

Regulamin
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w SM „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą” oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi, zwanej dalej „Spółdzielnią”
2. Podstawę prawną niniejszych zasad tworzą przepisy:
 - a) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” w Łodzi.
3. Przepisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Spółdzielni niezależnie od tytułu prawnego ich użytkownika.

§ 2

Wskróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) użytkownika lokalu – rozumie się przez to:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - b) nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza prawa odrębnej własności do lokalu,
 - c) najemcę lub dzierżawcę lokalu,
 - d) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 2) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, jak i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, w tym użytkowy, lub garaż;
- 3) 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;
- 4) lokalu o innym przeznaczeniu – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, która może stanowić odrębną nieruchomość;
- 5) osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego;
- 6) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie

i sposób użytkowania takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika; do powierzchni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni szaf i schowków w ścianach oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części jest większa od lub równa 140 cm i jest mniejsza niż 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego lokalu lub jego części;

- 7) powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu/lokalu użytkowego/ - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, łącznie z pomieszczeniami składowymi, piwnicami, garażami, komórkami itp. Z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy, szaf i schowków w ścianach. Powierzchnia lokali zajęta przez urządzenia techniczne, związana z funkcją danego lokalu, jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych /np. korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne/ dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokali użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz budynku.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie:
 - 1) koszty eksploatacji,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) dostawy ciepła na cele ogrzewania lokalu i podgrzania wody,
 - 5) dostawy gazu, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
 - 6) wywóz nieczystości stałych,
 - 7) utrzymanie dźwigów osobowych,
 - 8) podatek od nieruchomości,
 - 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 10) eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych i urządzeń domofonowych,
 - 11) wymaganych przez odrębne przepisy przeglądów technicznych budynków, lokali i urządzeń,
 - 12) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.
4. Zmiana planu finansowego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem:
 - dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepła,
 - dostawy energii dla podgrzania wody,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,dla których terminy rozliczeń normują odrębne zasady ich rozliczania.
6. Różnica między rzeczywiście poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
7. Zasada określona w ustępie poprzednim nie dotyczy kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków oraz dostawą ciepła, jeśli rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy i ciepłomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

§ 4

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) jeden m^2 /metr kwadratowy/ powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz garaży – w odniesieniu do kosztów eksploatacji podstawowej oraz kosztów centralnego ogrzewania,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu – w odniesieniu do kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody /rozliczanych ryczałtem/ wywozu nieczystości, dźwigów osobowych, rozliczanych ryczałtem/;
- 3) jeden m^3 /metr sześcienny/ wody – w odniesieniu do kosztów ciepłej i zimnej wody dla mieszkań wyposażonych w wodomierze;
- 4) GJ lub MWh – w odniesieniu do kosztów centralnego ogrzewania dla mieszkań wyposażonych w urządzenia pomiarowe/liczniki indywidualne lub podzielniki ciepła/;
- 5) Lokal – w odniesieniu do kosztów eksploatacji instalacji domofonów.

§ 5

1. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w § 4, dla których jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.

2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w wodomierze i ciepłomierze dokonuje się wg wskazań tych urządzeń.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody” uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Szczegółowe zasady remontów i konserwacji finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje /funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego” uchwalany przez Radę Nadzorczą.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 6

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) Koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu;
- 2) Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- 3) Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- 4) Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 7

Kosztami eksploatacji i utrzymania lokalu – jednakowymi dla wszystkich lokali bez względu na formę własności w ramach poszczególnych budynków są:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania;
- 2) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody dostarczonej do lokalu;
- 3) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu;
- 4) koszty wywozu nieczystości stałych z lokalu;
- 5) koszty z tytułu podatku od nieruchomości;
- 6) koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu;
- 7) koszty eksploatacji i remontów domofonów.

§ 8

Kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych są:

- 1) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków;
- 2) płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej;
- 3) bezosobowy fundusz płac;

- 4) odpisy na fundusze specjalne /termomodernizacji, socjalny/;
- 5) koszty przeglądów i zabiegów konserwacyjnych realizowanych w ramach wykonawstwa własnego;
- 6) koszty zużycia materiałów i wyposażenia /pozostałych środków trwałych/;
- 7) koszty energii elektrycznej;
- 8) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w zakresie w jakim dotyczą użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni;
- 9) narzuty zarządu ogólnego;
- 10) koszty ubezpieczenia majątku oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności;
- 11) amortyzacja;
- 12) koszty przeglądów instalacji i dozorów technicznych urządzeń oraz kontroli stanu zabezpieczenia ppoż. – dokonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) pozostałe koszty tj. opłaty bankowe, pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych Spółdzielni, eksploatacja samochodów, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, dowóz piasku do piaskownic, druk książeczek czynszowych telefony, ogłoszenia w prasie, opłaty związane z bieżącą obsługą nieruchomości w tym związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości - piwnic, koszty służebności z tytułu korzystania z sąsiednich nieruchomości, koszty związane z likwidacją szkód, w tym koszty udziału własnego w likwidacji szkód, itp.;
- 14) koszty utrzymania terenów zielonych /odpisy na fundusz zieleni/;
- 15) koszty ponoszone z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

§ 9

1. Koszty eksploatacji których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości rozlicza się w następujący sposób :
 - 1) ustala się procentowy wskaźnik narzutu kosztów eksploatacji, których nie da się przypisać do poszczególnych nieruchomości, jako stosunek tych kosztów do sumy kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości,
 - 2) nieruchomość obciąża się kosztami eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonych nieruchomości iloczynem wskaźnika narzutu tych kosztów i sumy kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a następnie rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tej nieruchomości.
2. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego, rozlicza się indywidualnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. W

stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY ZIMNEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 10

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków jest okres półroczny, z zastrzeżeniem ustępu 5.
2. Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych dokonywane jest dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu i obowiązujący w danym okresie koszt jednostkowy 1 m³ wody i odprowadzania ścieków. Średnie miesięczne zużycie wody wyliczone jest na podstawie zużycia z poprzedniego półrocznego okresu rozliczeniowego poprzedzającego naliczenie.
3. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa, to znaczy posiadające:
 - 1) nie naruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia,
 - 2) dokumentację montażową sporządzoną przez służby techniczne Spółdzielni. Urządzenia te powinny mieć ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 (pięć) lat.
4. Rozliczenie faktycznych kosztów zużycia wody następuje po upływie każdego półrocznego okresu na podstawie odczytów wodomierzy ciepłej i zimnej wody zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach użytkowych dokonywanych raz na pół roku w czerwcu i grudniu danego roku pomnożone przez obowiązujący w danym okresie koszt jednostkowy 1 m³ wody i odprowadzania ścieków.
5. Koszt podgrzania wody jest określany i rozliczany na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.
6. Rozliczenie kosztów zakupu wody według wskazań wodomierzy głównych i sumy kosztów wynikającej z wskazań wodomierzy indywidualnych jest dokonywane w okresach rocznych. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody według wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikającą z wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana w następnym okresie rocznym na każdy lokal jako składnik opłaty stałej, obejmującej opłatę abonamentową.

§ 11

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia zajmowanych lokali w celu dokonania odczytu wodomierzy przez pracownika Spółdzielni dwa razy w roku w miesiącach : czerwiec i grudzień.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy do rozliczenia półrocznego przyjęte zostanie średnie zużycie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w lokalu. Powyższa zasada dotyczy tylko dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych.
3. Dalsze rozliczanie indywidualne będzie możliwe dopiero po udostępnieniu wodomierzy do odczytu przez pracownika Spółdzielni.
4. Rozliczenie zużycia wody w przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe, dokonane zostanie według ryczałtu w wysokości 5,4 m³ /m-c (w tym 2,2 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni pisemnie lub osobiście wszelkich uszkodzeń wodomierzy i plomb. Koszty naprawy (wymiany) wodomierzy przez Spółdzielnię obciążają użytkownika lokalu. Niedopełnienie powyższych obowiązków spowoduje rozliczenie lokalu wg stawek ryczałtowych określonych w ust. 4 za okres rozliczeniowy, w którym stwierdzono uszkodzenia.
6. Rozliczenie faktycznych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest przez Spółdzielnię po upływie pół roku, którego rozliczenie dotyczy.
7. Rozliczenie zużycia wody w przypadku: a) stwierdzenia braku wodomierza w lokalu, który wcześniej był opomiarowany, b) stwierdzenia ingerencji powodującej uszkodzenie plomby, uszkodzenie bądź zniszczenie wodomierza, a także powodującej zniekształcenie wskazań wodomierza, c) podawania fałszywych (zaniżonych lub zawyżonych) odczytów wskazań wodomierza, d) nieudostępnienie wodomierzy do odczytu kontrolnego przez upoważnione przez spółdzielnię osoby za okres od ostatniego prawidłowego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny wymienione w punktach a, b, c lecz nie dłuższy niż 36 miesięcy nastąpi wg ryczałtu w wysokości 10 m³ /m-c wody i odprowadzania ścieków (w tym 4,0 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom i korektom.
8. W przypadku udokumentowanego niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza lub plomby podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań a wymianą wodomierza lub plomby na nowe, stanowić będzie średnie zużycie z okresu rozliczeniowego poprzedzającego wymianę wodomierza lub plomby na nowe. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż pół roku. W następnym okresie rozliczeniowym rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonane zostanie wg zasad i ryczałtu, o którym mowa w ust. 4.

9. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy nie posiadają wodomierzy w swoich lokalach, obciążani są opłatami ryczałtowymi za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w zł/osobę miesięcznie. Ryczałt miesięczny na 1 osobę faktycznie zamieszkałą w danym lokalu ustala się w wysokości kosztu zakupu 5,4 m³ wody (w tym 2,2 m³ na podgrzanie wody) i kosztów odprowadzania 5,4 m³ ścieków. Jeżeli w danym lokalu nie jest zameldowana/nie zamieszkuje wg. deklaracji żadna osoba ryczałt nalicza się na jedną osobę. Ryczałtowe opłaty nie podlegają dodatkowym rozliczeniom ani korektom.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

§ 12

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny przypadających na ich lokale opłat za używanie lokalu.
5. W odniesieniu do lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego koszty podatku od nieruchomości stanowią odrębny składnik opłat za używanie lokali.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 13

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie

Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach Spółdzielni.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DŹWIGÓW

§ 14

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.

§ 15

Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru względnie, jeżeli dźwig położony jest wyżej – od następnej kondygnacji, od której dźwig jest użytkowany.

§ 16

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na ilość osób zamieszkałych w lokalach obsługiwanych przez dźwigi osobowe.
2. Podstawowe pozycje kosztów stanowią odpisy na remont dźwigów, zużycie energii elektrycznej, naprawy i konserwacja dźwigów.

§ 17

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń oraz dozór techniczny.
2. Koszty jednostkowe ustala się przez podzielenie kosztów eksploatacji dźwigów przez ilość osób obsługiwanych przez dźwigi w danym okresie rozliczeniowym.
3. Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok obrotowy dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów utrzymania dźwigu.
4. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów utrzymania dźwigu jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

§ 18

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) opłatami za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników,
 - 2) opłatami za złożenie nieczystości na wysypisku.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

3. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Jeżeli w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. W odniesieniu do lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub stanowiących odrębną własność obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych dokonuje się wg faktycznych kosztów wynikających z umowy zawartej z firmą wywożącą nieczystości. Ustalenia faktycznych kosztów przypadających na dany lokal użytkowy dokonuje się biorąc za podstawę powierzchnię użytkową lokalu i normatywną ilość m³ nieczystości stałych przypadających na 1 m² lokalu, w którym prowadzona jest określona działalność gospodarcza, wynikająca z umowy.

IX. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DOMOFONÓW I INSTALACJI TVK

§ 19

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji domofonów i instalacji TVK są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Przez koszty eksploatacji domofonów i instalacji TVK rozumie się koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, napraw, remontów i modernizacji tych instalacji i związanych z nimi urządzeń.

§ 20

1. Koszty eksploatacji instalacji TVK rozliczane są dla mieszkań wyposażonych w te urządzenia i je eksploatujące, według ilości posiadanych gniazd odbiorczych.
2. Jednostkowe koszty eksploatacji gniazda odbiorczego dla poszczególnych instalacji, ustala się poprzez podzielenie planowanych kosztów eksploatacji w/w instalacji w danym okresie rozliczeniowym przez faktyczną ilość gniazd odbiorczych (abonentów) poszczególnych instalacji.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.
4. Przy ustalaniu miesięcznych obciążeń lokali mieszkalnych kosztami w/w instalacji, średni roczny koszt wyliczony zgodnie z ust.2 dzieli się przez liczbę 12.
5. Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok obrotowy dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów eksploatacji domofonów i instalacji TVK.
6. Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji domofonów i instalacji TVK jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

X. ROZLICZANIE SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

§ 21

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem, dokonywane jest wg przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Szczegółowe zasady i warunki naliczania rat miesięcznych spłaty kredytów, ~~nalieźania i umarzania odsetek od kredytu oraz zasady i warunki zawieszania spłaty rat określa ww. ustawa.~~
3. Należności z tytułu spłaty kredytów należy uiszczać w terminach określonych dla uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH

§ 22

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu (oraz zajmowane bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

XII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 23

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. Wysokość stawek opłat eksploatacyjnych ustala Rada Nadzorczą Spółdzielni.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali.

§ 24

1. Członkowie zajmujący lokale spółdzielcze wnoszą opłaty eksploatacyjne na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- 1) eksploatacji podstawowej:
 - eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
 - odpisów na fundusz remontów i konserwacji,
 - opłat i podatków,
 - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) wywozu nieczystości,
 - 4) centralnego ogrzewania,
 - 5) podgrzania wody użytkowej,
 - 6) dostawy gazu,
 - 7) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 8) eksploatacji domofonów,
 - 9) eksploatacji instalacji TVK
oraz opłaty z tytułu spłaty zobowiązań długoterminowych.
2. Wysokość w/w stawek opłat ustala się na podstawie rozliczenia faktycznie poniesionych i planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonanego według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
 3. Opłaty za energię cieplną zużywaną na potrzeby ogrzewania mieszkań jak też podgrzania wody użytkowej, ustalane są według zasad podanych w R rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody „Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.
 4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
 5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 25

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych niniejszym regulaminem, może być pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz o przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej.
2. Przeznaczenie pożytków i przychodów z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni (Zebrania Przedstawicieli Członków).
 3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach i przychodach z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
 4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami i przychodami z nieruchomości wspólnych lub pożytkami i przychodami z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychodami z własnej działalności Spółdzielni stosownie do uchwały Rady Nadzorczej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
 5. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu.

§ 26

1. Kalkulację opłat za lokale przeprowadza się w wyniku obliczenia sumy iloczynów stawek poszczególnych opłat przez ilość jednostek obliczeniowych, przypadających na dany lokal.
2. Opłata miesięczna za używanie lokalu ustalona w drodze w/w obliczeń, podlega zaokrągleniu do pełnych groszy.

§ 27

1. O wysokości pierwszej opłaty oraz przy każdorazowej jej zmianie, użytkownicy lokali informowani są pisemnie przez Spółdzielnię o jej wysokości.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach, a w przypadku lokali o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem garaży, powyższa informacja doręczana jest do lokalu za pośrednictwem pracownika Spółdzielni lub innej osoby upoważnionej przez Spółdzielnię. Niezależnie od informacji zbiorczej, każdy użytkownik otrzymuje indywidualną informację o wysokości opłat. Doręczenie informacji na adres lokalu za pośrednictwem pracownika Spółdzielni lub osoby upoważnionej lub poprzez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej

- uważa się za skuteczne. W uzasadnionych przypadkach informacje doręcza się na wskazany adres do korespondencji za pośrednictwem poczty listem zwykłym
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia poprzez podanie przyczyn jej wprowadzenia oraz daty wejścia jej w życie.
 5. Terminy podane w ust. 2 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu

§ 28

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz na pokrycie kosztów dostawy ciepła powinny być uiszczane co miesiąc, z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
5. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu bądź jego własności, niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie osoby uprawnionej z tytułu nabycia prawa do lokalu.
6. Jeżeli obowiązek uiszczania opłat powstał: do 15-go dnia miesiąca kalendarzowego, uiszcza się za ten miesiąc opłatę w pełnej wysokości, jeśli zaś po 15-tym dniu miesiąca kalendarzowego, uiszcza się za ten miesiąc 50 % ustalonej opłaty.

§ 29

1. Przez osoby zamieszkałe w lokalu, przyjmowane za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat należy rozumieć, osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego.
2. Jeżeli lokal nie jest zamieszkały, za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat, naliczanych w jednostce rozliczeniowej od ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowana jest jedna osoba.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomienia Spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w lokalu, jak jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia

Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w formie pisemnego oświadczenia.

4. Jeżeli użytkownik lokalu nie złoży Spółdzielni oświadczenia, o którym mowa w ustępie poprzednim, ustalenie ilości osób zamieszkałych w lokalu nastąpi na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez pracowników Spółdzielni. Ponadto w razie niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia jest uprawniona do zwiększenia wymiaru opłat w części zależnej od ilości osób o 100% za sześć miesięcy wstecz.
5. Zwiększenie lub zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu wymiaru należnych Spółdzielni opłat, uwzględnia się od miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu w którym dokonano pisemnego zgłoszenia ilości osób przez użytkownika lokalu.

§ 30

1. Za opłaty, o których mowa w § 24, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.
3. Za opłaty wnoszone po terminie naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Zarząd może na wniosek użytkownika lokalu, któremu zostały naliczone odsetki za opóźnienie zwolnić go z obowiązku zapłaty odsetek.

§ 31

Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić je pracownikom Spółdzielni celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu bądź też nie podania przez użytkownika aktualnych wskazań urządzeń pomiarowych Spółdzielnia może zmienić sposób rozliczeń i obciążyć użytkownika kosztami związanymi z użytkowaniem lokalu w wysokości zryczałtowanej.

§ 32

Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni oraz mieszkania wynajmowane, obciąża się kosztami i odpisami wyliczonymi tak jak dla lokali mieszkalnych.

§ 33

1. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, obciążające poszczególne garaże, ustala się w oparciu o ponoszony przez Spółdzielnię roczny koszt w przeliczeniu na m² powierzchni garażu. Koszt ten ustala się w drodze podzielenia ponoszonych przez Spółdzielnię całkowitych kosztów utrzymania i eksploatacji garaży, położonych na nieruchomości stanowiącej własność

lub współwłasność Spółdzielni przez średnioroczną powierzchnię użytkową tych garaży.

2. Na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją garaży ich użytkownicy wnoszą opłaty związane z obsługą eksploatacyjną, podatkiem od nieruchomości, opłatą za użytkowanie wieczyste oraz stawki opłat za świadczenia, wraz z należnym podatkiem VAT.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 ustala Rada Nadzorcza.

§ 34

1. Członek Spółdzielni może na swój wniosek uzyskać zniżkę w opłatach za mieszkanie na osobę wspólnie z nim zamieszkałą i zameldowaną, lecz czasowo nie korzystającą z lokalu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące.
2. Zniżki udzielane są na podstawie zgłoszenia tego faktu i przedłożenia potwierdzających dokumentów przed okresem, w którym ma być udzielona zniżka.
3. Decyzję o udzieleniu bonifikaty lub zniżki podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 35

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.
2. Osoby zajmujące lokale mieszkalne, garaże bez tytułu prawnego są zobowiązane do wnoszenia odszkodowania za użytkowany lokal. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu lub opłat, jakie osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego byłaby obowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

XIV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 36

W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia zobowiązana jest spełnić wymogi określone w regulaminie w sprawie użytkowania, konserwacji i remontu budynków i lokali w Spółdzielni. W szczególności Spółdzielnia zobowiązana jest utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewnić bezpieczeństwo użytkowania lokali. Zadbac o należyty obsługę administracyjną nieruchomości oraz utrzymywać budynki i pomieszczenia ogólnego użytku w należytej czystości i porządku.

§ 37

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/21 z dnia 04.03.2021 r. z mocą obowiązującą od dnia 04.03.2021 r.