

Regulamin

Rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce” działając na podstawie:

- 1 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”,

ustala zasady:

Ø Słowniczek	str.1
Ø Postanowienia ogólne	str.2
Ø Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości	str.4
Ø Rozliczania kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomości,	str.6
Ø Rozliczania kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków,	str.8
Ø Rozliczania kosztów i przychodów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,	str.11
Ø Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji dźwigów osobowych,	str.13
Ø Rozliczenia kosztów i przychodów opłat lokalnych, podatków od gruntu i nieruchomości,	str.14
Ø Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,	str.15
Ø Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni	str.15
Ø Plan gospodarczy	str.16

Słowniczek

§ 1

Ilekróć jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. Ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami.
2. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Bieńczyce”.
3. Nieruchomościach - należy przez to rozumieć wyodrębnione nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust 3 Ustawy, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do tego Regulaminu.
4. Mieniu Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości określone w Uchwale Zarządu Spółdzielni Nr 80/41/2005 z dnia 12 października 2005r. której kopia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
5. Lokalach - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, lokale użytkowe, w tym garaże stanowiące część budynku mieszkalnego oraz garaże znajdujące się w oddzielnych nieruchomościach, które są przedmiotem uchwał Zarządu Spółdzielni podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
6. Planie gospodarczym Spółdzielni - należy przez to rozumieć uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
7. Planie gospodarczym nieruchomości - należy przez to rozumieć uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
8. Użytkownikach lokali - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust 1, 1¹, 2 i 4 i art. 6 ust. 3 Ustawy, dokonywane są w następujących grupach rozliczeniowych:
 - 1) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości,
 - 2) Rozliczania kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomości określone w innym regulaminie,
 - 3) Rozliczania kosztów i przychodów energii cieplnej określone w innym regulaminie,
 - 4) Rozliczania kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków,
 - 5) Rozliczania kosztów i przychodów gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 6) Rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 7) Rozliczenia kosztów i przychodów podatków od gruntu i nieruchomości,
 - 8) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,
 - 9) Rozliczania kosztów i przychodów innych działalności określonych Ustawą.
2. Spółdzielnia nie rozlicza kosztów i przychodów dotyczących usług teletechnicznych i indywidualnych usług ubezpieczeniowych, pośrednicząc jedynie w uiszczaniu opłat od użytkowników lokali do usługodawców tych usług.

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem rozliczeń z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, których to rozliczeń dokonuje się, co sześć miesięcy.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1 .
3. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni i odpisów na fundusz remontowy przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, 2 i 6 ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie:
 - 1) rocznego, rzeczowo – finansowego planu kosztów i przychodów zarządzania nieruchomościami, w skład którego wchodzi rzeczowo – finansowe plany kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości,
 - 2) niniejszego regulaminu rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali.
4. Opłaty niezależne od Spółdzielni przeznaczone na pokrycie kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 7, 8 i 9 wprowadzane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownych przepisów ustawowych, wykonawczych, przepisów prawa miejscowego, cenników i taryf oraz Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej, o którym mowa w § 148 ust. 7 statutu.
5. Jeśli po uchwaleniu rocznych planów gospodarczych nieruchomości zachodzą zmiany w warunkach gospodarki rynkowej, to Rada Nadzorcza może dokonywać korekt tych planów oraz wymiaru opłat zależnych od Spółdzielni.

§ 4

1. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (obrót wtórny) nabywca prawa do lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tym fakcie.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy obciąża wszystkich użytkowników lokali.

§ 5

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy (z wyjątkiem najemców lokali) wnoszą comiesięczne opłaty na bieżące pokrycie:
 - 1) kosztów eksploatacji nieruchomości,
 - 2) kosztów na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 3) kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz realizacji odczytów i prowadzenia rozliczeń,
 - 4) kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 5) kosztów eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 6) kosztów podatków i opłat lokalnych,
 - 7) kosztów eksploatacji domofonów,
 - 8) kosztów innych działalności określonych Ustawą.
2. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu z tym, że nie mogą one być niższe niż opłaty którymi obciąża się członków Spółdzielni. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych w momencie podpisania umowy są zobowiązani do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości wynikającej z umowy. Jeżeli kaucja nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osoby odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywały, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 6

1. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
2. Opłaty te są pożytkiem z nieruchomości wspólnej.

§ 7

Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w tym Regulaminie regulują odrębne przepisy.

§ 8

1. Członkowie Spółdzielni wykorzystujący za zgodą Zarządu Spółdzielni część powierzchni mieszkalnej na prowadzenie działalności gospodarczej wnoszą podwyższoną opłatę za tę powierzchnię, jeżeli rodzaj lub zakres działalności może wpływać na zwiększenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd może nie wyrazić zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym jeżeli uzna, że rodzaj tej działalności będzie uciążliwy dla innych mieszkańców lub będzie miał negatywny wpływ na substancję budynku.

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni mogą korzystać z pomieszczeń dodatkowych (schowki), na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią. Wysokość czynszu najmu ustalana jest przez Zarząd na podstawie złożonych ofert.
2. Członkowie Spółdzielni mogą korzystać tymczasowo z pomieszczeń suszarni lub wózkowni, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni. Wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z tych pomieszczeń ustala Zarząd.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych posiadający oświetlenie w użytkowanym pomieszczeniu dodatkowym lub w piwnicy, które zasilane jest z obwodu administracyjnego budynku wnoszą opłatę w postaci miesięcznego ryczałtu ustalonego przez Zarząd.

§ 10

1. Opłaty o których mowa w § 2 ust. 1 tego Regulaminu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 25-go dnia danego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie. W przypadku istnienia zobowiązania z tytułu zaległości w opłatach, o których mowa ust. 1, wpłaty dłużnika zaliczane mogą być w pierwszej kolejności na poczet odsetek.
3. W przypadku istnienia zobowiązania z tytułu zaległości w wysokości przekraczającej dwukrotność miesięcznego naliczenia opłat z tytułu użytkowania lokalu, Spółdzielnia może czasowo wstrzymać dostawę ciepłej wody do lokalu do czasu uregulowania całości zobowiązań. Wstrzymanie i ponowne włączenie dostawy ciepłej wody wiąże się z pokryciem kosztów tych prac przez użytkownika lokalu.
4. Użytkownicy lokali nie mogą potrącać swoich roszczeń względem Spółdzielni z opłat za lokal lub stanowisko garażowe w garażu wielostanowiskowym.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności dostawy energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 4 i 5 wymaga uzasadnienia na piśmie.

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości.

§ 11

Koszty eksploatacji nieruchomości są to wszelkie koszty bezpośrednio i pośrednio związane z zarządzaniem nieruchomościami, prowadzeniem rozliczeń oraz koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym, bezpieczeństwa, sanitarnym i estetycznym.

Do kosztów eksploatacji nieruchomości zaliczamy w szczególności koszty:

- 1) obowiązkowych przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego, prowadzenia obsługi technicznej i konserwacji elementów budynków i instalacji oraz wyposażenia nieruchomości (Grupa Konserwacyjno Remontowa),
- 2) utrzymania czystości i porządku w budynkach w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 3) utrzymania czystości i porządku na terenach zielonych i utwardzonych,
- 4) utrzymania zimowego na terenach i przy budynkach,
- 5) utrzymywania zieleni niskiej i wysokiej– zgodnie ze sztuką dendrologiczną,
- 6) energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia nieruchomości Spółdzielni i napędu urządzeń technicznych służących nieruchomości,
- 7) materiałów zużywanych na potrzeby eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 8) usług pogotowia technicznego - awaryjnego,
- 9) usług kominiarskich (przeglądy i czyszczenie),
- 10) opłat urzędowych związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
- 11) ubezpieczeń majątkowych nieruchomości Spółdzielni oraz ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami Spółdzielni,
- 12) transportu, narzędzi, sprzętu i wyposażenia oraz ich amortyzację,
- 13) ogólne Spółdzielni w części przypadającej na eksploatację,
- 14) monitoringu kamerowego,
- 15) podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu,
- 16) utrzymania mienia Spółdzielni,
- 17) obsługi osobowej – etatowej związanej z zarządzaniem,
- 18) eksploatacji hydroforni oraz energii elektrycznej i ciepłej zużywanych w budynkach hydroforni,
- 19) wysyłania korespondencji na adresy korespondencyjne,
- 20) związane z czerpaniem pożytków z nieruchomości wspólnych,
- 21) związane z utrzymaniem stref identyfikatorów parkingowych,
- 22) inne niezbędne do zarządzania i utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

§ 12

1. Koszty eksploatacji nieruchomości i przychody z opłat od użytkowników lokali ewidencjonuje się odrębnie na poszczególne nieruchomości.
2. Wszystkie lokale w danej nieruchomości obciążane są kosztami eksploatacji danej nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości, po pomniejszeniu o pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej, powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji nieruchomości dzielą się na koszty bezpośrednio i koszty pośrednie.

§ 13

1. Koszty eksploatacji nieruchomości które da się przyporządkować do konkretnej nieruchomości są kosztami bezpośrednimi.
2. Koszty bezpośrednie obciążają nieruchomość na podstawie dowodów księgowych zewnętrznych (faktury, rachunki) i dowodów księgowych własnych wewnętrznych (zlecenia).

§ 14

1. Koszty eksploatacji nieruchomości, których nie można wprost przyporządkować do konkretnych nieruchomości są kosztami pośrednimi wszystkich nieruchomości określonych w załączniku nr 1 do tego Regulaminu.
2. Koszty pośrednie obciążają poszczególne działalności spółdzielni strukturą zatwierdzoną corocznie przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym. Następnie w ramach poszczególnych działalności obciążają każdą nieruchomość proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, w stosunku do sumy powierzchni wszystkich lokali we wszystkich nieruchomościach określonych w załączniku nr 1 do tego Regulaminu.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości dotyczące utrzymania zimowego na terenach i przy budynkach oraz utrzymywania zieleni niskiej i wysokiej przypadają do rozliczenia na wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i są to koszty pośrednie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
4. Wszystkie tereny zielone w wyodrębnionych nieruchomościach, przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby posiadające lokale lub zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.

§ 15

1. Podstawą do obciążenia użytkowników lokalu zaliczkowymi opłatami na poczet bieżącego pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomości jest plan gospodarczy nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą lub korekty do tego planu.
2. Wysokość miesięcznych opłat na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 1 za 1m² powierzchni i powierzchni użytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m²).
3. Powierzchnia użytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m²), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości podjętych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości z przychodami z opłat.
5. Jeżeli w wyniku tego rozliczenia powstanie różnica, to zwiększa ona odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 16

Wysokość opłaty na pokrycie kosztów wysyłania korespondencji na adresy korespondencyjne za pośrednictwem odpłatnych usługodawców przesyłowych, ustalana jest ryczałtowo na jeden lokal.

Rozliczanie kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 17

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie Planu gospodarczego nieruchomości ustala dla każdej nieruchomości:
 - 1) wysokość odpisu na fundusz remontowy dla każdej nieruchomości, który może być zróżnicowany na poszczególne nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych,
 - 2) zakres rzeczowy i finansowy planu remontów każdej nieruchomości,
 - 3) okres realizacji zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomości,
 - 4) okres gromadzenia środków (kumulacji) na realizację zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomości.
2. Odpisy na fundusz remontowy są to opłaty wnoszone przez wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości i stanowią iloczyn stawki ustalonej na podstawie pkt 1 ust. 1 i powierzchni użytkowej lokalu w metrach kwadratowych.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m²), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości podjętych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).
4. Środki pochodzące z odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości służą pokrywaniu kosztów wykonania remontów w tej nieruchomości.
5. W przypadku zadań remontowych, których realizacja jest niemożliwa w jednym okresie rozliczeniowym Rada Nadzorcza Spółdzielni może uchwalać dla danej nieruchomości wieloletnie plany remontowe oraz odpowiednią wysokość odpisów na fundusz remontowy na pokrycie kosztów remontów.

§ 18

1. Odrębnie dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję i rozliczanie kosztów i odpisów na fundusz remontowy każdej nieruchomości.
2. Przed sporządzeniem planu gospodarczego Zarząd jest zobowiązany do sporządzenia za zakończony okres rozliczeniowy analizy wykonania funduszu remontowego dla każdej nieruchomości obejmującej:
 - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy każdej nieruchomości,
 - 2) kwotę poniesionych nakładów na remonty każdej nieruchomości.
3. Wynik funduszu remontowego wyliczony zgodnie z ust. 2 przechodzi na rok kolejny.
4. Jeżeli po rozliczeniu wyniku w danej nieruchomości powstają wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne), to może nastąpić przejściowe finansowanie przez Spółdzielnię tych wyników ujemnych z koniecznością ich pokrycia z odpisów na fundusz remontowy tej nieruchomości w następnych okresach rozliczeniowych.
5. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie mogą przekraczać wartości pięcioletniego odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości obowiązującego w roku powstania wyników ujemnych (zadłużenia wewnętrznego).
6. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może być dłuższy niż 5 lat (60 miesięcy). W celu dotrzymania powyższych okresów Rada Nadzorcza może zwiększyć wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

7. W ciągu okresu zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach, o którym mowa w ust. 6, nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu.
8. W ramach ustalonej wysokości odpisów na fundusz remontowy każdej nieruchomości mogą być gromadzone środki na programy remontowe wieloletnie lub zadania remontowe wymagające większych nakładów niż roczny odpis na fundusz remontowy danej nieruchomości.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 19

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określono w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – podstawa prawna art. 45a ust. 10 Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., z późniejszymi zmianami.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej, wody zimnej do podgrzewu i kosztów odprowadzania ścieków.

§ 20

Koszty do rozliczenia

Koszty dostawy wody zimnej, wody zimnej do podgrzewu i kosztów odprowadzenia ścieków obejmują:

- 1) Koszty zakupu wody z urządzeń zaopatrzenia w wodę wynikające z faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- 2) Koszty odprowadzenia ścieków do urządzeń odbioru ścieków wynikające z faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- 3) Koszty opłat abonamentowych za wodomierz główny wynikające z faktur Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,
- 4) Koszty wykonania odczytów urządzeń pomiarowych (liczników indywidualnych wody w lokalach).

§ 21

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów

1. W przypadku dostawy wody bezpośrednio z miejskiej sieci wodociągowej zużycie, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego ujęcia bezpośredniego (Ub) w budynku lub poza nim, będącego punktem rozliczeniowym z dostawcą wody.
2. W przypadku dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem sieci, urządzeń i instalacji służących podnoszeniu ciśnienia (Hydrofornie), zużycie, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego ujęcia bezpośredniego (Ub) znajdującego się w Hydroforni, a będącego punktem rozliczeniowym z dostawcą wody.
3. Koszty opłat abonamentowych za wodomierz główny, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.
4. Koszty wykonania odczytów urządzeń pomiarowych, ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, określone w ust. 1 i 2 rozlicza się na lokale zasilane w wodę dwuetapowo, z czego w:

- 1) w pierwszym etapie rozliczeń dokonywanych w okresach sześciomiesięcznych rozliczana jest część kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określonych w ust. 1 i 2 będąca sześciomiesięczną sumą zużyć ilości wody wynikającą z odczytów indywidualnych liczników wody zimnej i wody ciepłej w lokalach oraz sześciomiesięczną sumą ryczałtowego zużycia wody w lokalach, o których mowa w § 23 ust. 1.
- 2) w drugim etapie rozliczeń dokonywanych w okresach sześciomiesięcznych rozliczana jest pozostała część wszystkich kosztów wynikających z różnicy pomiędzy fakturami Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. dotyczącymi dostawy wody i odprowadzania ścieków na każdy budynek, a wszystkimi kosztami, rozliczonymi w ramach budynku w pierwszym etapie rozliczeń.
Cała różnica wynikająca z ust. 5 pkt 2) dla każdego budynku ustalana jest według wzoru:

$$R_{\text{bud.}} = SF_{\text{MPWiK}} - SN_{1\text{etap}}$$

Gdzie:

$R_{\text{bud.}}$ – różnica pomiędzy kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikającymi z faktur MPWiK na dany budynek, a kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczonymi w ramach budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

SF_{MPWiK} – suma kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikających z faktur MPWiK na dany budynek.

$SN_{1\text{etap}}$ – suma kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczonych w ramach budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

§ 22

Zasada rozliczania różnic $R_{\text{bud.}}$

1. W drugim etapie rozliczeń kosztów, o którym mowa § 21 ust. 5 pkt 2) przedmiotowa różnica kosztów w budynku, rozliczana jest na poszczególne lokale udziałami wynikającymi z indywidualnego zużycia wody w lokalu w pierwszym etapie rozliczeń.

Udział dla lokali opomiarowanych wyliczany jest według wzoru:

$$U_{\text{lok-bud.}} = \frac{Z_{\text{lok}}}{(SZ_{\text{lok-bud.}} + SZ_{\text{rycz-bud.}})}$$

Gdzie:

$U_{\text{lok-bud.}}$ – udział danego lokalu opomiarowanego w zużyciu wody w budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

Z_{lok} – zużycie wody w danym lokalu opomiarowanym w budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

$SZ_{\text{lok-bud.}}$ – suma zużycia wody we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

$SZ_{\text{rycz-bud.}}$ – suma zużycia wody w budynku we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, o których mowa w § 23 ust.1.

Udział dla lokali nieopomiarowanych wyliczany jest według wzoru:

$$U_{\text{rycz-bud.}} = \frac{Z_{\text{rycz.}}}{(SZ_{\text{lok-bud.}} + SZ_{\text{rycz-bud.}})}$$

Gdzie:

$U_{\text{rycz-bud.}}$ – udział danego lokalu, o którym mowa w § 23 ust.1., w budynku.

$Z_{\text{rycz.}}$ – zużycie wody danego lokalu, o którym mowa w § 23 ust.1 w pierwszym etapie rozliczeń.

$SZ_{\text{lok-bud.}}$ – suma zużycia wody we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku w pierwszym etapie rozliczeń.

$SZ_{\text{rycz-bud.}}$ – suma zużycia wody w budynku we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, o których mowa w § 23 ust.1.

Suma udziałów lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych (rozliczanych ryczałtem) wynosi 1 (jeden).

§ 23

Ustalenie opłat w przypadkach braku odczytu licznika lub braku legalizacji licznika.

1. W pierwszym etapie rozliczeń do rozliczania z użytkownikami lokali w zakresie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków w przypadku:
 - 1) braku zainstalowanych na ujęciach w lokalu wodomierzy indywidualnych,
 - 2) braku ważnej cechy legalizacyjnej któregośkolwiek wodomierza w lokalu,
 - 3) braku zgody użytkownika i nieudostępnienia lokalu w celu wykonania przez Spółdzielnię nieodpłatnej likwidacji obejść wodomierzy znajdujących się na przyłączach wody w lokalu
 jednostką rozliczeniową jest ryczałt ustalany zgodnie z poniższymi tabelami w ust. 2 i 3.
2. W przypadku braku zainstalowanej ciepłej wody użytkowej obowiązuje ryczałt zgodnie z poniższą tabelą:

Powierzchnia lokalu w m ²		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m ³
od	do	
0,00	30,00	25
30,01	powyżej	35

3. W przypadku zainstalowanej ciepłej wody użytkowej obowiązuje ryczałt zgodnie z poniższymi tabelami:
 - 1) dla wody zimnej:

Powierzchnia lokalu w m ²		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m ³
od	do	
0,00	30,00	15
30,01	powyżej	21

- 2) dla ciepłej wody użytkowej:

Powierzchnia lokalu w m ²		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m ³
od	do	
0,00	30,00	10
30,01	powyżej	14

4. W przypadku braku odczytu wodomierza indywidualnego naliczana jest zaliczkowa opłata na podstawie zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a wszelkie korekty w rozliczeniach będą dokonywane w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 24

1. W przypadku gdy zmiana ceny wody i odprowadzenia ścieków następuje w ciągu sześciomiesięcznego okresu rozliczeniowego, koszty zakupu wody rozliczone będą proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania konkretnej ceny wody.
2. Reklamacje dotyczące wskazań liczników lub rozliczenia zużytej wody za sześciomiesięczny okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu winien zgłosić w ciągu 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
3. W przypadku awarii lub złego funkcjonowania licznika, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt do Działu Technicznego Spółdzielni.

4. W przypadku awarii lub złego funkcjonowania licznika stwierdzonego ekspertyzą z Obwodowego Urzędu Miar i Wąg w danym okresie rozliczeniowym, naliczany jest ryczałt wynikający ze średniego zużycia tego licznika przed awarią (w poprzednim okresie rozliczeniowym).
5. Po wymianie lub naprawie licznika dalsze zużycie wody rozliczane jest według faktycznych wskazań nowego lub naprawionego licznika.
6. Nierozliczone, a uwzględnione reklamacje, o których mowa w ust. 2 rozliczane są w następnym sześciomiesięcznym okresie rozliczeniowym.
7. W okresie dwóch miesięcy po zakończeniu sześciomiesięcznego okresu rozliczeniowego dla każdego budynku dokonuje się ostatecznego rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów wody i odprowadzania ścieków z przychodami z tych tytułów.
8. Opłaty za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki są regulowane na podstawie prognozy (zaliczki) ilości zużytej wody i ścieków i obowiązującej ceny. Zaliczka jest ustalana na podstawie średniego zużycia wody w ubiegłym sześciomiesięcznym okresie rozliczeniowym.

§ 25

1. Liczniki indywidualne wody w lokalach montowane są przez Spółdzielnię¹ i obowiązkowo wyposażone są w moduł do zdalnego odczytu stanu wodomierza (bez konieczności wejścia do lokalu).
2. W przypadku lokali wyposażonych w liczniki inne niż montowane przez Spółdzielnię do rozliczeń stosuje się ryczałt zgodne z § 23 ust. 1.
3. Użytkownik lokalu lub osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy, legalizacji, konserwacji lub wymiany oraz ewentualnego dokonania odczytów kontrolnych.
4. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię:
 - 1) ingerencji w elementy montażu wodomierza, zerwania lub uszkodzenia plomb montażowych lub ingerencji w urządzenie pomiarowe jakim jest wodomierz,
 - 2) poddania wodomierza działaniom pola magnetycznego, które jest wykrywane i rejestrowane przez czujniki wewnątrz urządzenia,użytkownik lokalu lub osoba korzystająca z lokalu zostanie obciążona opłatą ryczałtową określoną w § 23 ust. 1.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu.
6. Warunki użytkowania wodomierzy ze zdalnym odczytem reguluje Uchwała Zarządu.

Rozliczanie kosztów i przychodów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

§ 26

1. Gospodarka odpadami komunalnymi wynika z przepisów prawa a w szczególności:

¹ Art. 6 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

ust. 1. Dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług.

ust. 5. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa, o której mowa w ust. 1, jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą.

ust. 8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.

- 1) Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. z późniejszymi zmianami,
 - 2) Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. z późniejszymi zmianami,
 - 3) Regulacji prawa miejscowego – Uchwał Rady Miasta Krakowa.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
 3. Sposób naliczania i wysokość opłat, wynika wprost z prawa miejscowego (uchwał Rady Miasta Krakowa).
 4. Koszty opłat na rzecz Gminy Miejskiej Kraków wynikające z deklaracji ewidencjonuje się w sześciomiesięcznych okresach rozliczeniowych dla każdej nieruchomości jako odrębna pozycja rozliczeniowa dotycząca gospodarowania odpadami komunalnymi.
 5. Koszty opłat dodatkowych za usługi związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi są planowane i rozliczane w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.
 6. Spółdzielnia na podstawie przepisów prawa miejscowego zobowiązana jest do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do 14 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, w którym powstał obowiązek ponoszenia tej opłaty.
 7. Koszty opłat na rzecz Gminy Miejskiej Kraków wynikające z deklaracji nie podlegają korektom.

§ 27

Ustalenie udziałów w kosztach

1. Do rozliczania kosztów i przychodów gospodarowania odpadami komunalnymi z użytkownikami lokali mieszkalnych w sześciomiesięcznych okresach rozliczeniowych stosuje się zróżnicowane zasady rozliczeń, wynikające z różnic w treści uchwał Rady Miasta Krakowa.
2. Do ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z najemcami lokali użytkowych stosuje się zasady określone w uchwałach Rady Miasta Krakowa dotyczących metody pojemnikowej.

§ 28 - uchylony

§ 29

Metoda dla nieruchomości zamieszkałych

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miast Krakowa dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy opłata jest naliczana od każdego mieszkańca.
2. Liczba osób w danym lokalu zostaje ustalona na podstawie oświadczenia użytkownika lokalu, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do tego Regulaminu.
3. W przypadku złożenia oświadczenia dotyczącego zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym, korekty naliczenia dokonuje się od następnego miesiąca.
4. W przypadku niezłożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 przyjmuje się jedną osobą.

§ 30

Metoda dla nieruchomości niezamieszkałych

1. W przypadku nieruchomości zabudowanych pawilonami użytkowymi, opłata jest rozdzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w uzasadnionych przypadkach zgodnie z faktycznie użytkowymi pojemnikami.
2. W przypadku nieruchomości zabudowanych garażami, opłata jest rozdzielona równo na wszystkie garaże w danej nieruchomości.
3. W przypadku nieruchomości niezamieszkałych, a także dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, wysokość opłaty za gospodarkę odpadami ustala się z zastosowaniem przepisów uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa.

Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów.

§ 31

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności:
 - 1) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby zasilania dźwigów,
 - 2) koszty konserwacji i remontów bieżących oraz koszty pogotowia dźwigowego,
 - 3) koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych badań,
 - 4) część kosztów ogólnych Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia.
3. Wysokość opłat przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie wykonania tych kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy i planu gospodarczego nieruchomości.
4. Wysokość miesięcznych opłat na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 3 za 1 m² powierzchni i powierzchni użytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m²). Do rozliczeń kosztów w powyższym zakresie nie uwzględnia się powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).
5. Różnica między kosztami eksploatacji dźwigów a przychodami z opłat, o których mowa w ust.3, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w danej nieruchomości w roku następnym.

Rozliczanie kosztów podatku od gruntu i nieruchomości.

§ 32

1. Koszty podatków od gruntu i nieruchomości ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. Koszty podatków od gruntu i nieruchomości obejmują wszystkie zobowiązania podatkowe wynikające z przepisów ustawowych a w szczególności:
 - 1) podatek od gruntu,
 - 2) podatek od nieruchomości.
3. Właściciele lokali, które stanowią odrębną własność, będący współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, w której lokale te są położone, rozliczają się indywidualnie z Gminą Miasta Krakowa z tytułu podatków od gruntu i nieruchomości.

§ 33

1. Wysokość obciążeń lokali na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości i gruntu, powinna odpowiadać planowanym kosztom podatku od nieruchomości i gruntu w danej nieruchomości.
2. Wysokość miesięcznych opłat na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 1 za 1m² powierzchni i powierzchni użytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m²).
3. Powierzchnia użytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m²), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości podjętych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).

4. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na pokrycie kosztów podatków od gruntu i nieruchomości, z zastrzeżeniem ust 5. dokonuje się w zależności od rodzaju lokalu (mieszkalny, użytkowy).
Obciążenia lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni opłatami na pokrycie kosztów podatków od gruntu i nieruchomości w kalkulowane są w stawkę najmu tych lokali, pomniejszając zysk z najmu.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym lub jego części zajmowanym na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
6. Różnica między kosztami podatków od gruntu i nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w danej nieruchomości w roku następnym.

Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów.

§ 34

1. Koszty obsługi eksploatacyjnej i utrzymania instalacji domofonowej są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Wysokość miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów obsługi eksploatacyjnej i utrzymania instalacji domofonowej na lokal, ustalana jest ryczałtowo, w taki sposób, że powinna odpowiadać planowanym kosztom eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej w danej nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w danej nieruchomości w roku następnym.

Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni.

§ 35

Koszty ogólne Spółdzielni są to koszty ogólnego zarządzania nieruchomościami, których nie można przypisać do konkretnych nieruchomości i obciążają działalność eksploatacyjną nieruchomości określoną w § 11 pkt. 13) tego Regulaminu.

1. Do zakresu rzeczowego kosztów ogólnych Spółdzielni należą w szczególności koszty:
 - 1) Materiałów do obsługi administracyjnej i biurowej,
 - 2) Usług informatycznych,
 - 3) Konwoju środków pieniężnych (Kasa – Bank),
 - 4) Obsługi rachunków bankowych,
 - 5) Zarządu Spółdzielni,
 - 6) Rady Nadzorczej,
 - 7) Obowiązkowych składek do organizacji Państwowych i Spółdzielczych,
 - 8) Badania sprawozdań finansowych i obowiązkowych lustracji oraz ekspertyz,
 - 9) Naprawa maszyn, urządzeń i instalacji biurowych,
 - 10) Organizacji zebrań organów Spółdzielni,
 - 11) Opłat urzędowych i sądowych,
 - 12) Opłat na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON),

- 13) Usług prawnych,
 - 14) Usług pocztowych i łączności,
 - 15) Usług pozostałych,
 - 16) Amortyzacji środków trwałych,
 - 17) Utrzymania lokali służących prowadzeniu działalności administracyjnej i obsługi technicznej, a w szczególności: koszty dostawy mediów, koszty użytkowania wieczystego, podatków i opłat, ubezpieczenia majątku oraz inne koszty związane z tymi lokalami,
 - 18) Transportu i zaopatrzenia,
 - 19) Utrzymania terenów pozostających mieniem Spółdzielni,
 - 20) Inne koszty nie uwzględnione w pkt. 1) – 19).
2. Kosztami ogólnymi Spółdzielni obciążane są następujące działalności Spółdzielni:
 - 1) Eksploatacja nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym lokale użytkowe i garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - 2) Eksploatacja dźwigów osobowych,
 - 3) Eksploatacja nieruchomości zabudowanych pawilonami stanowiącymi odrębne nieruchomości,
 - 4) Eksploatacja nieruchomości zabudowanych zespołami garaży.
 3. Koszty ogólne Spółdzielni stanowią składniki kosztów eksploatacji, o których mowa w ust. 2.
 4. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału obciążeń kosztów ogólnych Spółdzielni na działalności wymienione w ust. 2.
 5. Z uwagi na to, że koszty ogólne Spółdzielni stanowią koszty uzyskania przychodów zgodnie z ustawą z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Rada Nadzorcza dokonuje podziału tych kosztów w rozbiciu na poszczególne działalności wymienione w ust. 2.

Plan gospodarczy

§ 36

1. Plan gospodarczy nieruchomości sporządza się na kolejny okres rozliczeniowy oraz dla każdej wyodrębnionej nieruchomości oddzielnie i zawiera on jako część składową:
 - 1) plan kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości,
 - 2) plan kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 3) plan kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków
 - 4) plan kosztów i przychodów gospodarki odpadami komunalnymi,
 - 5) plan kosztów i przychodów eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 6) plan kosztów i przychodów podatku do gruntu i nieruchomości,
 - 7) plan kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,
 - 8) rozliczenie kosztów i przychodów innych działalności określonych Ustawą.
 - 9) podsumowanie w/w działalności jako wynik całego planu gospodarczego nieruchomości.
2. W przypadku nieruchomości o innym charakterze niż mieszkalna zakres przedmiotowy planu gospodarczego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 powinien być dostosowany do jej charakteru.
3. Plany gospodarcze nieruchomości powinny być sporządzane do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy) na podstawie wstępnego zamknięcia ksiąg rachunkowych, wykonania kosztów eksploatacji nieruchomości

w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem prognozowanych czynników mogących powodować zwiększenie lub zmniejszenie kosztów w planowanym okresie rozliczeniowym.

4. Plany gospodarcze nieruchomości zawierają w poszczególnych częściach składowych planowaną wysokość obciążeń użytkowników lokali oraz planowany wynik.

Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 10.10.2023r. Uchwała nr 38/10/XI/2023. Zmiany obowiązują od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 11.10.2022r. Uchwała nr 14/4/XI/2022. Zmiany obowiązują od dnia uchwalenia.
3. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 13.04.2021r. Uchwała nr 19/4/X/2021. Zmiany obowiązują od dnia uchwalenia.
4. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 13.10.2020r. Uchwała nr 51/10/X/2020. Zmiany obowiązują od dnia uchwalenia.
5. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 07.02.2018r. Uchwała nr 8/2/IX/2018r. Zmiany obowiązują od dnia uchwalenia.
6. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 02.08.2017r. Uchwała nr 46/8/IX/2017r. Zmiany obowiązują od 1.01.2018 r., za wyjątkiem § 23 ust 1, który obowiązuje od dnia uchwalenia.
7. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 18.03.2015r. Uchwała nr 24/3/VIII/2015r.
8. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 04.12.2013r. Uchwała nr 33/6/VIII/2013. Zmiana obowiązuje od 1.01.2014r.
9. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 20.06.2013r. Uchwała nr 58/7/VII/2013. Zmiana obowiązuje od 1.07.2013r. i dotyczy rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki odpadami komunalnymi.
10. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 7.12.2012r. Uchwała nr 76/12/VII/2012. Zmiana obowiązuje od 1.01.2013r. i dotyczy rozliczeń kosztów i przychodów za wodę i odbiór ścieków.
11. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 5.09.2012r. Uchwała nr 62/9/VII/2012. Zmiana dotyczy tylko zmniejszenia ryczałtu za wodę i odbiór ścieków dla lokali nieopomiarowanych z 12 m³ na 6m³ z mocą obowiązującą od 09.05.2012r.(§ 20 ust.3 pkt. 2).
12. Niniejszy regulamin został znowelizowany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 9.05.2012r. Uchwała nr 41/5/VII/2012. (tekst jednolity)
13. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 3.11.2010r. Uchwała nr 31/6/VII/2010.
14. Postanowienia regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia w/w uchwały.
15. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 28.01.2009r. Uchwałą Nr: 3/3/VI/2009 wraz ze zmianami uchwalonymi w dniu 20.01.2010r. Uchwałą Nr: 2/3/VI/2010.