą nr 58/2021 Rady Nadzorczej JSM z dnia 14.12.2021r.
   2) uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.
   3) uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.
   4) uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.
   5) uchwałą nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r.
   6) uchwałą nr 1/2023 Rady Nadzorczej JSM z dnia 10.01.2023r.
2. Podany w załączniku do niniejszej uchwały jednolity tekst „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale" nie obejmuje:
   1) § 2 ust.11 w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022 w związku z wejściem w życie § 1 ust.1 uchwały nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r ustalającego nowe brzmienie § 2 ust.11
   2) Załącznika nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów gzm(…)"w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022 w związku z wejściem w życie § 1 ust.2 uchwały nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r ustalającego nowe brzmienie Załącznika nr 1 do Regulaminu.

3) Załącznika nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów gzm(…)" w brzmieniu ustalonym uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022 w związku z wejściem w życie § 1 ust.2 uchwały nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r ustalającego nowe brzmienie Załącznika nr 1 do Regulaminu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik

RADCA PRAWNY
Marta Cipek

Załącznik do uchwały nr 3/ 2023
Rady Nadzorczej JSM z dnia 14.02.2023r.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W JELENIEJ GÓRZE

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE

W JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JELENIEJ GÓRZE

Tekst jednolity
przyjęty uchwałą nr 3/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14 lutego 2023r.,
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej podjętymi do dnia 10 stycznia 2023 roku włącznie

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JELENIEJ GÓRZE

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 roku poz. 1208)
2. Ustawa Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648, z późniejszymi zmianami)
3. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
2. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami trafostacji, hydroforni i innymi budowlami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
3. **Użytkownik lokalu**:
   1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
   2) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
   3) (skreślony),
   4) [1]najemca lokalu, na podstawie umowy najmu zawartej z Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową,
   5) [2]użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, który zajmuje lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do czasu jego opróżnienia."
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat:**
   1) dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu – powierzchnia użytkowa lokalu,
   2) dla ustanowionej odrębnej własności lokalu – powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi wynikająca z uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
5. **Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
6. **Pożytki z nieruchomości** – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. z gruntu oraz części budynku/budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności z: urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku sfinansowanych ze środków członków tej nieruchomości oraz z dzierżaw terenu.
7. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (w tym m.in.: dźwigi osobowe, hydrofornie), uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.

---

[1] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.
[2] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.

8. **Budynki wydzielone** – budynek przy ul. K.Komedy Trzcińskiego 12 oraz przy ul. L.Różyckiego 19.
9. [3]**Koszty różnicy wody** – koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym budynku (lub sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku) a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, powiększone o koszty opłat stałych, abonamentowych za wodomierz główny lub wodomierze główne. W budynkach obsługiwanych przez wspólny węzeł ciepłej wody użytkowej, kosztami różnicy wody są koszty wody stanowiące różnicę wskazań pomiędzy sumą wszystkich wodomierzy głównych w tych budynkach, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w poszczególnych lokalach tych budynków, powiększone o koszty opłat abonamentowych za wodomierze główne w tych budynkach.
10. [4]**Opłata za używanie lokalu** – należność na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, kosztów różnicy wody, konserwacji domofonów, konserwacji sieci kablowej i dostarczania sygnału podstawowego, eksploatacji i remontów dźwigów, opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.o. i c.w.)."
11. [5]**Osoba w lokalu** – osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały lub czasowy, oraz zamieszkała.
    Jeżeli liczba osób zamieszkałych w lokalu jest większa lub mniejsza od liczby osób zameldowanych, do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.
    W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych/zameldowanych w lokalu jego użytkownik zobowiązuje się powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię w terminie 14 dni od daty jej zaistnienia.
    Załącznik nr 1 do regulaminu stanowi wzór oświadczenia oraz zasady jego stosowania.
12. Budynek –obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiada fundamenty oraz dach;
    Na podstawie o § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury „w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" – wprowadza się następujący podział budynków na grupy wysokości :
    a) niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
    b) średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;
    c) wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie;
    d) wysokościowe (WW) – powyżej 55 m nad poziomem terenu.

ROZDZIAŁ II
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do :
   1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
   2) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
   3) (skreślony),
   4) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,

---

[3] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.
[4] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.
[5] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r.

5) [6]najemców lokalu, na podstawie umowy najmu zawartej z Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową,
6) [7]użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego, którzy zajmują lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do czasu jego opróżnienia.

2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest jego udostępnienie celem:
   1) przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
   3) dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
   4) zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników oraz ich legalizacji i wymiany,
   5) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
   6) zamknięcia dostawy wody do lokalu, którego użytkownik nie wniósł należnych z tego tytułu opłat do PWiK „Wodnik" lub Spółdzielni za minimum 2 pełne okresy rozliczeniowe następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległych opłat,
   7) zamknięcia ciepłej wody w lokalach osób posiadających zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.

ROZDZIAŁ III
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania pozostałego mienia Spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów gzm przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w Regulaminie rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody.
3. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, za wyjątkiem kosztów: odpisu na fundusz remontowy, eksploatacji i remontów głównych dźwigów, kosztów różnicy wody, kosztów c.o. i c.w., których sposób ewidencjonowania i rozliczania jest omówiony w dalszej części regulaminu.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm w zależności od rodzaju kosztów są:
   1) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
   2) udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
   3) osoba w lokalu,
   4) gniazdo sieci kablowej,
   5) punkt instalacji domofonowej,
   6) wskazania urządzeń pomiarowych.
5. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gzm oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali są ustalenia rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
6. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
7. (skreślony).

---

[6] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.
[7] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r

8. (skreślony).
9. Koszty eksploatacji związane z funkcjonowaniem placów rekreacji osiedlowej, sportowych i placów zabaw rozliczane są z zastrzeżeniem ust. 10 wg jednej z poniższych zasad:
   a) koszty eksploatacji związane z funkcjonowaniem placów rekreacji osiedlowej, sportowych i placów zabaw, które zlokalizowane są w granicach wydzielonej nieruchomości i adresowane są do mieszkańców tej właśnie nieruchomości - obciążają nieruchomość na której są zlokalizowane.
   b) koszty eksploatacji związane z funkcjonowaniem placów rekreacji osiedlowej, sportowych i placów zabaw, adresowanych do wszystkich mieszkańców danego osiedla, które to place powstały przy udziale środków z zysku Spółdzielni, innych środków zewnętrznych, lub ze środków które obciążyły całe przedmiotowe osiedle – obciążają wszystkie nieruchomości zlokalizowane na tym osiedlu; Powyższa reguła nie dotyczy Śródmieścia.
   c) koszty eksploatacji związane z funkcjonowaniem placów rekreacji osiedlowej, sportowych i placów zabaw, adresowanych do wszystkich mieszkańców danego osiedla, które zorganizowane zostały na gruntach nienależących do JSM, a eksploatowane przez JSM w oparciu o stosowne porozumienia z właścicielem gruntu - obciążają wszystkie nieruchomości zlokalizowane na tym osiedlu; Powyższa reguła nie dotyczy Śródmieścia
   d) Place rekreacji osiedlowej, sportowe i place zabaw o specyficznej lokalizacji, które nie spełniają wprost przesłanek opisanych w punktach a) i b) mają rozliczane koszty eksploatacji w sposób inny niż określono powyżej – na podstawie decyzji Zarządu podejmowanej na wniosek Kierownika Administracji
10. Jako udział środków z zysku, o którym mowa w ust. 9 punkt b) należy rozumieć środki z zysku wykorzystane na powstanie placu lub jego całościową przebudowę.
    Realizacja pojedynczych elementów zagospodarowania towarzyszących placom rekreacji osiedlowej, sportowym i placom zabaw w ramach innego programu współfinansowanego ze środków z zysku (np. poprawa bezpieczeństwa, trakty piesze) - nie stanowi podstawy do obciążania kosztami eksploatacji całego osiedla.
11. Koszty eksploatacji dodatkowych elementów infrastruktury komunalnej i osiedlowej, małej architektury, zieleni i dekoracji okazjonalnych zlokalizowanych wzdłuż traktów obsługujących więcej niż jedną nieruchomość – obciążają nieruchomość, na której są zlokalizowane, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inny podział kosztów, o ile będzie on potwierdzony decyzją Zarządu wydaną na wniosek Kierownika Administracji.

§ 5

1. [8]Koszty gzm kalkuluje się, rozlicza się i ustala miesięczną wysokość opłat za lokale z podziałem na:
   1) eksploatację podstawową ,
   2) odpis na fundusz remontowy,
   3) podatek od nieruchomości,
   4) konserwację domofonów,
   5) konserwację sieci kablowej i dostarczanie pakietu podstawowego,
   6) eksploatację i remonty główne dźwigów osobowych,
   7) gospodarkę c.o i c.w.,
   8) koszty różnicy wody,
   9) odpis na fundusz remontowy p.poż budynków wysokich.
2. Kalkulację, o której mowa w ust.1 powiększa się o opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z § 6 ust.6.

§ 6

[8] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
   1) koszty administracji osiedla,
   2) koszty utrzymania czystości,
   3) koszty koszenia i konserwacji zieleni,
   4) koszty energii,
   5) koszty ogólne tj. koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielnią, a w szczególności koszty działów do obsługi członków, koszty działów do obsługi procesów i zdarzeń gospodarczych, koszty organów samorządowych Spółdzielni ,
   6) koszty obsługi technicznej tj. przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów, pogotowia technicznego, odczytów wodomierzy,
   7) koszty pozostałe tj. koszty: usług kominiarskich, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji, ubezpieczeń majątkowych, podatku od nieruchomości za części wspólne budynku, przynależności Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i Krajowej Rady Spółdzielczej, prowizje bankowe itp.
2. Koszty eksploatacji podstawowej rozlicza się na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości.
3. Odpis na fundusz remontowy ustalany jest odrębnie na każdy budynek w wysokości wynikającej z planowanych dla danego budynku potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1 m2 p.u. lokali w budynku oraz uwzględnieniem stanu posiadanych środków. Szczegółowe zasady ustalania odpisu na fundusz remontowy określa Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali właścicieli .
5. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na ilość domofonów w nieruchomości.
6. [9]Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi rozliczane są w oparciu i na zasadach wynikających z Uchwał Rady Miasta Jelenia Góra.
7. Koszty konserwacji sieci kablowej znajdującej się w budynkach JSM i dostarczania pakietu podstawowego rozlicza się na ilość gniazd w nieruchomości.
8. Koszty eksploatacji oraz koszty remontów głównych dźwigów rozlicza się w skali całej Spółdzielni na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomościach z budynkami wyposażonymi w dźwigi osobowe.

8.1. W stosunku do zasady opisanej w ust. 8 wprowadza się bonifikaty:

a) w nieruchomościach wielo budynkowych składających się zarówno z budynków wyposażonych w dźwigi jak i takich które nie są wyposażone w dźwigi, bonifikatą obejmuje się budynki nie wyposażone w dźwigi

b) w budynkach wielo klatkowych w których tylko część klatek schodowych wyposażona jest w dźwigi – bonifikatą obejmuje się lokale w klatkach schodowych bez windy

c) w budynkach których części/ lokale położone w przyziemiu nie są powiązane z główną bryłą budynku wysokiego ani funkcjonalnie ani komunikacyjnie i które jednocześnie położone są w części lub całości poza obrysem zewnętrznym głównej bryły budynku – bonifikatą obejmuje się części /lokale położone w opisany wyżej sposób.

d) wysokość bonifikaty o której mowa w punktach a/, b/, c/ wynosi 100%

8.2. Zasady rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów głównych dźwigów opisane w ust. 8, dla których podstawą rozliczenia jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości z budynkami wyposażonymi w dźwigi osobowe -- stanowią rozwiązanie docelowe.

Ustanawia się okres przejściowy pomiędzy rozwiązaniem docelowym, opisanym w ust.8, a rozwiązaniem dla którego podstawą rozliczenia kosztów eksploatacji i remontów głównych dźwigów jest ilość osób w lokalach. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i remontów głównych dźwigów w okresie przejściowym, opisano w ust. 8.3

[9] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r

8.3. Okres przejściowy ustanawia się na trzy lata licząc od dnia wprowadzenia zasad rozliczeń opisanych w ust. 8, z zastrzeżeniem, że może on być skrócony lub wydłużony (ale nie więcej niż o rok) , jeżeli pozwalałoby to na wdrożenie rozwiązania docelowego w terminie powiązanym ze zmianą stawki z innych tytułów.

8.3.1. W okresie przejściowym koszty eksploatacji oraz koszty remontów głównych dźwigów rozlicza się w skali całej Spółdzielni na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomościach z budynkami wyposażonymi w dźwigi osobowe z zastosowaniem metody degresywnej, w której obowiązują dwie stawki : stawka podstawowa i stawka dodatkowa.

Stawkę podstawową za m2 stosuje się do powierzchni 50m2 mieszkania niezależnie od jego wielkości, natomiast stawkę dodatkową stosuje się za powierzchnię mieszkania przekraczającą pułap 50m2.

Stawka dodatkowa stanowi część stawki podstawowej, proporcja pomiędzy stawkami w okresie przejściowym może zmieniać się w kierunku rozwiązania docelowego (ujednolicenia stawki podstawowej i dodatkowej).

8.3.2. W stosunku do zasady opisanej w ust. 8.3.1 w okresie przejściowym wprowadza się bonifikaty:

a) zastosowanie mają bonifikaty opisane w ust. 8.1 punkt a), b) i c)

b) bonifikatą w wysokości 50% obejmuje się wszystkie lokale mieszkalne położone na parterze, w budynkach, w których dźwig zjeżdża do poziomu parteru wyniesionego o pół kondygnacji ponad poziom wejścia do budynku

c) bonifikatą w wysokości 100% obejmuje się wszystkie lokale użytkowe położone na parterze dostępne wyłącznie z zewnątrz z pominięciem klatki schodowej.

8a. skreślony

9. Zasady rozliczania kosztów c.o. i c.w. unormowane są w odrębnym Regulaminie rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

10. Koszty różnicy wody rozliczane są odrębnie na każdy budynek z zastrzeżeniem § 2 pkt.9.

11. Odpis na fundusz remontowy p.poż budynków wysokich ustala się w skali całej Spółdzielni w przeliczeniu na 1m2 powierzchni użytkowej (lub całkowitej – odpowiednio do statusu mieszkania) do lokali w budynkach wysokich.

11.1. Z funduszu remontowego p.poż budynków wysokich realizowane są roboty wykonawcze.

11.2. Koszty wszelkich koniecznych prac poprzedzających realizację na budynku - w tym ekspertyzy, odstępstwa , projekty - pokrywane są ze wskazanego w ust. 3 funduszu remontowego budynku, którego zadanie dotyczy. W pierwszej kolejności koszty te pokrywane są ze środków zgromadzonych do końca 2021 roku na ten cel w wysokości 30% rocznego odpisu na fundusz remontowy.

11.3. Odpis na fundusz remontowy p.poż budynków wysokich ustalany jest w wysokości wynikającej z planowanych potrzeb, z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości realizacji robót i na budynkach objętych funduszem.

11.4. Z programu wyłączony jest budynek Kiepury 12, w którym zakres dostosowania do wymogów p.poż został zrealizowany środkami tego budynku w latach poprzednich.

11.5. Kolejność realizacji robót Administracje koordynują na etapie tworzenia planu remontów na dany rok.

ROZDZIAŁ IV
USTALANIE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 7

1. Jako podstawę do ustalenia stawek opłat eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem

niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów (np. inflacja)

2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie.
3. [10]Dla lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu i dla lokali użytkowych stanowiących odrębną własność kalkulację wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej przedstawiono w załączniku nr 3.
4. Dla lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu w budynkach wydzielonych stawki opłat eksploatacyjnych powiększane są o opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu nieruchomości wydzielonej w przeliczeniu na 1 m^2 p.u. lokali.
5. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży usytuowanych w nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi ustala się według zasady określonej w ust.1.
6. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży usytuowanych w nieruchomościach wydzielonych ustala się według zasady określonej w ust. 1 i powiększa się o opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu wydzielonej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m^2 p.u. garaży.
7. [11]Wysokość stawki za rozliczenie faktycznego zużycia wody i odprowadzenia ścieków wykonywanych dla lokali, które są rozliczane przez JSM na podstawie § 11^1 niniejszego regulaminu – ustala się w odniesieniu do kwoty płacy minimalnej brutto obowiązującej w momencie sporządzania rozliczenia.

§ 8

Dla właścicieli lokali rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i ustalenie stawek opłat na pokrycie tych kosztów następuje według wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 9

1. Ustalona opłata na eksploatację podstawową powiększana jest o:
   1) odpis na fundusz remontowy,
   2) podatek od nieruchomości (za wyjątkiem lokali właścicieli),
   3) opłatę na pokrycie kosztów różnicy wody,
   4) opłatę na konserwację domofonu (dla lokali wyposażonych w domofon),
   5) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości i według zasad ustalonych uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze dotyczącą gospodarki odpadami komunalnymi,"
   6) opłatę na konserwację sieci kablowej i dostarczanie pakietu podstawowego (dla osób korzystających),
   7) opłatę za konserwację i remonty dźwigu (dla lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi),
   8) opłatę za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nieposiadających zalegalizowanego wodomierza lub nierozliczanych przez PWiK „Wodnik".
   9)[12] opłatę za korespondencje dla:
   - lokali z zerowym zamieszkaniem,
   - lokali, których niezależnie od liczby osób zamieszkałych złożony został wniosek o przesyłanie korespondencji na inny adres,
   - lokali, dla których nie został złożony wniosek o przesyłanie korespondencji na inny adres, na podstawie uzasadnionego wniosku pracownika Spółdzielni.

[10] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.
[11] dodany Uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.
[12] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.

1.1 [13]Niezależnie od uregulowań zawartych w ust.1 Zarząd w wyjątkowych sytuacjach (np. braku możliwości ustalenia spadkobierców) może odstąpić od naliczania określonego składnika opłat za używanie lokalu, wymienionych w ust.1 pkt.5 i pkt. 9 gdyby utrzymanie tego składnika opłat narażało ogół Spółdzielców na straty. Rezygnacja z naliczania może nastąpić na podstawie uzasadnionego wniosku pracownika Spółdzielni.

2. [14]Wysokość stawek opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych opłat za używanie lokalu, o których mowa w ust.1, za wyjątkiem opłat określonych w pkt. 5 i 8, ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są przez Radę Nadzorczą w formie odszkodowania w wysokości uchwalonej jak dla osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą też inne opłaty na pokrycie kosztów związanych z lokalem, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

3.1 Jeżeli odszkodowanie, o którym mowa powyżej nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, odszkodowania uzupełniającego na warunkach określonych przez Zarząd.

4. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni mogą być wyższe od stawek opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni na zasadach odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów jest pokryta z pożytków z majątku Spółdzielni (z nadwyżki bilansowej Spółdzielni).
5. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd, przy czym wysokość opłat nie może być niższa od ponoszonych kosztów.
6. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali użytkowych ustala Zarząd na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami lokali i corocznie aktualizuje mając na uwadze przewidywany wzrost kosztów oraz uwarunkowania społeczno-gospodarcze.
7. Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni i osiedli oraz za pomieszczenia przeznaczone na działalność Osiedlowego Domu Kultury ustalane są przez Zarząd na poziomie przewidywanych planowanych kosztów.
8. Nie obciąża się kosztami eksploatacji pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze itp. oraz piwnic stanowiących pomieszczenia przynależne do lokali (za wyjątkiem piwnic właścicieli lokali).

§ 10

Ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest rozliczany w następujący sposób:

1. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji podstawowej jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych poszczególnych nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami podatku od nieruchomości, konserwacji sieci kablowej i dostarczaniu pakietu podstawowego oraz domofonów a uzyskanymi przychodami z tych tytułów jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości opłat z tych tytułów na poszczególne nieruchomości w roku następnym lub jest rozliczana jako wynik z całokształtu działalności danej nieruchomości.
3. Po zakończeniu roku sporządza się dla każdego budynku rozliczenie odpisu na fundusz remontowy obejmujące:
   - kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz innych zwiększeń,
   - kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danego budynku.
4. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu remontowego jest uwzględniana przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym.

---

[13] dodany Uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.
[14] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 1/2023 Rady Nadzorczej JSM z dnia 10.01.2023r.

5. Różnica między kosztami a uzyskanymi przychodami różnicy wody z poszczególnych budynków jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawki opłaty na poszczególne budynki w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji dźwigów całej Spółdzielni (mając na uwadze duże potrzeby remontowe eksploatowanych w Spółdzielni dźwigów) jest przeznaczona na utworzenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy dźwigów całej Spółdzielni. Nadwyżka kosztów nad przychodami jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej dźwigów w skali Spółdzielni na rok następny.

ROZDZIAŁ V
ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA WODĘ I KANALIZACJĘ DLA MIESZKAŃ NIEROZLICZANYCH PRZEZ PWIK „WODNIK" ORAZ ZA RÓŻNICĘ WODY

§ 11

1. Wielkość miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieposiadających zalegalizowanych wodomierzy ustala się w następujący sposób:
   1) dla lokali mieszkalnych, w których są zameldowane lub zamieszkałe osoby ustala się zużycie wody w m3 /osobę dzieląc roczne zużycie wody wszystkich lokali budynku przez 12 miesięcy i przez liczbę osób we wszystkich lokalach powiększone o 50%, przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż 6m3 /osobę i nie wyższa niż 12m3 /osobę. W przypadku gdy jeden z wodomierzy nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej wielkości zużycia wody stanowią 2/3 wyliczonych wartości tzn.: nie mniej niż 4m^3/osobę i nie więcej niż 8 m^3/osobę.
   2) dla lokali mieszkalnych niezamieszkałych („0"), lokali użytkowych i garaży ustala się zużycie wody w m^3/m^2 p.u. lokalu dzieląc roczne zużycie wody wszystkich lokali budynku przez 12 miesięcy i przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali, do których jest doprowadzona woda powiększone o 50%, przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż 0,35m3/m^2 i wyższa niż 0,70 m^3/m^2 p.u.. W przypadku gdy jeden z wodomierzy nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej wielkości zużycia wody stanowią 2/3 wyliczonych wartości tzn.: nie mniej niż 0,23 m^3/m^2 p.u. i nie więcej niż 0,47 m^3/m^2 p.u..
2. Wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nieposiadających zalegalizowanego wodomierza nie podlega rozliczeniu i ustala się jako iloczyn wielkości zużycia obliczonego według ust.1 i aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków.
3. Wielkość zużycia i wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nie rozliczanych przez PWiK a posiadających zalegalizowany wodomierz – bez modułu radiowego- ustala się według zasad określonych w ust.1 i 2.
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1,2 ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 11^1

1. Wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nierozliczonych przez PWiK a posiadających zalegalizowany wodomierz z modułem radiowym, ustala się w formie miesięcznej zaliczki, która stanowi iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody i aktualnej ceny wody i ścieków.
2. Średnie miesięczne zużycie wody, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie zużycia wody w lokalu z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych, na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych.

3. W przypadku, gdy średnie zużycie z ostatnich 3 okresów rozliczeniowych w lokalu mieszkalnym jest niższe niż $3m^3$/osobę/miesiąc, do wyliczenia wysokości miesięcznej zaliczki przyjmuje się zużycie w wysokości $3m^3$/osobę/miesiąc. Dla lokali użytkowych graniczną wielkością zużycia jest $3m^3$/lokal/miesiąc.
3. Nawet w przypadku, gdy liczba osób w lokalu wynosi 0, do ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki przyjmuje się 1 osobę w lokalu.
4. Zaliczki ustalane są na dzień 1 stycznia każdego roku. W przypadku, gdy PWiK przestanie rozliczać lokal w trakcie roku, zaliczka zostanie ustalona na pierwszy dzień miesiąca następnego.
5. Rozliczenie faktycznego zużycia wody i odprowadzania ścieków przeprowadza się na koniec każdego roku z uwzględnieniem:
   - rzeczywistego zużycia według wskazań wodomierzy,
   - ceny wody i ścieków w okresie rozliczeniowym,
   - wniesionych zaliczek.
6. [15]Koszt rozliczenia, o którym mowa w ust. 5 wynosi 9,75% płacy minimalnej brutto w zaokrągleniu do pełnych złotych. Stawka ta jest niepodzielna niezależnie czy rozliczenie obejmuje cały rok czy jego część. Rozliczenie sporządza się w terminie do dnia 10 stycznia roku następnego.
7. W przypadku, gdy w trakcie roku użytkownik lokalu podpisze umowę z PWiK, lokal przestaje się obciążać zaliczką za wodę i ścieki od dnia przejęcia rozliczania lokalu przez PWiK. Rozliczenia faktycznego zużycia wody i odprowadzania ścieków dla takiego lokalu za dany okres dokonuje się w terminie miesiąca od dnia przejęcia rozliczania lokalu przez PWiK.
8. Nadpłaty (wpłacone zaliczki są wyższe niż koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz koszt rozliczenia) lub niedopłaty (wpłacone zaliczki są niższe od kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz koszt rozliczenia) wynikające z rozliczenia, o którym mowa w ust. 5 i 7 będą rozliczane z użytkownikami lokali w następujący sposób:
   - nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat za używanie lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nie posiadającego zadłużeń w opłatach za używanie lokalu, nadpłata może zostać zwrócona w terminie 14 dni.
   - niedopłata podlega wpłacie na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia
9. [16](skreślony).

§ 11^2

1. Użytkownikom lokali, którzy posiadają wodomierze z modułem radiowym, w trakcie roku podpisali umowę z PWiK i zostali rozliczeni przez PWiK za zużytą wodę i odprowadzone ścieki za okres, za który rozliczyła ich także Spółdzielnia, anuluje się naliczone przez Spółdzielnię - w tym okresie - opłaty za wodę i ścieki wraz z kosztami rozliczenia.
2. [17]Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podejmowania, w uzasadnionych przypadkach, indywidualnych decyzji w sprawie anulowania naliczonych kosztów rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków, o których mowa w § 11^1 ust. 6 za jedno rozliczenie w roku, którego ono dotyczy.

§ 12

1. [18]Koszty różnicy wody na następny okres rozliczeniowy ustalane są w oparciu o:
   1. Koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem opłat wnoszonych do JSM przez użytkowników lokali nierozliczanych przez PWiK Wodnik.
   2. Przewidywany wzrost ceny wody i odprowadzenia ścieków.

---

[15] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.
[16] skreślony Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.
[17] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 33/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 09.08.2022r.
[18] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.

3. Przewidywaną wysokość opłat abonamentowych za wodomierze główne z uwzględnieniem nadwyżek lub niedoborów (bilans otwarcia) z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

1.1.[19]W budynkach, w których znajdują się lokale nieposiadające zalegalizowanych wodomierzy –stawkę różnicy wody ustaloną w oparciu o ust. 1 powiększa się o wskaźnik tj. 5% z zaokrągleniem do pełnych groszy, z zastrzeżeniem ,że dla niskich stawek wzrost nie może być mniejszy niż o 1 grosz Dopuszcza się odstąpienie od zastosowania w/w wskaźnika, jeżeli w dotychczasowej stawce istnieje już odpowiednia nadwyżka.

1.2.[20] Lokale nierozliczane przez PWiK Wodnik (zarówno posiadające zalegalizowane wodomierze, jak i te z niezalegalizowanymi wodomierzami) obciążane są kosztami różnicy wody.

2. [21]Podstawową jednostką rozliczeniową do szacowania i rozliczania kosztów różnicy wody jest 1m2 powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z przyjętą uchwałą Zarządu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych).

2.1. Stawka opłaty na pokrycie kosztów różnicy wody jest ustalana zaliczkowo dla każdego typu lokalu i wynika z przeliczenia planowanych rocznych kosztów na miesiąc oraz na powierzchnię użytkową lokali, do których jest doprowadzona woda (dotyczy to lokali mieszkalnych, użytkowych, innych).

2[1]. Zasady rozliczania kosztów różnicy wody w budynkach, w których doprowadzona jest ciepła woda użytkowa określa się następująco:

1) Koszty różnicy wody w budynkach, w których jeden węzeł cieplny obsługuje jeden budynek
   a) W budynkach w których jeden węzeł cieplny obsługuje jeden budynek, koszty i przychody są przypisywane do konkretnego budynku.
   b) W przypadku występowania kilku typów lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) - dla każdego rodzaju lokali koszty i przychody są osobo ewidencjonowane.
2) Koszty różnicy wody w budynkach, w których jeden węzeł cieplny obsługuje kilka budynków w ramach jednej nieruchomości
   a) Koszty różnicy wody dla wszystkich budynków obsługiwanych przez jeden węzeł cieplny ewidencjonowane są na jednym wspólnym koncie kosztowym oraz koncie przychodowym.
   b) W przypadku występowania kilku typów lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) – dla każdego rodzaju lokali koszty i przychody są osobo ewidencjonowane.
3) Koszty różnicy wody w budynkach, w których jeden węzeł cieplny obsługuje kilka budynków w ramach różnych nieruchomości.
   W przypadku, gdy jeden węzeł cieplny obsługuje kilka budynków wchodzących w skład różnych nieruchomości. koszty dzielone są odrębnie dla każdej nieruchomości w następujący sposób:
   a) Koszty różnicy wody dla wszystkich budynków obsługiwanych przez jeden węzeł cieplny ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości na jednym wspólnym koncie kosztowym oraz koncie przychodowym.
   b) W przypadku występowania kilku typów lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) – dla każdego rodzaju lokali koszty i przychody są osobo ewidencjonowane.

3. Zasady powyższe nie dotyczą budynków wydzielonych. Zasady dotyczące budynków wydzielonych ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie kosztów i przychodów różnicy wody:
   1) nadwyżka kosztów nad przychodami jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawki opłaty na następny okres rozliczeniowy,

[19] dodany Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.
[20] dodany Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.
[21] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 37/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 13.09.2022r.

2) nadwyżka przychodów nad kosztami jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawki opłaty na następny okres rozliczeniowy.

5. [22] Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podejmowania, w uzasadnionych przypadkach, indywidualnych decyzji w sprawie zmiany wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów wody stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych dla lokali użytkowych w budynkach w zasobach JSM.
Każdorazowo podjęcie decyzji o zmianie wysokości stawki może nastąpić bezpośrednio w związku z sytuacją, w której istnieje rozbieżność stanowisk pomiędzy Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową a PWiK WODNIK co do zasadności obciążenia danego budynku dodatkowymi kosztami zużycia wody w lokalu, który został zgłoszony do odcięcia wody. Upoważnienie obejmuje zarówno zwiększenie stawki opłat na pokrycie różnicy wody jak i jej zmniejszenie po rozstrzygnięciu sporu.

ROZDZIAŁ VI
TERMINY WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI I ZASADY ROZLICZANIA WPŁAT

§ 13

1. Opłaty za używanie lokalu należy uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni. Na wniosek członka, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności, z tym, że w przypadku przekroczenia ustalonego terminu opłat, odsetki będą liczone od 16- go dnia miesiąca."
2. [23](skreślony).
3. Od najemców lokali Spółdzielnia pobiera czynsz zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu czy też z opłat czynszowych.
6. Wpłaty dokonywane przez dłużnika zalegającego w opłatach za użytkowanie lokali w pierwszej kolejności zalicza się na poczet kosztów sądowych, komorniczych, odsetek naliczonych za nieterminowa zapłatę, a w ostatniej kolejności na należność główną.

ROZDZIAŁ VII
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
1) utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
2) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3) stałe funkcjonowanie dźwigów,
4) sprawną obsługę administracyjną.

§ 15

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu określony jest w odrębnym regulaminie „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali".

---

[22] dodany Uchwałą nr 58/2021 Rady Nadzorczej JSM z dnia 14.12.2021r.
[23] skreślony Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.

§ 15^1

W przypadku poświadczenia nieprawdy przez użytkownika lokalu w oświadczeniu dotyczącym ilości osób zamieszkałych (podano mniejszą liczbę osób niż faktycznie zamieszkuje w lokalu) Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu dodatkową opłatą za nieujętą w oświadczeniu liczbę osób - za okres 12 miesięcy wstecz od daty złożenia oświadczenia. W przypadku użytkownika lokalu, który tytuł prawny do lokalu uzyskał w okresie ostatnich 12 miesięcy, dodatkową opłatę nalicza się począwszy od miesiąca, w którym uzyskał on tytuł prawny do lokalu.

§ 15^2

1. Podstawę do określenia liczby osób w lokalu, o których mowa w § 2 ust.11 może stanowić także zużycie wody w lokalu w przeliczeniu na osobę.
2. Zarząd Spółdzielni ustali zasady postępowania w przypadkach, gdy zużycie wody w lokalu wskazuje na większą liczbę osób rzeczywiście zamieszkałych w lokalu niż liczba zgłoszona do Spółdzielni.

§ 15^3

Zasady przesyłania korespondencji do lokali ze zgłoszonym zerowym zamieszkaniem oraz korespondencji wysyłanej do lokali, dla których niezależnie od liczby osób zamieszkałych, złożony został wniosek o przesyłanie korespondencji na inny adres oraz wysokości opłat za korespondencje określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 16

Regulamin został uchwalony w dniu 13 marca 2012 roku uchwałą nr 15 / 2012 Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia 14 marca 2012 roku.

§ 17

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej" uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 17.10.2006r. uchwałą nr 32/2006 z późniejszymi zmianami.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik

Załącznik nr 1[1]
do REGULAMINU
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze

Jelenia Góra, dnia

Imię i nazwisko użytkownika lokalu [1]

Adres lokalu, którego oświadczenie dotyczy

Adres do korespondencji

telefon

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa
58-506 Jelenia Góra, ul. Różyckiego 19

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że w lokalu położonym w:

.....
ulica, nr budynku nr lokalu

.....
miejscowość

w Jeleniej Górze, do którego przysługuje mi

podać tytuł prawny lokalu

Zameldowane są osoby tj.:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

W lokalu zamieszkują osoby tj.:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

Załączniki poświadczające fakt zamieszkiwania osób pod innym adresem:

1.
2.
3.

[1] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 49/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.11.2022r.

POUCZENIE

1) Użytkownik lokalu w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu, tj.:

- członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
- właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
- najemca lokalu, na podstawie umowy najmu zawartej z Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową
- użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, który zajmuje lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu do czasu jego opróżnienia

W przypadku, gdy w oświadczeniu zgłasza się zamieszkanie „0" osób, obligatoryjnym załącznikiem do Oświadczenia jest wypełniony i podpisany wniosek o przesyłanie wszelkiej korespondencji na adres korespondencyjny. Oświadczenie o zamieszkaniu „0" osób , złożone bez wniosku o przesyłanie na inny adres – nie będzie rodzić skutków prawnych.

W przypadku, kiedy dla lokalu ze zgłoszonym zerowym zamieszkaniem nie zostanie podany inny adres do korespondencji lub wniosek o przesyłanie korespondencji na inny adres korespondencyjny nie zostanie w ogóle złożony , korespondencja jest wysyłana listownie na adres tego lokalu, w którym zgłoszono zerowe zamieszkanie. Zasady wysyłki korespondencji oraz odpłatności reguluje odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
W przypadku poświadczenia nieprawdy zobowiązuję się pokryć należności naliczane od liczby osób za 12 miesięcy wstecz od daty złożenia oświadczenia za nieujętą w oświadczeniu liczbę osób.
W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w w/w lokalu zobowiązuję się powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.

Przyjmuję do wiadomości, że zmiana opłaty naliczanej od liczby osób nastąpi począwszy od:

- miesiąca, w którym oświadczenie złożono, jeśli wpłynęło ono do Spółdzielni do 10 dnia miesiąca,
- miesiąca następnego, jeśli oświadczenie wpłynęło do Spółdzielni po 10 dniu miesiąca.

Nie można złożyć oświadczenia skutkującego zmniejszeniem wysokości opłat zależnych od ilości osób w lokalu za okres wsteczny.
Wyjątek stanowi złożenie oświadczenia skutkującego zmniejszeniem wysokości zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres wsteczny w związku ze śmiercią mieszkańca w terminie do 6 miesięcy od dnia tego zdarzenia z uwagi na zapisy art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13.09.1996r. - wniosek o zwrot składany jest za pośrednictwem Spółdzielni, tym samym dochowanie 6 miesięcznego terminu na powiadomienie organu wiąże się z obowiązkiem dostarczenia wniosku do Spółdzielni nie później niż w ciągu 5 miesięcy od zdarzenia.

Korekta ilości osób zamieszkałych w lokalu ustalona według złożonego oświadczenia dokonywana jest na czas nieokreślony (chyba, że wg oświadczenia i załączonych dokumentów wynika inaczej). Minimalny okres korekty na czas określony wynosi 3 miesiące, a maksymalny okres korekty wynosi 12 miesięcy.
W przypadku zmiany ilości osób na czas określony administracje dokonują zapisu na korekcie, w jakim okresie ona obowiązuje. Po upływie terminu obowiązywania korekty i nie przedłożenia nowego oświadczenia, obowiązuje stan osobowy z przed złożenia korekty.

Własnoręczny podpis składającego oświadczenie

* szare pola są obowiązkowe * białe pola są nieobowiązkowe

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik

Załącznik nr 2[1]
do REGULAMINU
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze

Zasady stosowania oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu

1. W wypadku nowo nabywanych lokali, w których następuje zmiana użytkownika lokalu:
   1) oświadczenie wypełnia każda osoba nabywająca lokal w Spółdzielni, w momencie zgłoszenia się w dziale członkowsko-mieszkaniowym. Odpowiedzialny za pobranie oświadczenia – dział członkowsko-mieszkaniowy;
   2) do osób, co do których Spółdzielnia powzięła informację o nabyciu lokalu, a które nie zgłosiły się do Spółdzielni - dział członkowsko-mieszkaniowy wysyła informację o możliwości wstąpienia w poczet członków Spółdzielni i dołącza do wypełnienia oświadczenie;
   3) kserokopię oświadczenia dział członkowsko-mieszkaniowy przekazuje (niezwłocznie po jego otrzymaniu) do właściwej administracji i do działu czynszów.
2. W wypadku lokali zamieszkałych, w których nie następuje zmiana użytkownika lokalu, a co do których Spółdzielnia powzięła informację, że
   1) liczba osób rzeczywiście zamieszkałych jest większa niż w złożonym oświadczeniu
   2) liczba osób rzeczywiście zamieszkałych jest niezgodna ze zgłoszeniem stanu zerowego zamieszkania

   właściwa miejscowo administracja wysyła oświadczenie do wypełnienia użytkownikom lokali. Termin na bieżąco.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek na bieżąco korygować liczbę osób zameldowanych i faktycznie zamieszkałych poprzez składanie oświadczenia w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany ilości osób w lokalu.
4. Opłatę według nowej liczby osób nalicza się począwszy od:
   1) miesiąca, w którym oświadczenie złożono, jeśli wpłynęło do Spółdzielni do 10 dnia miesiąca;
   2) miesiąca następnego, jeśli oświadczenie wpłynęło do Spółdzielni po 10 dniu miesiąca.

5. Nie można złożyć oświadczenia skutkującego zmniejszeniem wysokości opłat zależnych od ilości osób w lokalu za okres wsteczny.

Wyjątek stanowi złożenie oświadczenia skutkującego zmniejszeniem wysokości zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres wsteczny w związku ze śmiercią mieszkańca w terminie do 6 miesięcy od dnia tego zdarzenia.

---

[1] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.

Z uwagi na zapisy art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13.09.1996r. - wniosek o zwrot składany jest za pośrednictwem Spółdzielni, tym samym dochowanie 6 miesięcznego terminu na powiadomienie organu wiąże się z obowiązkiem dostarczenia wniosku do Spółdzielni nie później niż w ciągu 5 miesięcy od zdarzenia .

6. Korekta ilości osób zamieszkałych w lokalu ustalona według złożonego oświadczenia dokonywana jest na czas nieokreślony (chyba, że według oświadczenia i załączonych dokumentów wynika inaczej). Minimalny okres korekty na czas określony wynosi 3 miesiące, a maksymalny okres korekty wynosi 12 miesięcy.
7. W przypadku zmiany ilości osób na czas określony administracje dokonują zapisu na korekcie, w jakim okresie ona obowiązuje.
8. Po upływie terminu obowiązywania korekty i nie przedłożenia nowego oświadczenia obowiązuje stan osobowy z przed złożenia korekty.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik

DO REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jeleniej Górze.

Kalkulację opłaty eksploatacyjnej dla lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu oraz dla lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną sporządza się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W kalkulacji ujmowane są koszty według zasad poniżej opisanych.

1. **Koszty administracji** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
2. **Koszty utrzymania czystości** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
3. **Koszty koszenia i konserwacji zieleni** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
4. **Koszty energii** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
5. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów przypadających na m^2 powierzchni użytkowej lokalu
6. **Koszty obsługi technicznej** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
7. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów przypadających na m^2 powierzchni użytkowej lokalu
8. **Koszty obsługi technicznej** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
9. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów przypadających na m^2 powierzchni użytkowej lokalu
10. **Koszty obsługi technicznej** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
11. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów przypadających na m^2 powierzchni użytkowej lokalu

[1] w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 4/2022 Rady Nadzorczej JSM z dnia 08.02.2022r.

12. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów przypadających na m^2 powierzchni użytkowej lokalu
13. **Koszty obsługi technicznej** – według kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.
14. **Koszty pozostałe** – w tym koszty: usług kominiarskich, deratyzacji, dezynsekcji, ubezpieczeń majątkowych, przynależności Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i Krajowej Rady Spółdzielczej, prowizje bankowe itp. – w wysokości kosztów przypadających na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali.

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZA RADĘ NADZORCZĄ

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Edmund Błaszczyk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Słowik