

R E G U L A M I N

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JASKÓŁKA" W TARNOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania i rozliczania opłat ponoszonych przez:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) najemców lokali stanowiących własność Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w nieruchomości lub osiedlu.
5. Ponadto osoby, o których mowa w ust. 2-4, zobowiązane są do świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Najemcy lokali mieszkalnych są obowiązani opłacać czynsz w wysokości odpowiadającej co najmniej kosztom eksploatacji i remontów.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) i budynek lub zespół budynków zgodnie z kryteriami podziału Spółdzielni przyjętymi w uchwałach w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali;
2. **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
3. **jednostce rozliczeniowej** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący współwłasność Spółdzielni, z wydzielonym wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupą urządzeń pomiarowych);

4. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć:
 - 1) grunt, na którym posadowiony jest budynek,
 - 2) części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali takie jak: fundamenty, dach, klatki schodowe, strychy, wózkownie, pralnie, dźwigi osobowe oraz wszelkie urządzenia techniczne na nieruchomości służące ogółowi użytkowników (instalacje: c.o., gazowe, c.c.w., elektryczne, wodno-kanalizacyjne, telekomunikacyjne itp.);
5. **nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię** – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą współwłasność Spółdzielni, której zarząd nieruchomością wspólną, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony.
6. **nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości Spółdzielni nieprzeznaczone do wyodrębnienia, a w szczególności:
 - 1) nieruchomości zabudowane służące do prowadzenia działalności handlowej, usługowej, administracyjnej itp.,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem budynków,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
5. **użytkownika lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć:
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub osobę niebędącą członkiem, której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - 2) członka Spółdzielni i niebędącego członkiem właściciela lub współwłaściciela lokalu,
 - 3) najemcę lokalu stanowiącego własność Spółdzielni,
 - 4) osobę, która zamieszkuje w lokalu wspólnie z osobą, o której mowa w pkt 1-3,
 - 5) osobę, zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego;
6. **osobie zamieszkałej w lokalu** – należy przez to rozumieć osobę, która w lokalu spędza czas przeznaczony na odpoczynek, niezależnie od czasowych nieobecności związanych z wypoczynkiem, urlopem, odwiedzinami u przyjaciół, krewnych, interesami, leczeniem medycznym lub pielgrzymkami religijnymi;
7. **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
8. **lokalu o innym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokale użytkowe i garaże);
9. **opłatach za lokale** – należy przez to rozumieć sumę opłat jakie zobowiązany jest ponosić użytkownik lokalu;
10. **opłatach niezależnych od Spółdzielni** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
11. **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, aneksu kuchennego, spiżarni, przedpokoi, łazienek, wc oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, obliczoną zgodnie z zasadami obliczania powierzchni lokali określonych polską normą, przy czym:
 - 1) dla budynków oddanych do eksploatacji przed 2002 r. - normą PN-70/B-023365
 - 2) dla budynków oddanych do eksploatacji po 2002 r. - normą PN-ISO 9836;

i wykazanych w uchwałach Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

12. **powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim;
13. **eksploatacji lokalu lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć działania organizacyjno-techniczne i ekonomiczne związane z wykorzystywaniem nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem;
14. **utrzymaniu lokalu lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć:
 - 1) konserwację i remonty dla utrzymania prawidłowego stanu technicznego nieruchomości,
 - 2) zarządzenie nieruchomością,
 - 3) podatek od nieruchomości,
 - 4) utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, domofonu oraz zieleni,
 - 5) ubezpieczenie nieruchomości;
15. **remontcie** – należy przez to rozumieć remonty wewnątrz lokalu oraz remonty nieruchomości wspólnej, które zgodnie z odrębnym regulaminem należą do obowiązków Spółdzielni, a także remonty mienia Spółdzielni;
16. **przeglądach obligatoryjnych** – należy przez to rozumieć czynności poddawania obiektów budowlanych kontroli przewidzianych art. 62 Prawa budowlanego szczegółowo określonych w regulaminie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię;
17. **planowanych kosztach** – należy przez to rozumieć koszty wynikające z planu gospodarczo-finansowego.

§ 3

1. Podstawę do ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie.
3. W pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczanych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie uczestniczą:
 - 1) niebędący członkami Spółdzielni następcy prawni byłych członków, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) niebędący członkami właściciele lokali,
 - 3) najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 4) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale, zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje na podstawie poniesionych kosztów po zakończeniu roku obrachunkowego.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się dla:
 - 1) lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących współwłasność Spółdzielni,
 - 2) lokali zarządzanych przez Spółdzielnię stanowiących własność osób fizycznych bądź osób prawnych,
 - 3) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 4

1. Lokale w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię obciążane są następującymi kosztami stanowiącymi koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
 - 1) dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
 - 2) dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody,
 - 3) dostawy gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu,
 - 4) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 6) eksploatacji nieruchomością,
 - 7) podatku od nieruchomości,
 - 8) konserwacji,
 - 9) remontów,
 - 10) eksploatacji dźwigów osobowych w budynkach wyposażonych w windy,
 - 11) eksploatacji domofonów,
 - 12) obsługi i legalizacji wodomierzy,
 - 13) obsługi i legalizacji ciepłomierzy,
 - 14) przeglądów obowiązkowych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1 pkt 6–9, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 5

Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) wskazanie urządzenia lub przyrządu pomiarowego.

§ 6

1. Jeżeli do przeliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosuje się „m²” powierzchni użytkowej lokalu, to całkowity koszt za określone świadczenie liczony jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Koszt jednostkowy stanowi iloraz tego kosztu i łącznej powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
2. Przypadający na dany lokal koszt ustala się jako iloczyn kosztu jednostkowego i jego powierzchni użytkowej.

§ 7

1. Jeżeli przeliczanie składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje „od osoby” to koszt za określone świadczenie liczony jest proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości. Koszt jednostkowy stanowi stawka opłaty od osoby ustalona przez Radę Miejską w Tarnowie.
2. Przypadający na lokal mieszkalny koszt ustala się jako iloczyn kosztu jednostkowego i liczby osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
3. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ustala się w oparciu o oświadczenia użytkowników lokali, których złożenie jest bezwzględnie obowiązujące.
4. Zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu na potrzeby określenia kosztów ustalanych „od osoby” dokonuje się od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia.
5. W lokalach mieszkalnych, których użytkownicy nie złożyli oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, za podstawę do naliczania kosztów przyjmuje się liczbę osób taką jak została ustalona na dotychczasowych zasadach, a minimum jedną osobę.

§ 8

1. Jeżeli do przeliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest „lokal” to jest to koszt określonego świadczenia liczony proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości.
2. Przypadający na lokal koszt określonego świadczenia może być różnicowany w przypadkach niejednakowej ilości zamontowanych w poszczególnych lokalach danej nieruchomości wodomierzy, przewodów kominowych, spalinowych, wentylacyjnych i instalacji gazowej.

§ 9

1. Jeżeli do przeliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką rozliczeniową jest „wskazanie urządzenia lub przyrządu pomiarowego” to podstawę ustalenia kosztu za określone świadczenie stanowi ilość jednostek pomiaru ustalona na podstawie odczytu z urządzenia lub przyrządu pomiarowego.
2. Przypadający na dany lokal koszt ustala się jako iloczyn ceny świadczenia przez wskazanie przyrządu lub urządzenia pomiarowego.

III. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

III. 1. Koszty energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali

§ 10

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali (centralnego ogrzewania) ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne jednostki rozliczeniowe.
2. Dla potrzeb ustalania kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia się:
 - 1) cenę 1 MW ciepła mocy zamówionej,
 - 2) cenę 1 GJ ciepła zużytego w budynku,
 - 3) cenę m³ nośnika ciepła.
3. Koszty centralnego ogrzewania ustala się w oparciu o faktury zakupu energii cieplnej obejmujące:

- 1) koszty stałe naliczane przez 12 miesięcy okresu obrachunkowego, na które składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn wielkości mocy zamówionej dla jednostki rozliczeniowej i ceny 1 MW mocy zamówionej dla danej taryfowej grupy odbiorców w okresie rozliczeniowym,
 - b) opłata przesyłowa, stanowiąca iloczyn wielkości mocy zamówionej dla danej jednostki rozliczeniowej i ceny 1 MW za przesył dla danej taryfowej grupy odbiorców w okresie rozliczeniowym,
 - c) inne poniesione koszty związane z dostawą i rozliczaniem ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym,
 - d) koszt m³ wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania.
- 2) koszty zmienne związane ze zużyciem energii cieplnej naliczane w okresie jej dostarczania do jednostki rozliczeniowej w sezonie grzewczym, na które składają się:
 - a) wartość energii cieplnej stanowiącą iloczyn sumy dostarczanego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ ustalonej z dostawcą ciepła,
 - b) zmienna opłata przesyłowa stanowiąca iloczyn sumy dostarczanego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ ustalonej z dostawcą ciepła za przesył dla danej grupy taryfowej odbiorców.
4. Koszty rozliczenia i odczytu, ustalane są zgodnie z umowami z operatorami systemów rozliczeniowych w odniesieniu do ilości zamontowanych podzielników kosztów.

§ 11

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym koszty, przy czym:
 - 1) w jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania bądź ciepłomierze rozliczenia kosztów na poszczególne lokale dokonuje się wg zasad określonych w odrębnym regulaminie,
 - 2) w jednostkach rozliczeniowych, nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania bądź ciepłomierze, poniesione koszty zakupu ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
3. W przypadku, gdy w nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, dla których nie zostały wyodrębnione koszty centralnego ogrzewania, z całkowitych kosztów wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem tych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego wynikającego ze zróżnicowanego zapotrzebowania na energię cieplną w stosunku do lokali mieszkalnych w wysokości 2,6 krotności kosztów centralnego ogrzewania. Dla lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach, koszt centralnego ogrzewania ustala się poprzez odjęcie od całkowitych kosztów centralnego ogrzewania kosztów przypadających na lokale użytkowe.
4. Postanowienia ust. 3 nie dotyczą lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania bądź ciepłomierze.

III. 2. Ustalanie i rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody

§ 12

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne nieruchomości.

2. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody ustala się na podstawie faktur zakupu ciepła u dostawcy ciepła obejmujących:
 - 1) koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za moc zamówioną i stałych opłat przesyłowych),
 - 2) koszty zmienne związane ze zużyciem energii (suma wartości energii cieplnej i wartości zmiennych opłat przesyłowych).

§ 13

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby ccw dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym koszty.
2. Okresem rozliczeniowym jest:
 - 1) okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano rozliczenia do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiła zmiana ceny za ciepło wynikającej z taryfy dostawcy ciepła,
 - 2) okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ostatniego rozliczenia do dnia 31 grudnia.
3. Ostateczną decyzję o ilości (częstotliwości) rozliczeń w roku (ze szczególnym uwzględnieniem zmian cen za ciepło i szacunkowych przychodów i kosztów) podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Rozliczenia kosztów ccw dokonuje Spółdzielnia do dwóch miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.

III. 3 Ustalanie i rozliczanie kosztów dostawy gazu

§ 14

1. Koszty dostawy gazu ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne nieruchomości (budynki), w których zainstalowane są zbiorcze gazomierze.
2. Koszty dostawy gazu ustala się w oparciu o faktury zakupu gazu obejmujące:
 - 1) opłatę za paliwo gazowe,
 - 2) abonament,
 - 3) opłatę dystrybucyjną stałą,
 - 4) opłatę dystrybucyjną zmienną.

§ 15

1. Rozliczenie kosztów dostawy gazu dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym koszty w przeliczeniu na lokale mieszkalne w danej nieruchomości korzystające z dostarczanego do budynku gazu.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

III. 4 Ustalanie i rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 16

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się i ewidencjonuje odrębnie na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktury dostawcy.

2. Koszt dostawy wody stanowi iloczyn ilości zużytej wody i obowiązujących cen dostawy wody, a koszt odprowadzenia ścieków – iloczyn ilości odprowadzanych ścieków i obowiązującej ceny odprowadzania ścieków.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzanych ścieków równa się sumie zużytej wody określonej na podstawie wskazania urządzenia pomiarowego.
4. Ilość dostarczanej do nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy głównych.

§ 17

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują również opłaty za wodomierze główne wynikające z obowiązujących stawek.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione w okresie rozliczeniowym koszty przez wszystkie lokale w budynku, przy czym:
 - 1) ilość zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się jako sumę ilości zużycia wody wg wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach,
 - 2) nadwyżkę bądź niedobór pomiędzy zużyciem wykazanym przez wodomierz główny a sumą ilości zużycia wody w poszczególnych lokalach rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości zużycia wg wskazań indywidualnych wodomierzy.
2. Okresem rozliczeniowym jest:
 - a) okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym dokonano rozliczenia do ostatniego dnia miesiąca w którym nastąpiła zmiana ceny za wodę wynikającej z taryfy Tarnowskich Wodociągów”.
 - b) okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ostatniego rozliczenia do dnia 31 grudnia”.

§ 19

Rozliczanie kosztów, o których mowa w § 17, następuje w oparciu o faktycznie poniesione koszty na wszystkie lokale w budynku w ramach kosztów zarządzania nieruchomościami.

IV. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

IV. 1 Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości

§ 20

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują w szczególności koszty:
 - 1) zarządu ogólnego Spółdzielni w części przypadającej na nieruchomość,
 - 2) administracji osiedlowej w części przypadającej na nieruchomość,
 - 3) podatku od nieruchomości,
 - 4) ubezpieczenia mienia nieruchomości,
 - 5) utrzymania czystości,
 - 6) energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej (oświetlenie piwnic, klatek schodowych, oświetlenie przy domofonach, na potrzeby funkcjonowania instalacji przeciwoblodzeniowej),
 - 7) opłat abonamentowych za wodomierze główne,

- 8) dzierżawy terenów od innych właścicieli na potrzeby obsługi nieruchomości Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji nieruchomości ustala się, ewidencjonuje i rozlicza na poszczególne nieruchomości odrębnie.
3. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokale użytkowe, garaże) koszty eksploatacji nieruchomości ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych i odrębnie dla lokali o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem zwiększonych kosztów wynikających ze sposobu użytkowania.
4. Rozliczenie kosztów eksploatacji nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

§ 21

1. Przypadające na nieruchomość koszty zarządu ogólnego i koszty administracji osiedlowych określa się wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
2. Koszty podatku od nieruchomości ustala się na podstawie stawek uchwalonych przez właściwy organ gminy, obejmujących podatek od gruntów oraz podatek od budowli, budynków lub ich części.
3. Podatek od nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni ewidencjonowany jest i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 2) podatek od lokali użytkowych.
4. Koszty ubezpieczenia mienia nieruchomości stanowią wydatki na pokrycie polis ubezpieczeniowych.
5. Koszty utrzymania czystości stanowią wydatki na:
 - 1) wynagrodzenia osób sprzątających,
 - 2) narzuty na płace,
 - 3) odpisy na ZFŚS, na PPK i świadczenia urlopowe,
 - 4) koszty BHP i badania profilaktyczne,
 - 5) środki czystości i odzież roboczą,
 - 6) dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację,
 - 7) narzędzia pracy.
6. Koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych nieruchomości określa się na podstawie faktur otrzymywanych z zakładu energetycznego.

IV. 2 Ustalanie i rozliczanie kosztów konserwacji nieruchomości

§ 22

1. Koszty konserwacji nieruchomości ustala się, ewidencjonuje i rozlicza na poszczególne nieruchomości odrębnie w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję księgową.
2. Koszty konserwacji nieruchomości obejmują wydatki na:
 - 1) koszty konserwacji części wspólnych budynku,
 - 2) koszty utrzymania i konserwacji terenów zielonych (między innymi odśnieżanie, koszenie trawy),
 - 3) koszty eksploatacji antenowej instalacji zbiorowej (AIZ),

- 4) koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (parkingi, place zabaw, ciągi komunikacyjne, placówki gospodarcze, altany śmietnikowe itp.),
 - 5) koszty zarządu ogólnego przypadające na remonty wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
3. Rozliczenie kosztów konserwacji nieruchomości na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

IV. 3 Ustalanie i rozliczanie kosztów remontów nieruchomości

§ 23

1. Koszty remontów ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty remontów ustala się w oparciu o kalkulacje planowanych kosztów remontów zgodnie z planem rzeczowym.
3. Koszty remontów w szczególności obejmują wydatki na:
 - 1) malowanie klatek schodowych,
 - 2) remonty instalacji, które zgodnie z odrębnym regulaminem należą do obowiązków Spółdzielni,
 - 3) remonty balkonów i logii,
 - 4) remonty bram wejściowych,
 - 5) remonty stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości,
 - 6) remonty elewacji,
 - 7) remonty dźwigów,
 - 8) remonty części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (parkingi, place zabaw, ciągi komunikacyjne, placówki gospodarcze, altany śmietnikowe itp.),
 - 9) roboty budowlane o charakterze remontowym,
 - 10) inne, określone w § 3-4 regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 11) regresy firm ubezpieczeniowych,
 - 12) koszty zarządu ogólnego przypadające na remonty wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
4. Koszty remontów, przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są w okresach rocznych w oparciu o rzeczywiste nakłady poniesione na wykonane remonty.
5. Rozliczenie kosztów remontów nieruchomości na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

IV. 4 Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

§ 24

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych ustala się na podstawie planowanych kosztów obejmujących wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności koszty:

- 1) konserwacji,
 - 2) dozoru technicznego,
 - 3) pomiarów ochronnych,
 - 4) ubezpieczeń,
 - 5) energii elektrycznej,
 - 6) zarządu ogólnego przypadające na tę działalność wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
 - 7) odpisów na remonty.
2. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych na poszczególne lokale następuje w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej.

IV. 5 Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów

§ 25

1. Koszty eksploatacji domofonów ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji domofonów ustala się na podstawie planowanych kosztów obejmujących wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę tych urządzeń a w szczególności koszty:
 - 1) konserwacji i remontów,
 - 2) usuwania awarii i usterek,
 - 3) zarządu ogólnego przypadające na tę działalność wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
3. Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów na poszczególne lokale następuje w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w przeliczeniu na lokal w danej klatce schodowej, w której zainstalowano domofony.

IV. 6 Ustalanie i rozliczanie kosztów obsługi legalizacji wodomierzy

§ 26

1. Koszty obsługi i legalizacji wodomierzy ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty obsługi i legalizacji wodomierzy ustala się na podstawie planowanych kosztów obejmujących wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę tych urządzeń a w szczególności koszty:
 - 1) naprawy,
 - 2) wymiany lub legalizacji,
 - 3) odczytywania wskazań zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) administracji osiedlowych i zarządu ogólnego przypadające na tę działalność wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
3. Rozliczanie kosztów obsługi wodomierzy na poszczególne lokale następuje w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w przeliczeniu na lokal, z uwzględnieniem ilości wodomierzy indywidualnych.

IV. 7 Ustalanie i rozliczanie kosztów obsługi i legalizacji ciepłomierzy

§ 27

1. Koszty obsługi i legalizacji ciepłomierzy ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty obsługi i legalizacji ciepłomierzy ustala się na podstawie planowanych kosztów obejmujących wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę tych urządzeń a w szczególności koszty:
 - 1) naprawy,
 - 2) legalizacji,
 - 3) odczytywania wskazań ciepłomierzy,
 - 4) rozliczania zużycia ciepła,
 - 5) administracji osiedlowych i zarządu ogólnego przypadające na tą działalność wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
3. Rozliczanie kosztów obsługi ciepłomierzy na poszczególne lokale następuje w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w przeliczeniu na lokal, z uwzględnieniem ilości ciepłomierzy indywidualnych.

IV. 8 Ustalanie i rozliczanie przeglądów obowiązkowych

§ 28

1. Koszty przeglądów obowiązkowych ustala się, ewidencjonuje i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty przeglądów obowiązkowych ustala się na podstawie planowanych kosztów obejmujących w szczególności wydatki Spółdzielni na:
 - 1) przeglądy,
 - 2) ekspertyzy i opinie budowlane,
 - 3) świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości,
 - 4) koszty administracji osiedlowych i zarządu ogólnego przypadające na tą działalność wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
3. Rozliczanie kosztów przeglądów obowiązkowych na poszczególne lokale następuje w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione uwzględniające zakres wykonanych czynności w przeliczeniu na lokal.

V. USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 29

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni obejmują koszty utrzymania mienia ogólnego i mienia osiedlowego wraz z zabudowaniami oraz urządzeniami przeznaczonymi ze względu na ich charakter i funkcję do wspólnego korzystania.
2. Mienie Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) nieruchomości zabudowane bądź część nieruchomości (lokale) przeznaczone na wynajem,
 - 2) budynki siedziby Spółdzielni i administracji osiedlowych,
 - 3) parkingi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, drogi, place zabaw,

- 4) nieruchomości niezabudowane, w tym wydzierżawiane nieruchomości gruntowe.
- 5) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- 6) mała architektura i tereny zielone,
- 7) infrastruktura techniczna zabezpieczająca dostawę mediów.

§ 30

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - 1) dla nieruchomości bądź lokali wynajmowanych oraz wydzierżawianych nieruchomości gruntowych - koszty:
 - a) utrzymania czystości,
 - b) ubezpieczenia mienia,
 - c) administracji osiedlowych i siedziby zarządu ogólnego przypadające na te nieruchomości wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
 - d) podatków i opłat publiczno-prawnych,
 - e) konserwacji i remontów,
 - f) gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - g) przeglądów obligatoryjnych,
 - h) dostawy mediów (centralne ogrzewanie, podgrzewanie wody, woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna).
 - 2) dla budynku siedziby Spółdzielni - koszty:
 - a) materiałów i wyposażenia
 - b) ubezpieczenia mienia,
 - c) wynagrodzeń pracowników, i narzutów na płace, z wyłączeniem pracowników administracji osiedlowych,
 - d) świadczeń na rzecz pracowników,
 - e) wynagrodzenia Rady Nadzorczej,
 - f) podatków i opłat publiczno-prawnych,
 - g) konserwacji i remontów,
 - h) dostawy mediów gaz na potrzeby ogrzewania, woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna),
 - i) usług transportowych,
 - j) pozostałych usług (badania bilansu, lustracji, informatycznych, pocztowych, telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych, internetu),
 - k) ogłoszeń sprawozdań finansowych i innych,
 - l) reprezentacji i reklamy,
 - m) podróży służbowych,
 - n) składek na Krajową Radę Spółdzielczą i na związek rewizyjny,
 - o) szkoleń pracowników,
 - p) ochrony mienia.
 - 3) dla budynków administracji osiedlowych - koszty:
 - a) materiałów i wyposażenia,
 - b) ubezpieczenia mienia,
 - c) wynagrodzenie pracowników administracji i narzuty na płace,
 - d) świadczeń na rzecz pracowników administracji,
 - e) podatków i opłat publiczno-prawnych,
 - f) konserwacji,
 - g) dostawy mediów (centralne ogrzewanie, woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna),
 - h) usług transportowych,

- i) usług telekomunikacyjnych,
 - j) amortyzacji,
 - k) zarządu ogólnego przypadające na te nieruchomości wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.
- 4) dla mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania w osiedlu - koszty:
- a) utrzymania czystości,
 - b) energii elektrycznej,
 - c) utrzymania zieleni,
 - d) podatków i opłat publiczno-prawnych,
 - e) konserwacji i remontów,
 - f) narzuty kosztów administracji osiedlowych i siedziby zarządu ogólnego wg obowiązującego w Spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym.

§ 31

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni rozlicza się na poszczególne lokale następująco:

1. Całość kosztów eksploatacji i utrzymania:

- 1) nieruchomości bądź lokali wynajmowanych oraz wydzierżawianych nieruchomości gruntowych,
- 2) budynku siedziby Spółdzielni

przelicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Całość kosztów eksploatacji i utrzymania:

- 1) budynków administracji osiedlowych,
- 2) mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania w osiedlu

przelicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni w administrowanym osiedlu.

V. 1 Ustalenie i rozliczanie kosztów remontów mienia Spółdzielni

§ 32

1. Koszty remontów mienia Spółdzielni stanowią wydatki na:

- 1) remonty nieruchomości i pomieszczeń lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu,
- 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych.

2 Koszty remontów mienia Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

VI. USTALANIE OPŁAT ZA LOKALE

§ 33

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów, a w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od Spółdzielni:

- a) podatek od nieruchomości - ustalany w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) dostawa energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu (centralne ogrzewanie) - ustalana zaliczkowo w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i rozliczana okresowo,
 - c) dostawa energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody w budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody otrzymanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (podgrzewanie wody) – ustalana zaliczkowo w przeliczeniu na m³ zużytej ciepłej wody i rozliczana okresowo,
 - d) dostawa gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu (gaz ziemny) - ustalana zaliczkowo w przeliczeniu od lokalu i rozliczana okresowo,
 - e) dostawa wody i odprowadzanie ścieków (woda i ścieki) – ustalana zaliczkowo w przeliczeniu na m³ i rozliczana okresowo,
 - f) za gospodarowanie odpadami komunalnymi – ustalana wg zasad wynikających z uchwał Rady Miejskiej w Tarnowie.
- 2) opłaty zależne od Spółdzielni:
- a) eksploatacji nieruchomości - w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) konserwacja - przeliczana na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) remonty części wspólnych nieruchomości (odpis na remonty) - przeliczane na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - d) eksploatacja dźwigów osobowych w budynkach wyposażonych w te dźwigi - przeliczana na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - e) eksploatacja domofonów - ustalana od lokalu,
 - f) obsługa i legalizacja ciepłomierzy indywidualnych - ustalana od lokalu,
 - g) obsługa i legalizacja wodomierzy indywidualnych - ustalana od lokalu z uwzględnieniem ilości i typu wodomierzy,
 - h) przeglądy obowiązkowe- ustalane od lokalu.
2. Poszczególne lokale, niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 1, mogą być obciążane także innymi opłatami a w szczególności:
- 1) ratami spłaty wykonanych remontów bądź modernizacji nieruchomości,
 - 2) indywidualnego ubezpieczenia lokalu,
 - 3) usuwania nieczystości po psach,
 - 4) za korespondencję.

§ 34

Miesięczne składniki opłat, o których mowa w § 33, podlegają z sumowania ustalona w ten sposób odrębnie dla każdego lokalu suma, stanowi miesięczną opłatę za lokal.

VI. 1 OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

VI.1.a Podatek od nieruchomości

§ 35

1. Opłatę na poczet podatku od nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
 - 1) miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości stanowi ponoszony przez Spółdzielnię koszt z tego tytułu stanowiący iloczyn stawki rocznej podatku od nieruchomości określonego przez Radę Miejską w Tarnowie i powierzchni, stanowiącej podstawę opodatkowania, podzielony przez sumę

powierzchni tych lokali w budynku, które stanowią własność Spółdzielni i przez 12 miesięcy.

2. Opłatami z tytułu podatku od nieruchomości nie są obciążani właściciele lokali wyodrębnionych.

VI.1. b Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali

§ 36

1. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się w formie miesięcznej zaliczki wg następujących zasad:
 - 1) miesięczną opłatę ustala się jako iloczyn opłaty jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty ogrzewania za ostatni okres rozliczeniowy, z zastosowaniem wskaźnika uwzględniającego możliwy wzrost cen dostaw ciepła oraz możliwy prognozowany wzrost wielkości zużycia ciepła wynikający z wystąpienia niższych niż w roku poprzednim temperatur (analiza temperatur w ostatnich pięciu latach), podzielone przez powierzchnię użytkową lokalu i przez 12 miesięcy, przy czym:
 1. dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów lub licznik ciepła - indywidualnie dla każdego lokalu w danej jednostce rozliczeniowej,
 2. dla lokali w budynkach nie wyposażonych w podzielniki kosztów lub w budynkach, które zrezygnowały z indywidualnego systemu rozliczania - jednakową dla każdego lokalu w danej jednostce rozliczeniowej,
 3. dla lokali, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów z powodu braku zgody użytkownika lokalu - wg zasad określonych w odrębnym regulaminie,
 - 3) opłatę jednostkową w nowo oddanym do eksploatacji budynku w pierwszym roku rozliczeniowym ustala się jednakową dla wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej szacunkowo, w oparciu o średni koszt ogrzewania lokali w budynku o zbliżonych parametrach.
2. Wysokość opłaty jednostkowej w trakcie okresu rozliczeniowego może ulec zmianie w przypadku zmian cen dokonanych przez dostawcę ciepła lub wystąpienia nieprzewidzianych warunków pogodowych.
3. Wysokość opłaty jednostkowej może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek użytkownika lokalu w uzasadnionych przypadkach np. zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, zmiany osoby podnajmującej, przejścia na indywidualny system rozliczania, gdy np. zostały zamontowane podzielniki itp.
4. W przypadku przejścia użytkownika lokalu z rozliczenia ryczałtowego na rozliczenie wg podzielników kosztów opłatę jednostkową ustala się w wysokości średniej opłaty w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 37

Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie następuje po zakończeniu roku obrachunkowego tj. na koniec roku kalendarzowego w oparciu o faktycznie poniesione koszty.

VI.1. c Ustalanie i rozliczanie opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody.

§ 38

1. Opłaty za ciepło na potrzeby ccw ustala się w formie miesięcznej zaliczki w oparciu o koszty poniesione do dostawcy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym przy uwzględnieniu prognozowanego wzrostu cen energii cieplnej i zużycia ccw wg następujących zasad:
2. Jednostkowe opłaty zaliczkowe na potrzeby ccw:
 - 1) miesięczną opłatę zaliczkową ustala się jako:
 - a) opłatę stałą od lokalu obejmującą koszty określone w §12 ust. 2 pkt. 1) w okresie miesiąca podzielone na ilość lokali w jednostce rozliczeniowej,
 - b) opłatę zmienną od ilości zużytej ciepłej wody użytkowej obejmującą iloczyn jednostkowego średniego kosztu podgrzania 1 m³ wody określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu i średniego miesięcznego zużycia wody ciepłej wynikającego z odczytów wodomierzy indywidualnych ccw.,
3. Jednostkowy średni koszt podgrzania 1 m³ wody w danej jednostce rozliczeniowej na potrzeby ccw oblicza się jako iloraz kosztu ciepła wg zasad określonych w § 12 ust. 2 pkt. 2) z poprzedniego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 13 przez sumę zużytej wody w okresie rozliczeniowym według wskazań wodomierzy lokalowych w tej jednostce rozliczeniowej i czasokresu rozliczeniowego,
4. Wysokość jednostkowych opłat zaliczkowych kosztów stałych i zmiennych ustala Zarząd dla każdej jednostki rozliczeniowej odrębnie z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1, 2, 3 niniejszego paragrafu.

§ 39

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych następuje na koniec okresu rozliczeniowego w oparciu o §12 i §13.
2. Zaewidencjonowane okresowe koszty stałe i zmienne dla danej jednostki rozliczeniowej dla potrzeb ccw dla okresów opisanych w §13 na poszczególne lokale rozlicza się w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe określone w § 12 ust. 2 pkt 1) zaewidencjonowane w danej jednostce rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym dzieli się przez ilość lokali podłączonych do instalacji ccw i porównuje z wniesionymi zaliczkami,
 - 2) koszty zmienne określone w § 12 ust. 2 pkt 2) zaewidencjonowane w danej jednostce rozliczeniowej w danym okresie rozliczeniowym rozlicza się w taki sposób, że ilość zużytej wody ciepłej w danym lokalu mnoży się przez jednostkowy średni koszt ccw w danej jednostce rozliczeniowej i porównuje się z wniesionymi zaliczkami,
 - 3) ilość zużytej wody ciepłej w lokalu ustala się wg zasad określonych w § 43,
 - 4) jednostkowy średni koszt zmienny podgrzania 1m³ ccw dla danej nieruchomości stanowi iloraz kosztów zmiennych wyliczony wg § 12 ust. 2 pkt 2 i sumy zużycia wody ciepłej we wszystkich lokalach danej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym określonym wg § 13

3. Otrzymane wyniki z rozliczenia kosztów stałych i zmiennych w danej jednostce rozliczeniowej stanowią:
 - 1) niedopłatę – jest to zobowiązanie użytkownika lokalu i winno być wpłacone do Spółdzielni na konto swoich opłat zgodnie z terminem wskazanym w rozliczeniu,
 - 2) nadwyżkę – która jest zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za lokal.
 - 3) na indywidualny pisemny wniosek wykazana nadpłata może być wypłacona dla użytkownika lokalu na wskazane przez niego konto bankowe. Nie dotyczy to użytkowników posiadających zadłużenie z tytułu opłat za lokale. W takim przypadku nadwyżka z rozliczenia kosztów za podgrzanie wody zaliczana jest na poczet zadłużenia zgodnie z pkt 1.

VI.1. d Opłaty zaliczkowe za dostawę gazu

§ 40

1. Opłatę za dostawę gazu dla poszczególnych lokali mieszkalnych ustala się w formie miesięcznej zaliczki przy uwzględnieniu prognozowanego wzrostu cen i prognozowanego zużycia gazu oraz na podstawie planowanych kosztów jako iloczyn:
 - 1) średniego miesięcznego zużycia gazu dla lokalu w danej nieruchomości,
 - 2) pełnego kosztu dostawy 1 m³ gazu.
2. Średnie miesięczne zużycie gazu przypadające na lokal stanowi iloraz zużycia gazu ustalonego na podstawie wskazań gazomierzy zbiorczych w danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym i średniorocznej ilości lokali w tej nieruchomości podzielony przez 12 miesięcy.
3. Średnioroczną ilość lokali w nieruchomości ustala się poprzez pomniejszenie ilości lokali w budynku o liczbę lokali, do których wyłączono dopływ gazu na podstawie zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Pełny koszt dostawy 1 m³ gazu w danej nieruchomości przyjmuje się na podstawie ewidencji kosztów z faktur zakupu gazu.
5. Korekty ustalonej na dany rok obrachunkowy średniego miesięcznego zużycia gazu dokonuje się po rozliczeniu tych kosztów za rok poprzedni.
6. Zmiany cen dostawy gazu w ciągu okresu rozliczeniowego powodują zmianę wysokości opłaty.
7. Rozliczenie zaliczek za dostawę gazu następuje po zakończeniu roku obrachunkowego, tj. na koniec roku kalendarzowego w oparciu o faktycznie poniesione koszty.

VI.1. e Ustalanie i rozliczanie opłaty zaliczkowej za dostawę wody i odprowadzanie ścieków

§ 41

1. Opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się w formie miesięcznej zaliczki jako iloczyn:
 - 1) średniego miesięcznego ich zużycia wyrażonego w m³,
 - 2) ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2. Średnie miesięczne zużycie wody i odprowadzanie ścieków ustala się w oparciu o jej zużycie pomiędzy okresami rozliczeniowymi. Normę tą koryguje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o rzeczywiste zużycie wykazane przez wodomierz.

§ 42

1. Dla lokali mieszkalnych w budynku nowo oddanym do eksploatacji średnie miesięczne zużycie wody i odprowadzanie ścieków na okres do najbliższego okresu rozliczeniowego przyjmuje się w wysokości średniej miesięcznej normy zużycia wody.
2. Średnią miesięczną normę zużycia wody przyjmuje się w wysokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
3. Dla lokali nieużytkowanych (tzw. pustostanów) a w szczególności lokali mieszkalnych:
 - 1) w których wszystkie zainstalowane wodomierze w poprzednim okresie rozliczeniowym nie wskazują zużycia i nie jest to spowodowane ich brakiem sprawności technicznej,
 - 2) przekazanych do dyspozycji Spółdzielni na czasu przejścia ich przez nowego użytkownika,
 - 3) zaplombowanych i pozostających w oczekiwaniu do czasu ustalenia następców prawnych (spadkobierców)zaliczek za dostawę wody i odprowadzanie ścieków nie ustala się.
4. Zmiany cen dostawy wody i odprowadzania ścieków w ciągu okresu rozliczeniowego powodują zmiany wysokości zaliczek.

§ 43

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych, o których mowa w § 41 Regulaminu dokonywane będą według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku oraz na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzenie nowej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z uwzględnieniem cen za 1 m³ dostawy wody i odprowadzonych ścieków w okresie rozliczenia.”
2. Odczytów wskazań wodomierzy dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni na koniec okresów rozliczeniowych oraz na dzień zmiany taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. O terminie tych odczytów powiadamia się użytkowników lokali z minimum 3 dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.
3. W przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie odczytu użytkownika lokalu, w którego lokalu wodomierze są zlokalizowane wewnątrz (nie zostały wyprowadzone na klatki schodowe) właściwa Administracja Osiedlowa wyznacza dodatkowy termin w formie pisemnego zawiadomienia pozostawionego w skrzynce pocztowej lokalu.
 - a. Jeżeli pomimo pisemnego wezwania użytkownik nieudostępni lokalu do odczytu wodomierzy Spółdzielnia naliczy szacunkowe zużycie wg poprzedniego okresu rozliczeniowego lub z poprzedniego roku.
 - b. Zasada określona w § 43 ust. 3 pkt a. dotyczy wodomierzy standardowych i radiowych i może być zastosowana do jednego okresu rozliczeniowego.
 - c. Po udostępnieniu lokalu Spółdzielnia rozliczy zużycie wody z uwzględnieniem naliczeń szacunkowych.
 - d. W przypadku dalszego nieudostępniania lokalu Spółdzielnia zastosuje zasadę rozliczenia opisaną w § 43 ust. 4 pkt 4 lit. c)
4. Przy rozliczaniu opłat zaliczkowych zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych przyjmuje się następujące zasady:

- 1) podstawę rozliczania opłat stanowi wskazanie zarejestrowanego w Spółdzielni wodomierza, pod warunkiem, że jest on zaplombowany i sprawny technicznie oraz posiada ważną legalizację,
- 2) do obliczeń przyjmuje się ilość zużytej wody w m³ z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, stosując zasadę zaokrąglania dla wartości $\geq 0,05$ w górę, a $< 0,05$ w dół.
- 3) w przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz jest niesprawny technicznie, a użytkownik nie miał wpływu na stan techniczny, odczyty uszkodzonego wodomierza nie są uwzględniane w rozliczeniu, a zużycie wody i odprowadzanie ścieków w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się w wysokości średniego zużycia wody wykazywanego przez ten wodomierz w analogicznym okresie roku ubiegłego lub iloczynu średniomiesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza,
- 4) w przypadkach stwierdzenia:
 - a) poboru wody z pominięciem zainstalowanych wodomierzy lub wymontowania wodomierza, zerwania plomb na wodomierzach lub nakładkach radiowych, bądź stwierdzenia ingerencji użytkownika w układ pomiarowy,
 - b) nieudostępnienia lokalu lub nie zapewnienia swobodnego dostępu do urządzenia pomiarowego do wymiany legalizacyjnej lub wymiany awaryjnej (swobodny dostęp polega na stworzeniu możliwości swobodnego demontażu wodomierza przy użyciu narzędzi bez wykonywania innych czynności dodatkowych takich jak: demontaż zabudowy, mebli, urządzeń sanitarnych i innych rzeczy ograniczających swobodny dostęp do wodomierza) pomimo wezwania użytkownika lokalu na piśmie i wyznaczenia terminu na przygotowanie dostępu do wodomierza,
 - c) do przypadków opisanych w pkt 4) lit. a) i b) stosuje się rozliczenie ryczałtowe zużycia wody i odprowadzenia ścieków jako iloczyn 8 m³ wody zimnej i 6 m³ wody zimnej do podgrzania oraz liczby miesięcy w których zaistniały przypadki określone w pkt. 4 a) i 4 b) dla każdego wodomierza,
- 5) ponowne rozliczenie wg odczytów wskazań wodomierzy może nastąpić:
 - a) po wymianie wodomierza na sprawny technicznie a odczytany stan przyjmuje się jako stan początkowy bez możliwości korekty poprzednich okresów rozliczeniowych,
 - b) po udostępnieniu lokalu do odczytu, a odczytany stan przyjmuje się jako stan początkowy bez możliwości korekty poprzednich okresów rozliczeniowych, z wyjątkiem przypadku gdy licznik wskazuje wyższe zużycie od przyjętego do rozliczenia,
- 6) koszt różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach danego budynku, rozlicza się w oparciu o współczynnik korygujący, którym odpowiednio zwiększa się lub zmniejsza koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków wynikający ze wskazań wodomierzy indywidualnych. Współczynnik korygujący określa się procentowo wg formuły:

$$WK_w = [(Z_g - \sum Z_i)] \times C_w / \sum Z_i \times C_w \times 100 \%$$

gdzie:

- WK_w - współczynnik korygujący pomiar wodomierzy indywidualnych
- Z_g - zużycie wykazane przez wodomierz główny
- Z_i - zużycie wykazane przez wodomierze indywidualne
- C_w - cena 1 m³ dostawy wody i odprowadzania ścieków

- 7) Rozliczenie kosztów, o których mowa w pkt-cie 6 dokonuje się na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzenie nowej taryfy oraz na dzień 31 grudnia każdego roku.

5. W przypadku stwierdzenia, że:

- 1) użytkownik lokalu pobiera wodę z urządzeń wodociągowych z pominięciem urządzeń pomiarowych - podlega karze grzywny do 5.000 zł,
- 2) karze określonej w pkt 1 podlega także ten, kto:
 - a) uszkadza wodomierz, zrywa lub uszkadza plomby umieszczone na wodomierzach, a także wpływa na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza,
 - b) nie dopuszcza przedstawiciela Spółdzielni do wykonania czynności przeprowadzenia kontroli wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych i dokonania odczytu ich wskazań,
- 3) w razie skazania za wykroczenie lub przestępstwo, o których mowa w pkt 1 i pkt 2, Sąd może orzec nawiązkę na rzecz Spółdzielni w wysokości określonej w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę za okres, w którym nastąpiły wykroczenia określone w pkt 1 i pkt 2,
- 4) orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w pkt 1 i pkt 2, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

§ 44

Rozliczenia opłat zaliczkowych, o których mowa w § 43 ust. 1, dokonuje się także w przypadku zmiany użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym. W takim przypadku koszt różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wodomierzy zainstalowanych w lokalach, ustalony w oparciu o § 43 pkt 7, zwiększa lub zmniejsza koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków wynikający ze wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali proporcjonalnie do wykazanego zużycia.

§ 45

Dla lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków następuje na podstawie rzeczywistego zużycia wody stwierdzonego na podstawie wskazań wodomierza, z uwzględnieniem opłaty wynikającej z taryfy opłat i zapisów umowy.

VI.1. f Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

§ 46

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się wg zasad wynikających z uchwał Rady Miejskiej w Tarnowie.
2. Podstawą do ustalenia przez Spółdzielnię opłaty miesięcznej jest złożone oświadczenie użytkownika lokalu o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Oświadczenie winno być złożone na piśmie wg. wzoru zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Zmiana wnoszonej opłaty wynikającej ze złożonego przez użytkownika lokalu oświadczenia zostanie uwzględniona przez Spółdzielnię do opłat miesięcznych od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia.

VI.2. OPŁATY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

VI.2.a Opłaty na koszty eksploatacji nieruchomości

§ 47

1. Opłatę na koszty eksploatacji nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
 - 1) miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji nieruchomości stanowi ustalony dla nieruchomości koszt eksploatacji podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku i przez 12 miesięcy.
 - 3) dla członków Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz właścicieli lokali będących członkami opłatę jednostkową pomniejsza się o przypadającą na powierzchnię użytkową lokalu jednostkową kwotę pożytków Spółdzielni z nieruchomości wspólnej oraz pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni.
 - 4) jednostkową kwotę pożytków Spółdzielni z nieruchomości wspólnej ustala się analogicznie jak w pkt 2, z uwzględnieniem pkt 3,
 - 5) jednostkowa kwota pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni ustalana jest w oparciu o zasady, o których mowa w § 3 ust. 2.
2. Ustalona w sposób określony w ust. 1 miesięczna opłata na koszty eksploatacji nieruchomości dla właścicieli lokali stanowi zaliczkę na te koszty podlegającą rozliczeniu wg kosztów poniesionych.

VI.2.b Opłaty na koszty konserwacji nieruchomości

§ 48

1. Opłatę na koszty konserwacji nieruchomości ustala się wg następujących zasad:
 - 1) miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty konserwacji jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali kosztami konserwacji nieruchomości stanowi planowany dla nieruchomości koszt podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.
2. Ustalona w sposób określony w ust. 1 miesięczna opłata na koszt konserwacji dla właścicieli lokali stanowi zaliczkę na konserwację nieruchomości, podlegającą rozliczeniu wg rzeczywistych kosztów.

VI.2.c Opłaty na koszty remontów nieruchomości

§ 49

1. Opłatę na planowane w roku obrachunkowym koszty remontów nieruchomości (bieżące remonty) ustala się wg następujących zasad:
 - 1) miesięczną opłatę ustala się w oparciu o planowane koszty remontów jako iloczyn opłaty jednostkowej dla obciążania poszczególnych lokali i powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) opłatę jednostkową dla obciążania poszczególnych lokali kosztami remontów nieruchomości stanowi planowany dla nieruchomości koszt podzielony przez sumę powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.
 - 3) dla członków Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz właścicieli lokali opłatę jednostkową pomniejsza się o przypadającą na powierzchnię użytkową

lokalu jednostkową kwotę pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości stanowiącej odpis na fundusz remontowy.

- 4) jednostkową kwotę pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni ustalana jest w oparciu o zasady, o których mowa w § 3 ust. 2.
2. Ustalona w sposób określony w ust. 1 miesięczna opłata na koszt remontów dla właścicieli lokali stanowi zaliczkę na remonty nieruchomości, podlegającą rozliczeniu wg rzeczywistych kosztów.
3. Opłatę na koszty remontów budynków wykonanych w ramach przejściowego finansowania z kredytów bankowych lub zaciągniętych pożyczek (raty spłaty) ustala się w oparciu o uchwały Rady Nadzorczej.

VI.2.d Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych

§ 50

Opłatę na koszty eksploatacji dźwigów osobowych ustala się wg następujących zasad:

- 1) miesięczną opłatę za eksploatację dźwigów osobowych stanowi iloczyn jednostkowego kosztu i powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) jednostkowy koszt stanowiący podstawę ustalenia opłaty miesięcznej ustala się poprzez podzielenie rocznego kosztu eksploatacji dźwigów osobowych przez sumę powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.

VI.2. e Opłaty za utrzymanie domofonów

§ 51

Opłaty za utrzymanie domofonów ustala się wg następujących zasad:

- 1) miesięczną opłatę za utrzymanie domofonów określa się w oparciu o koszty obsługi domofonów,
- 2) jednostkowy koszt, stanowiący podstawę ustalenia opłaty miesięcznej, ustala się poprzez podzielenie rocznego kosztu utrzymania domofonów przez liczbę lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.

VI. 2. f Opłaty za obsługę i legalizację wodomierzy

§ 52

Opłaty za obsługę i legalizację wodomierzy ustala się wg następujących zasad:

- 1) miesięczną opłatę za obsługę i legalizację wodomierzy określa się w oparciu o koszty obsługi i legalizacji wodomierzy indywidualnych, przy uwzględnieniu ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
- 2) jednostkowy koszt, stanowiący podstawę ustalenia opłaty miesięcznej, ustala się poprzez podzielenie rocznego kosztu obsługi i legalizacji wodomierzy w nieruchomości przez liczbę wodomierzy w nieruchomości, uwzględniających poszczególne ich typy i przez 12 miesięcy.

VI. 2.g Opłaty za obsługę i legalizację ciepłomierzy

§ 53

Opłaty za obsługę i legalizację ciepłomierzy ustala się wg następujących zasad:

- 1) miesięczną opłatę za obsługę i legalizację ciepłomierzy określa się w oparciu o koszty obsługi i legalizacji ciepłomierzy,
- 2) jednostkowy koszt, stanowiący podstawę ustalenia opłaty miesięcznej, ustala się poprzez podzielenie rocznego kosztu obsługi i legalizacji ciepłomierzy w nieruchomości przez liczbę lokali w nieruchomości i przez 12 miesięcy.
- 3) opłatą za obsługę i legalizację ciepłomierzy obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze.

VI.2.h Opłaty za przeglądy obowiązkowe

§ 54

Opłaty za przeglądy obowiązkowe ustala się na wg następujących zasad:

- 1) miesięczną opłatę za przeglądy obowiązkowe określa się w oparciu o koszty tych przeglądów,
- 2) jednostkowy koszt, stanowiący podstawę ustalenia opłaty miesięcznej, ustala się poprzez podzielenie rocznego przeglądów przez liczbę lokali w nieruchomości z uwzględnieniem lokali wymagających dodatkowego zakresu czynności kontrolnych i przez 12 miesięcy.

VII. OPŁATY ZA NAJEM LOKALI

§ 55

1. Najemcy lokali obciążani są czynszem najmu uwzględniającym podatek od nieruchomości oraz co najmniej koszty:
 - 1) eksploatacji nieruchomościami,
 - 2) remontów,
 - 3) konserwacji,
 - 4) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 5) eksploatacji domofonów ,
 - 6) obsługi i legalizacji wodomierzy indywidualnych,
 - 7) obsługi i legalizacji ciepłomierzy,
 - 8) przeglądów obowiązkowych.
2. Ponadto najemcy zobowiązani są do pokrywania w pełni kosztów:
 - 1) dostawy energii na potrzeby ogrzewania lokalu,
 - 2) dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody,
 - 3) dostawy gazu,
 - 4) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 5) gospodarowania odpadami komunalnymi.
3. Najemcy lokalu nie uczestniczą w pożytkach i przychodach z działalności gospodarczej Spółdzielni ani w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali opłacają czynsz w wysokości ustalonej w umowie.

VIII. WNOSENIE OPŁAT ZA LOKALE

§ 56

1. Obowiązek uiszczania opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.

2. Obowiązek ten ustaje po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z tym że nie wcześniej niż przed datą wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. W przypadku przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu nieopróżnionego obowiązek ponoszenia opłat za ten lokal w wysokości, jak za bezumowne korzystanie z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat za lokale nabyte na rynku wtórnym (sprzedaż, darowizna itp.) powstaje od następnego miesiąca po dacie nabycia prawa do lokalu, chyba, że strony postanowią inaczej a nabycie nastąpi przed terminem płatności w danym miesiącu.
5. Opłaty za lokal powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca kalendarzowego.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Spełnione świadczenie zaliczane jest na poczet najdawniej wymagalnych należności, przy czym w pierwszej kolejności na należności uboczne (odsetki ustawowe za opóźnienie, koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnienia itp.) a następnie na zalegające świadczenia główne (opłaty za lokale).
8. Na poczet należności najdawniej wymagalnych potrącane są także wierzytelności (nadpłaty) z tytułu okresowo dokonywanych rozliczeń składników opłaty ustalanych zaliczkowo.

IX. BONIFIKATY

§ 57

1. Użytkownikom lokali korzystającym z dźwigów osobowych przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu,
2. Za dzień unieruchomienia dźwigu osobowego uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 10 godzin.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 58

Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustalanych zaliczkowo dla poszczególnych rodzajów kosztów stanowi nadpłatę lub niedopłatę:

- 1) nadpłata, w przypadku naliczenia zaliczki większej niż rzeczywisty koszt poszczególnego rodzaju, jest zaliczona na poczet należności w przyszłych okresach, Na pisemne żądanie użytkownika lokalu, nadpłata podlega wypłacie, przy czym z nadpłaty potrąca się zadłużenie z innych należnych Spółdzielni tytułów;
- 2) niedopłata, w przypadku naliczenia zaliczki mniejszej niż rzeczywisty koszt poszczególnego rodzaju stanowi zobowiązanie użytkownika lokalu do zapłaty w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu; od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 59

Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty stanowiące pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz zobowiązań Spółdzielni

z innych tytułów, ustalanych na takich samych zasadach, jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

§ 60

Niniejszy ujednolicony tekst Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaskółka” w Tarnowie został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.01.2025 r. (Uchwała Nr 3/2025) i obowiązuje od 01.01.2025 r.