

Załącznik do uchwały nr 67./2012
Rady Nadzorczej JSM z dnia 11.12.2012r.

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 przez Radę Nadzorczą dnia 11 grudnia 2012r.
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej podjętymi do
dnia 08.11.2012r. 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 (j.t. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 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) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 4) najemca lokalu,
 - 5) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat:**
 - 1) dla spółdzielczego (lokatorskiego i własnościowego) prawa do lokalu – powierzchnia użytkowa lokalu z dotychczasowego wymiaru opłat czynszowych (bez loggii i pomieszczeń przynależnych),
 - 2) ^(a) 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.

^(a) Zmianę wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2012 z 18.09.2012

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.
8. **Budynki wydzielone** – budynek przy ul. K.Komedy Trzcńskiego 12 oraz przy ul. L.Różyckiego 19.
9. **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. W budynkach obsługiwanych przez wspólny węzeł ciepłej wody użytkowej kosztami różnicy wody są koszty wody stanowiącej różnicę wskazań pomiędzy sumą wszystkich wodomierzy głównych w tych budynkach, a sumą wskazań wszystkich wodomierzy w poszczególnych lokalach tych budynków.
10. **Oplata za używanie lokalu** – należność na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, kosztów różnicy wody, konserwacji domofonów i anten zbiorczych, eksploatacji i remontów dźwigów, wywozu nieczystości oraz kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.o. i c.w.).
11. **Osoba w lokalu** – osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz zamieszkała.

Jeżeli liczba osób zamieszkałych w lokalu jest większa od liczby osób zameldowanych, do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Załącznik nr 1 do regulaminu stanowi wzór oświadczenia oraz zasady jego stosowania.

Na wniosek użytkownika lokalu, w przypadku potwierdzenia przez urząd ewidencji ludności zameldowania na pobyt czasowy poza zasobami Spółdzielni, Zarząd zwalnia z opłat naliczanych od liczby osób zameldowanych na pobyt czasowy poza zasobami Spółdzielni. O zakończeniu pobytu w miejscu czasowego zameldowania i powrocie do miejsca zameldowania stałego, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przypadku braku takiego zawiadomienia, po upływie terminu zameldowania na pobyt czasowy- Spółdzielnia przyjmuje do rozliczania kosztów pełną liczbę osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w lokalu.

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) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 5) najemców lokali,
 - 6) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
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.

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 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 anteny zbiorczej,
 - 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. Pożytki Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 5

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 anten,
- 6) eksploatację i remonty dźwigów,
- 7) wywóz nieczystości,
- 8) gospodarke c.o i c.w.,
- 9) koszty różnicy wody.

§ 6

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 z uwzględnieniem stanu posiadanych środków. Szczegółowe zasady ustalania odpisu na fundusz remontowy określa Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty.
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. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na osoby w lokalach danej nieruchomości.
7. Koszty konserwacji anteny zbiorczej rozlicza się na ilość gniazd w nieruchomości.
8. Koszty eksploatacji oraz koszty remontów dźwigów rozlicza się na ilość osób w lokalach budynków wyposażonych w dźwig osobowy w skali całej Spółdzielni. Z rozliczenia wyłącza się lokale usytuowane na parterze w wysokości 100%, a lokale położone na I piętrze - w wysokości 50%.
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.

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. Dla lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu i dla lokali użytkowych stanowiących odrębną własność kalkulację wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej przedstawiono w załączniku nr 2.

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 m² p.u. lokali.
5. ^(b) 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 m² p.u. garaży.

§ 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 na wywóz nieczystości stałych,
 - 6) opłatę na konserwację anteny zbiorczej (dla osób korzystających z anteny),
 - 7) opłatę na konserwacje i remonty dźwigu (dla lokali znajdujących się w budynkach lub częściach budynków wyposażonych w dźwigi)
 - 8) opłatę za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nieposiadających zalegalizowanego wodomierza lub nierozliczanych przez PWiK „Wodnik”.
2. Wysokość stawek opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych opłat za używanie lokalu, o których mowa w ust.1, za wyjątkiem opłat określonych w pkt 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.
4. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz za lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą być wyższe od stawek opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego oraz odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów jest pokryta z pożytków z majątku 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.

^(b) Zmianę wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2012 z 18.09.2012

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, wywozu nieczystości, konserwacji anten zbiorczych 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.
5. Różnica między kosztami a uzyskanymi przychodami różnicy wody z poszczególnych budynków jest uwzględniona przy sporządzeniu kalkulacji wysokości stawki na poszczególne budynki w roku następnym.
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 RÓŻNICĘ WODY ORAZ ZA WODĘ I KANALIZACJĘ DLA MIESZKAŃ NIE ROZLICZANYCH PRZEZ PWiK

§ 11

1. Koszty różnicy wody na następny okres rozliczeniowy ustalane są w oparciu o :
 - 1) koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - 2) przewidywany wzrost ceny,z uwzględnieniem nadwyżek lub niedoborów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Stawka opłaty na pokrycie kosztów różnicy wody wynika z przeliczenia planowanych rocznych kosztów budynku - na miesiąc oraz na :
 - 1) liczbę osób – dla lokali mieszkalnych,
 - 2) powierzchnię użytkową lokali, do których jest doprowadzona woda:
 - dla lokali mieszkalnych, w których liczba osób wynosi 0,
 - dla lokali użytkowych,
 - dla innych lokali wyżej nie wymienionych, które są podłączone do sieci wodnej Spółdzielni

- 3) udział w nieruchomości dla właścicieli: lokali mieszkalnych, w których liczba osób wynosi 0 i lokali użytkowych.
3. Zasady powyższe nie dotyczą budynków wydzielonych.

§ 12

1. Wielkość miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nie posiadających zalegalizowanego wodomierza ustala się w następujący sposób :
- 1) lokale mieszkalne, w których są zameldowane lub zamieszkałe osoby – w m^3 /osobę dzieląc roczne zużycie wody w budynku na 12 miesięcy i na liczbę osób we wszystkich lokalach powiększone o 50%, przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż $6m^3$ /osobę i nie wyższa niż $12m^3$ /osobę,
 - 2) lokale mieszkalne, w których liczba osób wynosi „0” – w m^3/m^2 p.u. lokalu dzieląc roczne zużycie wody w budynku na 12 miesięcy i na powierzchnię użytkową wszystkich lokali, do których jest doprowadzona woda powiększone o 50%, przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż $0,35m^3/m^2$,
 - 3) lokale użytkowe, garaże - w m^3/m^2 p.u. lokalu dzieląc roczne zużycie wody w budynku na 12 miesięcy i na powierzchnię użytkową wszystkich lokali, do których jest doprowadzona woda powiększone o 50%, przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż $0,35m^3/m^2$.
- Powyższe lokale nie są obciążane kosztami różnicy wody.
2. Wysokość opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokali nie posiadających zalegalizowanego wodomierza nie podlega rozliczeniu i ustala się jako sumę:
- 1) wielkości zużycia obliczonego według ust.1 pkt 1-3 pomnożonego przez aktualną cenę wody i odprowadzania ścieków,
 - 2) opłaty abonamentowej przypadającej na lokal (roczna wysokość dzielona jest przez liczbę osób w budynku - dla lokali, w których są zameldowane lub zamieszkałe osoby lub przez powierzchnię użytkową lokali, do których jest doprowadzona woda- dla pozostałych lokali).
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. , 5. , 6. ^(c) skreślony
7. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla użytkowników lokali, o których mowa w § 12 ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 12¹ ^(d)

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.

^(c) Zmianę wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 61/2012 z 08.11.2012 z mocą obowiązującą od 1.01.2013

^(d) Zmianę wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 61/2012 z 08.11.2012 z mocą obowiązującą od 1.01.2013

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. Koszt rozliczenia wynosi 200 zł za lokal. Rozliczenie sporządza się w okresie 1 miesiąca od zakończenia roku.
7. W przypadku, gdy w trakcie roku użytkownik lokalu podpisze umowę z PWiK, lokal przestaje się obciążać zaliczką za wodę i ścieki od dnia przejścia rozliczania lokalu przez PWiK. Rozliczenia faktycznego zużycia wody i odprowadzania ścieków dla takiego lokalu za dany okres dokonuje się w terminie miesiąca od dnia przejścia rozliczania lokalu przez PWiK.
8. Nadpłaty (wplacone zaliczki są wyższe niż koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz koszt rozliczenia) lub niedopłaty (wplacone 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 być wypłacona w gotówce w terminie do 14 dni od złożenia wniosku,
 - niedopłata podlega wpłacie w kasie lub na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. Lokale nierozliczane przez PWiK a posiadające zalegalizowany wodomierz z modułem radiowym są obciążane kosztami różnicy wody.

§ 12² ^(e)

1. Użytkownikom lokali, którzy posiadają wodomierze z modułem radiowym, w trakcie roku podpisali umowę z PWiK i zostali rozliczeni przez PWiK za użytą 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. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podejmowania, w uzasadnionych przypadkach, indywidualnych decyzji w sprawie anulowania naliczonych w 2012 roku kosztów rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w wysokości 200 zł za jedno rozliczenie.

ROZDZIAŁ VI TERMINY WNOSZENIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 13

1. Opłaty za używanie lokalu należy uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień, w którym została dokonana wpłata w kasie Spółdzielni lub u pośrednika. Na wniosek członka, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, a ustaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od najemców lokali Spółdzielnia pobiera czynsz zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.

^(e) Zmianę wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 61/2012 z 08.11.2012

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych wypadkach Zarząd może częściowo lub całkowicie umorzyć naliczone odsetki.
5. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu czy też z opłat czynszowych.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymanie w należytych 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”.

§ 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.

Rada Nadzorcza JSM

**Do REGULAMINU
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA
LOKALE**

w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze.

Wzór oświadczenia

Jelenia Góra, dnia

.....
Imię i nazwisko użytkownika lokalu

.....
Adres lokalu, którego oświadczenie dotyczy

.....
Adres do korespondencji

**Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Jeleniej Górze
ul. Różyckiego 19**

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że w lokalu nr przy ul. w
Jeleniej Górze, do którego przysługuje mi
..... będzie zamieszkiwało/zamieszkuje
..... osób (liczba osób zameldowanych -)

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
Własnoręczny podpis składającego
oświadczenie

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 w stosunku, do których Spółdzielnia powzięła informację o nabyciu lokalu, a które nie zgłosiły się do Spółdzielni - dział członkowsko-mieszkaniowy wysyła pismo zachęcające do przystąpienia w poczet członków Spółdzielni dołączając 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 oświadczenie wysyła się do wypełnienia użytkownikom lokali:
 - 1) w których nie jest zameldowana żadna osoba;
Odpow. – administracja w terminie 30 dni od daty wejścia w życie regulaminu, a następnie na bieżąco.
 - 2) co do których Spółdzielnia powzięła informację, że liczba osób rzeczywiście zamieszkałych jest większa od liczby osób zameldowanych.
Odpowiedzialny – administracja
Termin na bieżąco.
3. Użytkownik lokalu ma prawo na bieżąco korygować liczbę osób faktycznie zamieszkałych poprzez składanie stosownego oświadczenia, przy czym nie jest możliwe zmniejszanie (poprzez oświadczenie) liczby osób stanowiącej podstawę rozliczenia kosztów - poniżej liczby osób zameldowanych 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.

**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 m² powierzchni użytkowej lokali.
2. **Koszty utrzymania czystości** – według kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. **Koszty koszenia i konserwacji zieleni** – według kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
4. **Koszty energii** – według kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
5. **Koszty ogólne** – w wysokości wynikającej z kalkulacji ponoszonych kosztów.
6. **Koszty obsługi technicznej** – według kosztów przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
7. **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 m² powierzchni użytkowej lokali.