

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielone Wzgórza”**  
**w Murowanej Goślinie.**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

1. Regulamin niniejszy ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - dostawą wody i odprowadzeniem ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - dostawą gazu,
  - dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania(CO) i ciepłej wody(CW),
  - wywozem nieczystości stałych,
  - konserwacją i remontem instalacji domofonowej,
  - podatkiem od nieruchomości,
  - opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - spłatą zobowiązań długoterminowych,
  - działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
  - odpisem na fundusz remontowy.
2. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

**§ 2**

Regulamin opracowany jest na podstawie :

1. Ustawy z dnia 15.grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity, Dz. U. Nr. 119/2003 poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 188/2003, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
3. Statutu Spółdzielni,
4. Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U nr 72/2001, poz. 747, tekst jednolity, Dz. U. Nr 123/2006 poz. 858 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U nr 63/2001, poz. 636, tekst jednolity, Dz. U. Nr 243/2004, poz. 2441 z późniejszymi zmianami),
6. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74/1999, poz. 836),
7. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (DZ. U. Nr 8/2002, poz.70),

8. Umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartej pomiędzy dostawcą zewnętrznym a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zielone Wzgórze”,
9. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5/2008, poz. 29),
10. Ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 54/2000, poz. 654 z późniejszymi zmianami),
11. Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 76/2002, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

### § 3

Występujące w regulaminie określenia posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe - to budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym urządzeniami i uzbrojeniem terenu, na którym się znajdują, oraz garaże.  
W budynkach mieszkalnych znajdują się lokale niemieszkalne, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.
2. Lokal – to lokal mieszkalny i lokal niemieszkalny, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, garaż
3. Nieruchomość – to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte jedną księgą wieczystą,
4. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (zwany dalej udziałem) - to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych;  
udział określony jest uchwałą Zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości wspólnej i stanowi podstawę do rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów:
  - utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
  - utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. Nieruchomość wspólna – to grunt oraz urządzenia i części budynku (budynków), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w danej nieruchomości, a w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zielen, pomieszczenia i urządzenia gospodarcze, mury zewnętrzne, elewacje, dachy i instalacje.
6. Mienie Spółdzielni – to wszelkie nieruchomości zabudowane i nie zabudowane lub ich części, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni - odrębnej własności lokali lub ich praw.
7. Pożytki w nieruchomości – to przychody z nieruchomości wspólnej, tzn. z gruntu oraz części budynku (budynków) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności z : urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku oraz z dzierżawy terenu.

8. Użytkownik lokalu – to:
- a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu,
  - b) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
  - c) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
  - d) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - e) osoba zajmująca lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego,
  - f) najemca lokalu.

## **II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **§ 4**

#### **Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowią:**

1. koszty eksploatacji i utrzymania zasobów,
2. koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, rozliczane na poszczególne lokale,
3. koszty dostawy wody zimnej oraz odprowadzania ścieków, rozliczane na poszczególne lokale,
4. koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
5. koszty wywozu nieczystości stałych,
6. podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego,
7. koszty dostawy gazu dla lokali nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
8. opłata za wieczyste użytkowanie terenu,
9. koszty konserwacji i napraw instalacji domofonowej,
10. odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
11. koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
12. koszty utrzymania nieruchomości wspólnych.

### **§ 5**

#### **Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.**

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla nieruchomości zasilanych przez węzeł cieplny, ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i ceny ustalonej w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej między dostawcą ciepła i Spółdzielnią oraz opłaty za obsługę, konserwację, naprawę, węzłów.

2. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w podziale na:
  - a) koszty dostawy ciepła w celu podgrzania wody (CW)
  - b) koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali (CO)
3. Zasady rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 6

### **Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków**

1. Podstawą ustalenia kosztów dla lokali jest ilość zużytej wody według wskazań wodomierzy budynkowych oraz ustalenia umowne z dostawcami, pomniejszone w szczególności o:
  - wodę zużytą do podlewania ogródków przydomowych i utrzymania zieleni,
  - wodę zużytą w pralniach,
  - wodę pobraną na cele eksploatacyjne i utrzymanie czystości w budynku.
2. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m<sup>3</sup>.
3. Przyjmuje się, iż ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości dostarczonej wody z wyjątkiem wody zużytej do podlewania o ile podlega ona odrębnemu opomiarowaniu.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.

## § 7

### **Montaż i odczyt wodomierzy**

1. Montaż wodomierzy lokalowych z odbiorem technicznym lub odbiór techniczny oraz zaplombowanie wodomierzy dokonywany jest przez pracownika Spółdzielni lub firmy działającej w imieniu Spółdzielni.
2. Odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych dokonywane są w następujących okresach:
  - rocznych na dzień 31 maja danego roku,
  - przy każdorazowej zmianie cen dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - w przypadku zmiany użytkownika lokalu w dniu protokolarnego przekazania / zdania lokalu
3. Każdy odczyt wodomierza użytkownik lokalu winien potwierdzić podpisem na dokumencie odczytowym. W przypadku odmowy potwierdzenia odczytów przez użytkownika lokalu, potwierdzenia odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu Spółdzielni. Dokument w takim przypadku stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do wodomierzy.
5. Podczas odczytu wodomierze są sprawdzane pod względem stanu technicznego, prawidłowości montażu, sprawności działania oraz oplombowania instalacji.

6. Dopuszcza się możliwość dokonywania odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych przez użytkownika lokalu i przekazania ich stanu w formie pisemnego podpisanego oświadczenia do Spółdzielni lub drogą elektroniczną.
7. W przypadku opomiarowania lokalu (przejścia z normy na wodomierz), pierwszy odczyt stanu wodomierzy, od którego rozpoczyna się rozliczanie zużycia wody według wskazań ustala się na pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedstawiciel Spółdzielni dokonał protokolarnego odbioru wodomierza.

## § 8

### **Rozliczenie zużycia wody w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych.**

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego wnosi miesięczne zaliczki na poczet opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy oraz aktualnej ceny wody i odprowadzania ścieków.
3. W przypadku braku odczytu, dopuszcza się przyjęcie do rozliczenia kosztu, ilości wody na podstawie zużycia w ostatnim okresie rozliczeniowym lub ilości przyjętej do ustalenia zaliczki.
4. Rozliczenie zużycia wody odbywa się w okresach rocznych tj. od 1 czerwca do 31 maja następnego roku i uwzględnia rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego, poziom cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz sumę wniesionych zaliczek.
5. Do momentu ustalenia wysokości zaliczki wynikającej z odczytu wodomierza lokalowego, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej zaliczki za zużycie wody zimnej i podgrzanej według normy wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r., tj. 5,4m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie (2,4m<sup>3</sup> zw, 3m<sup>3</sup> cw) i ceny wody.
6. Na wniosek użytkownika lokalu w przypadku ewidentnych zmian zużycia wody (np. zmiana ilości osób), dopuszcza się możliwość zwiększenia lub zmniejszenia wysokości miesięcznej zaliczki.
7. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji) rozliczenie wody następuje jak dla lokalu nieopomiarowanego, to znaczy wg ilości określonej w pkt. 15, zwiększone trzykrotnie (24,3m<sup>3</sup> zw i cw; 10,8m<sup>3</sup> zw 13,5m<sup>3</sup> cw).
8. W przypadku niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszenia tego faktu do Spółdzielni rozliczenie następuje według średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy.
9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu dokonuje się kontrolnego odczytu stanu wodomierza i stosownej korekty rozliczenia.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, rozliczenie odbywa się według zasad wynikających z zawartych umów między nimi (porozumienie, akt notarialny).

11. Użytkownik lokalu oprócz opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków wnosi opłatę abonamentową z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków na rzecz dostawcy wody.
12. Różnica powstała pomiędzy wniesionymi przez użytkownika zaliczkami, a faktycznymi kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków zostanie rozliczona w następujący sposób:
  - a) nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
  - b) niedopłata zostanie zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
13. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.
14. W przypadku użytkownika lokalu, który posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat za używanie lokalu, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.
15. W przypadku braku wodomierzy w lokalu ilość wody będąca podstawą do ustalenia opłat zaliczkowych i rozliczenia kosztów jest równa ilości przyjętej do rozliczeń w § 8 pkt. 5 zwiększona 1,5 krotnie tj.  $8,1\text{m}^3$  ( $3,6\text{m}^3$  zw  $4,5\text{m}^3$  cw) na osobę miesięcznie.
16. W przypadku stwierdzenia braku zgłoszenia osób zamieszkałych w lokalu nieopomiarowanym użytkownik zobowiązany jest do instalacji wodomierzy w terminie oznaczonym przez Zarząd Spółdzielni.  
W przeciwnym razie w/w lokal obciążony będzie różnicą zużycia pomiędzy wodomierzem głównym a sumą zużycia wodomierzy indywidualnych w budynku, ale nie więcej niż 3 krotność normy wynikającej z § 8 pkt. 15. tj.  $8,1\text{m}^3$  na osobę miesięcznie ( $3,6\text{m}^3$  zw,  $4,5\text{m}^3$  cw).
17. Użytkownicy lokali z nowych inwestycji wnoszą opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości i na zasadach wynikających z § 8 pkt. 5. tj.  $5,4\text{m}^3$  na osobę miesięcznie ( $2,4\text{m}^3$  zw,  $3\text{m}^3$  cw).

## § 9

### **Rozliczenie kosztów różnic zużycia wody i odprowadzania ścieków**

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w okresach rocznych na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się w terminie najpóźniej do 30 września każdego roku .
3. Rozliczeniu podlega różnica wynikająca ze wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych, naliczonych ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych i wskazań wodomierzy określających zużycie jak w § 6 ust. 1
4. Rozliczenie kosztów różnic zużycia wody odbywa się poprzez obciążenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości.

## § 10

### **Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) oplombowanie układu instalacji z zabudowanym wodomierzem lokalowym oraz spisanie stosownego protokołu odbioru,
  - b) montaż wodomierza zgodnie z warunkami technicznymi,
  - c) legalizacja lub wymiana wodomierza,
  - d) kontrola stanu technicznego układu instalacji wodno- kanalizacyjnej,
  - e) kontrola stanu technicznego wodomierzy,
  - f) kontrola oplombowania wodomierzy,
  - g) powiadomienie użytkownika lokalu o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
  - h) przeprowadzanie odczytów stanu wodomierzy i naliczanie opłat dla użytkowników lokali,
  - i) rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach,
  - j) rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynku,
  - k) poinformowanie użytkowników lokali o wynikach dokonanych rozliczeń.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - a) właściwe zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
  - b) nie dokonywanie zmian w układzie instalacji bez zgody Spółdzielni,
  - c) zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy dokonanego przez producenta urządzenia oraz służby techniczne Spółdzielni,
  - d) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni dostępu do wodomierzy, w celu dokonania odczytu lub kontroli stanu technicznego wodomierza i układu instalacji,
  - e) bieżąca kontrola sprawności wodomierza.

## § 11

### **Koszty wywozu nieczystości stałych.**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są w oparciu o faktury, wystawiane przez firmy świadczące usługi w tym zakresie.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie według ilości zamieszkałych w lokalu osób.
3. W przypadku gdy Użytkownik nie zgłosił liczby mieszkańców w lokalu przyjmuje się następującą liczbę osób:  
mieszkanie jedno i dwupokojowe – 3 osoby  
mieszkanie trzy lub czteropokojowe - 5 osób.

## § 12

### **Koszty dostawy gazu.**

Oплата za gaz dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazowe ustalana jest ryczałtowo na 1 osobę zamieszkałą. Oplata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o poniesione koszty.

Wysokość opłaty w okresie rozliczeniowym może ulec zmianie w przypadku wystąpienia istotnej zmiany zużycia gazu w stosunku do okresu poprzedniego,

## § 13

### **Koszt konserwacji i remontu instalacji domofonowej**

1. Oplaty za konserwację i remonty domofonów ustala się ryczałtowo za lokal. Oplata ryczałtowa ustalana jest w oparciu o koszty ponoszone z tego tytułu przez Spółdzielnię i wynikające z umowy zawartej z zewnętrzną firmą świadczącą usługi w zakresie konserwacji domofonów.
2. Oplata ryczałtowa obejmuje między innymi następujące koszty:
  - a) naprawy i wymiany centrali oraz utrzymania sprawności instalacji łączącej centralę z unifonami w poszczególnych lokalach,
  - b) naprawy i regulacji elektrozaczepów,

## § 14

### **Podatek od nieruchomości:**

1. Wysokość opłaty z tytułu podatku od nieruchomości określana jest na podstawie Uchwały Rady Miejskiej.
2. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Oplaty z tytułu podatku są rozliczane i ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na :
  - a) oplaty z tytułu podatku od gruntu i budynków wchodzących w skład danej nieruchomości,
  - b) oplaty z tytułu podatku od gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność będący właścicielem gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal jest położony, rozlicza się indywidualnie z gminą z tytułu podatku od gruntu określonego w ust.3 pkt. a, natomiast z tytułu opłaty wskazanej w ust. 3 pkt. b rozlicza się ze Spółdzielnią według udziału w nieruchomości wspólnej.

## § 15

### **Oplata za wieczyste użytkowanie gruntów:**

1. Roczna opłata za wieczyste użytkowanie gruntu określana jest na podstawie Uchwały Rady Miejskiej,
2. Jednostką rozliczeniową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na:
  - a) opłaty za grunt wchodzący w skład danej nieruchomości,
  - b) opłaty za grunt stanowiący mienie Spółdzielni,
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości w której lokal ten jest położony rozlicza się indywidualnie z gminą z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wskazane w ust. 3 pkt.a, natomiast z tytułu opłaty od gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni ust. 3 pkt.b rozlicza się ze Spółdzielnią wg udziału w nieruchomości wspólnej.

## § 16

### **Splata zobowiązań długoterminowych**

1. Splata zobowiązań długoterminowych dotyczy lokali, dla których zaciągnięto kredyt na budowę, remont lub modernizację itp.
2. Splata zobowiązań długoterminowych obciąża lokatorów, którzy zajmują lokale :
  - a) wybudowane przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
  - b) wybudowane przy udziale środków publicznych, podlegających spłacie zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
3. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się na podstawie obowiązujących norm prawnych oraz obciążeń naliczonych przez kredytodawcę wg zawartych umów kredytowych.

## § 17

### **Fundusz remontowy**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych . Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego reguluje Regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 18

### **Koszty działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-wychowawczą, w której kosztach uczestniczą członkowie Spółdzielni.
2. Na pokrycie kosztów działalności społeczno -wychowawczej członkowie Spółdzielni wnoszą opłatę za każdą zamieszkałą w lokalu osobę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą .
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
4. Koszty działalności społeczno-wychowawczej finansowane są ze źródeł przychodów określonych w corocznym planie finansowo - gospodarczym.
5. Koszty działalności społeczno - wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię rozlicza się na odrębnym koncie księgowym.

## § 19

### **Inne opłaty**

1. Osoby, które uzyskały zgodę na użytkowanie dodatkowych pomieszczeń piwnicznych wnoszą z tego tytułu opłatę na rzecz Spółdzielni.
2. Wysokość miesięcznej opłaty za dodatkowe pomieszczenia piwniczne określa się corocznie w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo –gospodarczym.
3. Osoby, które posiadają prawo do miejsca postojowego w hali garażowej oraz garażu wnoszą z tego tytułu opłatę na rzecz Spółdzielni wg stawek określonych corocznie w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo –gospodarczym.

### **III. Ewidencja i rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.**

## § 20

1. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu eksploatacji i utrzymania gruntu oraz urządzeń i części budynku (budyneków), które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników poszczególnych lokali w danej nieruchomości ( w szczególności dotyczą: pralni suszarni, wózkarni, klatek schodowych, korytarzy elementów infrastruktury technicznej, dróg, chodników, drobnych form architektonicznych, zieleni, pomieszczeń i urządzeń gospodarczych, murów zewnętrznych, elewacji, dachów i instalacji technicznych).
2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
  - a) dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
  - b) zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń,
  - c) utrzymania czystości i zieleni,
  - d) ponoszenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,

- e) obciążenia podatkiem od nieruchomości,
- f) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
- g) utrzymania technicznego części wspólnych nieruchomości budynkowej w tym między innymi: instalacji centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjnej wentylacyjnej, elektrycznej, gazowej, domofonowej, dachów, elewacji, obiektów małej architektury itp.
- h) przeprowadzanych przeglądów technicznych,
- i) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- j) innych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

#### **IV. Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

##### **§ 21**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
  - a) oświetlenia terenu i zasilania urządzeń elektrotechnicznych,
  - b) podatku od nieruchomości gruntowej i opłat za wieczyste użytkowanie,
  - c) kosztów utrzymania zieleni i czystości,
  - d) kosztów napraw i konserwacji m. innymi infrastruktury technicznej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury itp.
  - e) kosztów pozostałych związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
2. Jako mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez spółdzielców traktuje się grunty Spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości.
3. W ramach kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni ewidencjonuje się następujące koszty:
  - a) zużycia energii na oświetlenie terenu- według faktur,
  - b) obciążenia podatkiem od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie według deklaracji podatkowej w części dotyczącej działek Spółdzielni,
  - c) utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
  - d) przeprowadzonych napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej , nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
  - e) pozostałe,
  - f) ogólne - rozliczane zgodnie z planem finansowo - gospodarczym.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są proporcjonalnie na lokale mieszkalne stanowiące własność

Spółdzielni ( własnościowe, lokatorskie, najem) oraz na lokale zajmowane przez innych właścicieli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## **V. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali**

### **§ 22**

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia danego miesiąca, lub w terminie określonym w fakturze w przypadku lokali użytkowych.
3. W przypadku przeniesienia prawa do lokalu z lokatorskiego lub własnościowego w odrębną własność wysokość opłat ulega zmianie od miesiąca następnego po miesiącu, w którym powyższa czynność miała miejsce.
4. Członkowie Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
  - d) wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
7. Członkowie Spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z działalnością społeczno –wychowawczą.
8. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
9. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych w pkt. 4 jak członkowie Spółdzielni, zajmujący lokale na zasadach własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 23

### **Ustalanie opłat dla członków Spółdzielni zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie i najem)**

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu oraz najmu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów określonych w § 22 pkt. 4
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
  - a) opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody określa się na podstawie zużycia wody przypadającego na dany lokal określonego w § 6 i na podstawie ceny za wodę i ścieki ustalonej przez usługodawcę zewnętrznego,
  - b) opłatę za wywóz nieczystości stałych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustala się na podstawie planowanych kosztów wywozu nieczystości z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przypadających na dany lokal w zależności od ilości osób zamieszkałych w lokalu, określa to § 11
  - c) opłaty na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody określa się na podstawie Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nieruchomości Spółdzielni, na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza.
4. Na pokrycie kosztów remontów członkowie wnoszą opłatę odpowiadającą odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.
5. Na pokrycie kosztów działalności społeczno -wychowawczej członkowie Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą określoną w § 18.

## § 24

### **Ustalanie opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni.**

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność członków Spółdzielni określa się:
  - a) w części dotyczącej kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody – Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej,
  - b) w części dotyczącej kosztów - dostawy wody i odbioru ścieków jak w § 6
  - c) w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych jak w § 11,
  - d) opłata na rzecz wieczystego użytkowania gruntów jest ustalana indywidualnie dla właściciela w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni przeznaczonej do wspólnego użytkowania właściciele - członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną ustaloną jak w § 20 i 21 w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.

3. Na pokrycie kosztów remontów właściciele lokali będący członkami Spółdzielni wnoszą zaliczki na fundusz remontowy nieruchomości w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.
4. Na pokrycie kosztów działalności społeczno -wychowawczej właściciele lokali będący członkami Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą określoną w § 18.

## § 25

### **Ustalanie opłat dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni.**

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność osób nie będących członkami Spółdzielni ustala się jak w § 22 pkt.6.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania właściciele wnoszą opłatę eksploatacyjną ustaloną zaliczkowo przez Radę Nadzorczą.

## § 26

### **Ustalanie opłat odszkodowawczych od osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu**

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność Spółdzielni odpowiadają wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego.
2. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, Spółdzielnia przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy.

## **VI. Ewidencja przychodów poszczególnych nieruchomości.**

## § 27

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Przychody z opłaty eksploatacyjnej członków zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli.
4. Pożytki z nieruchomości (np. przychody z wynajmu piwnic) ewidencjonuje się jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z kosztami ogólnymi w tym kosztami zarządu nieruchomościami Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społeczno -wychowawczej.

## **VII. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.**

### **§ 28**

1. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi lub gdy ustalona dotychczas stawka opłat eksploatacyjnych została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu finansowo – gospodarczego kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy lub zaliczki na fundusz remontowy.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację opłat.
4. W przypadku przeniesienia prawa do lokalu z lokatorskiego lub własnościowego w własność odrębną wysokość opłat ulega zmianie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym czynność ta miała miejsce.

## **VIII. Opłaty za lokal zamienny**

### **§ 29**

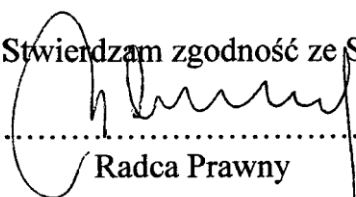
1. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku zobowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres naprawy lub modernizacji, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
2. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

## IX. Postanowienia końcowe

### § 30

1. Niniejszym tracą moc postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24 listopada 2005 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 111/2005.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2010 z dnia 28.09.2010 r.
3. Regulamin obowiązuje od dnia 28.09.2010 r.

Stwierdzam zgodność ze Statutem

  
.....  
Radca Prawny

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Anna Ty-Walczyk**  
.....

Sekretarz RN

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

  
.....  
Przewodniczący RN