



Egzemplarz nr 3

sygn. RN/2013/101.

Regulamin
określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni
w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania
opłat za lokale w spółdzielni

Zabrze 2013 rok

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

W oparciu o przepisy:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. Nr 188 z 2003 r., poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733 z późn. zm.),
4. Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm.),
5. Ustawy z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2002 r., poz. 747 z późn. zm.),
6. Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr 54 z 1998 r. , poz. 348 z późn. zm.),
7. Statutu Spółdzielni,
8. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz osoby nie będące członkami, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczenia dodatkowe stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturowej i oświatowej, jak również nieruchomości niezabudowane.

§ 2

1. Ilekroć w Regulaminie tym mowa jest o:

1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową „Luiza” w Zabrzu przy ul. Wolności 412.

2) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:

a) osoby posiadające odrębną własność lokalu – samoistny właściciel będący lub niebędący członkiem spółdzielni,

b) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c) osoby nie będące członkami spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

d) najemców lokali,

e) osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego.

3) nieruchomość – rozumie się przez to część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

4) części wspólnej nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku,

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, AZART do urządzenia odbiorczego danej instalacji a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

5) mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania określanym jako „mienie wspólne” - nieruchomości, budowie, mała architektura będąca własnością spółdzielni służące nieruchomości, w której usytuowany jest wyodrębniony lokal bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię.

6) mieniu ogólnym spółdzielni – nieruchomości, budowie, mała architektura będąca własnością spółdzielni służąca prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.

7) powierzchni użytkowej lokalu – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania wynikająca z dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku lub dokumentacji technicznej budynku przejętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

8) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb, przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

9) pomieszczeniu przynależnym – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

10) osobach zamieszkających w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, wymienione w pkt 2) oraz osoby, które swe prawa do zamieszkiwania wywodzą od nich w szczególności: członkowie rodzin i inne osoby bliskie oraz osoby użytkujące lokal lub jego część na podstawie zawartej z nimi umowy.

11) przychodach – rozumie się przez to otrzymane lub pozostawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.

12) pożytkach z nieruchomości – rozumie się przez to dochody, które wynikają ze stosunku prawnego.

13) grupie nieruchomości – zespół nieruchomości w obrębie danego osiedla.

14) urządzeniach pomiarowych – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła.

15) okresie rozliczeniowym – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. miesiąc, kwartał, półrocze, rok.

16) pomieszczeniach dodatkowych – część wspólną nieruchomości zajęta przez użytkownika lokalu za zgodą pozostałych użytkowników lokali w danej nieruchomości np. pralnie, suszarnie, wózkownie, strychy, piwnice, komórki przeznaczone do przechowywania opału.

§ 3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela),
- b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości,

- c) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§ 4

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- a) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
- b) przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- c) przychody z działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej spółdzielni,
- d) inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

II

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczone są koszty dotyczące zużycia w lokalu:
 - a) energii cieplnej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia, wymiennikownia itp.),
 - b) energii cieplnej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymywanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.),
 - c) zużycia wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacja,
 - d) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
 - e) gazu – jeżeli występuje zużycie gazu z jednego licznika zbiorczego dla budynku lub grupie budynków,oraz koszty korzystania z :

- a) wodomierzy głównych,
- b) instalacji AZART,
- c) instalacji domofonowej.

§ 6

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody.
2. Koszty opłaty za zamówioną moc cieplną i za usługi przesyłowe obciążają poszczególne nieruchomości zgodnie z zamówieniem. (Zamawiana moc cieplna wynika z audytu energetycznego.)
3. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu opłacane są miesięcznie w terminie ustalonym przez spółdzielnię terminem i i wysokości.
4. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła danego budynku na cele ogrzewania lokali, dokonuje się w oparciu o faktyczne poniesione koszty energii cieplnej do ogrzewania:
 - a) w budynku wielorodzinnym wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowych wg zasad rozliczeń kosztów ogrzewania oraz ustalonych opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali
 - b) w budynkach wielorodzinnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – według m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody danej nieruchomości dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody:
 - a) zużytej w lokalach a wykazanej jako suma zużycia na wodomierzach indywidualnych – gdy w budynku wszystkie lokale są opomiarowane,
 - b) zużytej w budynku, który jest wyposażony w wodomierz główny przy czym, lokale opomiarowane obciążane są ilością wykazaną w wodomierzach indywidualnych wg

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

wyliczonego kosztu podgrzania 1 metra sześciennego wody dla całego budynku a pozostałe koszty (po pomniejszeniu o obciążenia lokali opomiarowanych) dzielone są na ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej i ciepłej lub wymiennikowniach grupowych dla zużycia ciepłej wody w przypadku gdy budynek nie ma zainstalowanego wodomierza do ciepłej wody i rozliczane na budynek wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Koszty dostawy wody wyliczone są jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana) a koszty odprowadzenia ścieków jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki ilości zużytej wody zimnej i ciepłej przyjmując, że jeden metr sześcienny zużytej wody odpowiada 1 metrowi sześciennemu odprowadzonych ścieków.
3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokalu pokrywane są przez właścicieli lokali w formie opłat miesięcznych wynikających z :
 - a) odczytów w lokalu w terminie ustalonym przez spółdzielnię ilości m³ wody i ścieków przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w lokalu gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierze indywidualne, wynikająca z różnicy zużycia wody pomiędzy zużyciem na całym budynku i sumą zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen i stawek w okresie rozliczeniowym – w formie opłat,
4. Naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów przez pracownika spółdzielni lub w inny przyjęty przez spółdzielnię sposób na koniec okresu rozliczeniowego. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości metrów sześciennych stosując

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

zaokrąglenia 0,5 metra sześciennego i mniej w dół a powyżej 0,5 metra sześciennego w górę.

5. W przypadku gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0 m³ i nie jest to spowodowane ich awarią do opłat przyjmuje się wartość „0”.

6. Użytkownik lokalu obowiązany jest sprawdzić co najmniej raz w miesiącu czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić do spółdzielni w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia celem dokonania kontroli przez Spółdzielnię.

7. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy pracownik spółdzielni zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości połączeń wszystkich odbiorników wody a użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.

8. Użytkownicy, których lokale zostały wyposażone w liczniki poboru wody zobowiązani są do:

- a) eksploatacji wodomierzy w sposób zapobiegający jego uszkodzeniu lub zniszczeniu,
- b) zapobiegania przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomby,
- c) natychmiastowego zgłaszania w administracji spółdzielni przypadków nieprawidłowego funkcjonowania,
- d) niezwłocznego zapewnienia dostępu do wodomierza przedstawicielom spółdzielni w celu kontroli funkcjonowania i dokonania odczytów,
- e) terminowego regulowania miesięcznych opłat za pobór wody i odprowadzenie ścieków,
- f) pokrywania kosztów naprawy wodomierzy wynikających z ich uszkodzenia.

9. W przypadku nie przestrzegania zasad określonych w pkt 8 § 7 użytkownik lokalu reguluje opłaty za pobór wody i odprowadzenie ścieków według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych.

W przypadku stwierdzenia:

- a) zerwania plomb umieszczonych na urządzeniu lub jego łącznikach,
- b) nielegalnego poboru wody poza urządzeniami pomiarowymi,

c) świadomych działań zmierzających do zaniżenia prawidłowości odczytów

Spółdzielnia ma prawo za dany okres rozliczeniowy obciążyć taki lokal różnicą wynikającą z tych nieprawidłowości.

10. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu w trakcie dokonywania odczytów zobowiązany jest on do uzgodnienia z administracją innego terminu dokonania odczytu zgodnie z regulaminem wewnętrznym.

§ 8

Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię obciążają użytkowników lokali zgodnie z Uchwałą Rady Miasta.

§ 9

1. Koszty dostawy gazu sieciowego rozlicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.

2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.

3. Jednostką podziału kosztów i opłat za 1 metr sześcienny gazu jest liczba osób korzystająca z danego licznika.

4. Opłaty miesięczne za dostawę gazu sieciowego ustalone są przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie poniesionych kosztów jego dostawy z przychodami z tego tytułu.

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania anten zbiorczych AZART obejmują wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów publicznej telewizji i radia (pakiet podstawowy). Koszty ewidencjonowane są na nieruchomościach wyposażonych w taką instalację.

2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji instalacji AZART ustala się zgodnie z planem

finansowym spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość gniazd odbiorczych znajdujących się w lokalach wyposażonych w instalacje AZART.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają lokale w danej nieruchomości.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim z uwzględnieniem zmian w roku, w którym ustalone są opłaty i dzielone na ilość lokali.

§ 12

1. Różnica wynikająca z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:
 - a) w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) będą traktowane jako nadpłata i zaliczone zostaną jako wpłaty dotyczące przyszłych okresów rozliczeniowych,
 - b) w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 14-stu dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki za zwłokę w wysokości określonej ustawowo.

III

KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa. Natomiast członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni, osoby posiadające umowę najmu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, proporcjonalnie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 14

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszym regulaminie.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, które ewidencjonowane i rozliczane są według następujących zasad:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

- b) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte przez spółdzielnię polisy i naliczone składki ubezpieczeniowe,
- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - 1) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - 2) w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.
- d) koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości,
- e) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w spółdzielni metody rozliczania mediów na poszczególne lokale,
- f) koszty eksploatacji i utrzymania oraz remontów dźwigów osobowych lub osobowo-towarowych jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
- g) koszty utrzymania i eksploatacji zsypów, jeżeli na nieruchomości jest zsyp obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,
- h) koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencją księgową kosztów ogólnych i kosztów zarządu spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów

i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym spółdzielni,

- i) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- j) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

IV

KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 15

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielone są na:

- a) koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie, lokali użytkowych oraz lokali zajmowanych bez tytułu prawnego,
- b) koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez prawnie określoną nieruchomość, w niektórych przypadkach grupę nieruchomości,
- c) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§ 16

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
 - a) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
 - c) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające spółdzielnię,
 - d) odpisu na fundusz remontowy spółdzielni tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 usm,

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

- e) ekspertyz, badań, audytów i przeglądów dotyczących lokali,
- f) oświetlenia terenu,
- g) zarządu (administrowania) tymi nieruchomościami.

Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.

2. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą wszyscy użytkownicy lokali.

§ 17

1. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania określonego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości budowlane i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości a w szczególności:
 - a) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - c) oświetlenie terenów i ulic,
 - d) mała architektura i tereny zielone,
 - e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczania dostawy mediów do lokali i budynków.

§ 18

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej nieruchomości względnie grupy nieruchomości, dla której to mienie wspólne jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą wszyscy użytkownicy lokali, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to

mienie jest przeznaczone do korzystania.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:

- a) podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
- b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tą opłatę,
- c) utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub wg obowiązującego w spółdzielni podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
- d) drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub wg obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
- f) energii wg zużycia odczytanego z liczników energii zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami,
- g) ogólne koszty zarządu spółdzielni wg obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym,
- h) odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art 6 ust. 3 usm w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

§ 19

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia jak też nie stanowiące mienia wspólnego, czyli mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania a w szczególności:

- a) nieruchomości niezabudowane,

- b) mała architektura i tereny zielone,
- c) budynku Zarządu spółdzielni,
- d) lokale użytkowe.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- c) utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
- d) drobnych napraw i remontów,
- f) mediów,
- g) ogólne i koszty zarządu spółdzielni.

V

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 20

1. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:

- a) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
- b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest działalność,
- c) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu związanych z tą działalnością,
- d) koszty administracyjno-biurowe klubów społecznych,
- e) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie klubów,
- f) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, kolonii i półkolonii, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w klubach,

g) koszty mediów.

VI

POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 21

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólna nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości i przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom spółdzielni posiadającym prawo do lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu.

§ 22

1. Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na:
 - a) pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym,
 - b) obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania członkom spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

§ 23

Przychodami z działalności oświatowej i kulturalnej są przychody z tytułu:

- a) opłaty za zajęcia klubowe od członków spółdzielni i ich rodzin,
- b) opłaty za zajęcia klubowe od osób nie będących członkami spółdzielni,
- c) opłaty członkowskie w klubach,
- d) opłaty wpisowe od osób nie będących członkami spółdzielni,
- e) opłaty z tytułu wynajmowania sal i pomieszczeń klubów,
- f) dotacje i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych,
- g) darowizny,
- h) składki oraz inne przychody związane z tą działalnością.

VII

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§ 24

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu.

§ 25

1. Członkowie spółdzielni posiadający prawo do lokalu mieszkalnego obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

miesięcznych opłat:

a) zaliczki na pokrycie kosztów i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,

b) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni.

Jednostką podstawową jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

c) Opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,

d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,

e) kosztów działalności społecznej i oświatowej,

f) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

a) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,

b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,

c) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni,

d) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

e) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

remontowy zgodnie z podstawami regulaminu funduszu remontowego.

3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- a) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
- b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,
- c) opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z podstawami regulaminu funduszu remontowego.

4. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- a) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,
- b) opłaty eksploatacyjnej podstawowe obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”,
- c) opłaty eksploatacyjnej odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy zgodnie z podstawami regulaminu funduszu remontowego,
- d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§ 26

1. Najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami spółdzielni oraz najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Ustawy o Ochronie Praw Lokatora oraz Kodeksu Cywilnego, Statutu oraz postanowień „Regulaminu określającego zasady najmu lokali”.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w usm w wysokości określonej w umowie najmu lub wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w II rozdziale niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

§ 27

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
2. 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 w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali nie będący członkami spółdzielni i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 28

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych a koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.

§ 29

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania wynikająca z dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku lub dokumentacji technicznej budynku przejętej przez spółdzielnię w trakcie odbioru a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
3. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach lub poddaszach), których wysokość sufitu od podłogi wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub większej od 220 cm zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w całości.

§ 30

Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu i składowania nieczystości komunalnych jest zgodna z ustawą.

§ 31

Podstawą do rozliczenia kosztów zbiorczej instalacji radiowo-telewizyjnej AZART jest lokal w nieruchomości wyposażony w taką instalację.

§ 32

Podstawą do rozliczania kosztów domofonu jest lokal w nieruchomości.

§ 33

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

1. mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź w umowie najmu,
2. osoby zgłoszone przez właściciela lokalu jako w nim zamieszkujące.

§ 34

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim w okresie krótszym niż 3 miesiące nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
2. W przypadku gdy w lokalu przebywa większa liczba osób niż to wynika z ewidencji

a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów – spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia do 3 lat wstecz.

§ 35

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń wspólnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń wspólnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w Uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

Opłaty za pomieszczenia wspólne ponoszą mieszkańcy po uprawomocnieniu się Uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, którą Zarząd podejmuje w oparciu o dokumentację inwentaryzacyjną nieruchomości – po otrzymaniu decyzji o odrębności lokalu.

VIII

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA POMIESZCZENIA NIEMIESZKALNE I UŻYTKOWE

Postanowienia ogólne

§ 36

1. Minimalna stawka bazowa za najem garaży oraz komórek pełniących funkcje garaży jest zatwierdzana na wniosek Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej będącej integralnym załącznikiem do regulaminu. Minimalna stawka bazowa za w/w pomieszczenia określona jest w kwocie netto za 1 metr kwadratowy.
2. Spółdzielnia może ustalić opłaty dla lokali w nieruchomości za korzystanie z klatek

schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej po wyrażeniu zgody na ich wyłączne użytkowanie przez pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości.

3. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu wraz ze spisaniem umowy leży w gestii Zarządu.

4. Przychody z opłat, o których mowa wyżej są rozliczane osobno dla nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 37

1. Stawka dla 1 m² pomieszczeń użytkowych nie pełniących funkcji mieszkalnych które nie wchodzi w skład części wspólnych nieruchomości ustala się w wysokości 30 % opłaty za lokal mieszkalny obowiązującej w danej nieruchomości.

2. Stawkę za 1 m² powierzchni użytkowych w sytuacji gdy spełniają funkcje mieszkalną lub równoznaczną z mieszkalną rozliczane są w wysokości opłaty obowiązującej w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

3. Stawka za dodatkową zabudowę wewnętrzną budynku wykonaną na poziomie mieszkań ustala się w wysokości opłaty obowiązującej w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości. O zgodę na wykonanie w/w zabudowy wnioskujący zwraca się na piśmie przedkładając w załączeniu pisemne oświadczenie większości mieszkańców danej nieruchomości w tym wszystkich właścicieli posiadających prawo do lokalu o wyrażonej przez nich zgodzie

4. Stawkę za dzierżawę gruntów z przeznaczeniem na ogródek działkowy ustala się w wysokości dwukrotności rocznej stawki podatku od nieruchomości obowiązującej dla danej nieruchomości.

5. Stawki za najem pomieszczeń gospodarczych wykorzystywanych do celów niekomercyjnych, znajdujących się w obrębie nieruchomości poza budynkiem ustala się opłatę w wysokości dwukrotnej stawki podatku od nieruchomości obowiązującej na danej nieruchomości.

§ 38

1. Członkowie spółdzielni posiadający prawo do lokalu użytkowego lub garażu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

a) zaliczki na pokrycie kosztów i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu,

b) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni.

Jednostką podstawową jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

c) Opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania tzw „mienie wspólne”,

d) opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§ 39

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych zgodnie z umową.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 40

Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię zgodnie z umową lub dokumentacją inwentaryzacyjną nieruchomości. Umowy na korzystanie z garażu zawiera Zarząd spółdzielni

IX

**Zakres obowiązków Spółdzielni
w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

§ 41

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić ich użytkownikom:

- 1) sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
- 2) utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należyтым stanie technicznym w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych spółdzielni wewnątrz lokali,
- 3) dostarczenie do lokali i utrzymania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, energia elektryczna itp.).

2. Użytkownikom przysługują upusty w opłatach w przypadku gdy umowa zawarta przez spółdzielnię z właściwym dostawcą takie upusty dla spółdzielni przewiduje i zostały one spółdzielni udzielone.

§ 42

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w tym nieruchomości wspólnych spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej i wynikających z tego potrzeb.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeglądów technicznych nieruchomości i jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia książki obiektu technicznego.

§ 43

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w spółdzielni jest roczny plan finansowo-gospodarczy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu finansowo-gospodarczego w całości lub części.
3. Podstawą do budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomościach spółdzielni.

§ 44

Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu nalicza Spółdzielnia w oparciu o decyzję Urzędu Miasta i niniejszego Regulaminu.

§ 45

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić wszystkich użytkowników lokali w terminach określonych ustawowo przy czym obniżenie stawki z uwagi na przystąpienie do spółdzielni następuje w kolejnym okresie rozliczeniowym po podjęciu przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków spółdzielni. Po podjęciu przez Radę Nadzorczą uchwały o wykreśleniu z rejestru spółdzielni byłego członka traci ulgę w miesiącu następnym po miesiącu, w którym podjęto w/w uchwałę.
2. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Osobie nie będącej członkiem spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku gdy jest właścicielem lokalu.

4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat.
5. Spółdzielnia zawiadamia osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego o wysokości odszkodowania.

§ 46

1. Zmiana wysokości opłat za lokale polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza niż co 6 miesięcy.
 2. W razie podwyższenia opłat za lokale częściej niż co 6 m-cy spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.
- Zmiana wysokości opłat za lokale następuje na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 47

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.

§ 48

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Nie można potrącać swych należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd ma prawo do odstąpienia od dochodzenia części odsetek w całości lub części.

Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni

X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 49

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 3.10.2013 uchwałą nr 48/2013
2. Z tym samym dniem traci moc Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w spółdzielni uchwalony Uchwałą Nr 90 /V/2012 z dnia 12.01.2012 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Stwierdzam brak zastrzeżeń formalno-prawnych:

.....


Dokument zawiera 31 numerowanych stron.

Dokument przechowuje Zarząd GSM „Luiza”.

