

Rady Nadzorczej Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Pile z dnia ^{06 lutego}..... 2006r.

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”

Na podstawie § 42 ust.1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1

Zatwierdza się do stosowania i przestrzegania w praktyce „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”. Integralną częścią regulaminu jest załącznik nr 1 w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach oraz załącznik nr 2 w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007r.

§ 3

Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała nr 57/2004 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 2 sierpnia 2004r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali” oraz uchwała nr 18/2005 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 7 lutego 2005r.

**Sekretarz
RADY NADZORCZEJ**

Jolanta Meler
(Jolanta Meler)

**Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ**

Grzegorz Wądołowski
(Grzegorz Wądołowski)

RADCA PRAWNY
Izabela Szydorczak
mgr Izabela Szydorczak
(PZ 1731/99)

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali, osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - koszty eksploatacji podstawowej,
 - koszty konserwacji i przeglądów,
 - koszty utrzymania domofonów,
 - koszty utrzymania dźwigów,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - podatek od nieruchomości,
 - koszty dostawy gazu dla lokali nie posiadających indywidualnych liczników,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - koszty opłaty abonamentowej za korzystanie z telewizji kablowej,
 - inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 44.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej ewidencjonowane są zbiorczo. Szczegółowe zasady rozliczeń tych kosztów określa załącznik nr 1 i 2 do niniejszego regulaminu.
3. Nieruchomość może być jedno lub wielobudynkowa i jest nią działka gruntu geodezyjnie wydzielona, dla której jest założona księga wieczysta wraz z obiektami, budynkami, sieciami i nasadzeniami znajdującymi się na tej działce.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego oraz ustalany jest nowy wymiar opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 4

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - mieszkanie,
 - udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej,
 - wskazania urządzeń pomiarowych,
 - inne jednostki.
2. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

§ 5

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i części zabudowanych korytarzy. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 1,4 m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 1,4 m do 2,2 m, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% tej powierzchni. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 2,2 m zalicza się w 100%.

2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, korytarze, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokali użytkowych.
3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami oblicza się wg dokumentacji technicznej budynku lub wg obmiarów z natury w oparciu o PN-70/B-02365 przy zachowaniu zasady, że dla danej nieruchomości musi być zastosowana metoda pierwsza lub druga. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 6

1. W przypadku, gdy jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to:
 - w stosunku do lokali mieszkalnych przyjmuje się osoby zamieszkałe w danym lokalu,
 - w stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się liczbę osób pracujących w danym lokalu.
2. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby objęte zameldowaniem na pobyt stały, pobyt czasowy powyżej 2 miesięcy oraz osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu.
3. Okresowe obniżenie opłat wnoszonych od ilości osób, o których mowa w ust. 2 w lokalu może nastąpić między innymi w przypadku:
 - odbywania zasadniczej służby wojskowej,
 - podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania,
 - czasowego wymeldowania na ponad 2 miesiące.
4. Obniżenie opłat w wyżej wymienionych przypadkach następuje na podstawie przedłożonego dokumentu (dowodu osobistego, książeczki wojskowej, legitymacji studenckiej itp.) oraz pisemnego oświadczenia właściciela lokalu.
5. Osoby zameldowane na pobyt stały, a czasowo przebywające poza stałym miejscem zamieszkania są obciążane kosztami w wysokości 0,33 stawki opłaty miesięcznej ustalonej na osobę.
6. O zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu członek lub nie będący członkiem właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić administrację osiedla w terminie 14 dni od daty zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu.
7. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
8. Zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali dokonywane są przez Spółdzielnię począwszy od 1 dnia następnego miesiąca.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT NA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ

§ 7

Do kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni na:

- opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- koszty ogólne administracji osiedla oraz utrzymanie czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- rozliczenie ciepła i wody,
- ubezpieczenia majątkowe zasobów oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- energię elektryczną zużytą na klatkach schodowych, w piwnicach i na terenie nieruchomości,
- inne wydatki (np. utrzymanie terenów zielonych, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, koszty czyszczenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych),
- koszty utrzymania mienia Spółdzielni o których mowa w art. 40 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

1. Koszty eksploatacji podstawowej przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.
2. W stosunku do lokali użytkowych i garaży na spółdzielczym prawie 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 na podstawie indywidualnej kalkulacji.
3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej znajdujących się w nich lokali i stanowią podstawę do dokonania obciążeń odrębnej własności lokali.
4. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalone są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (np. energia cieplna i elektryczna, woda i kanalizacja, podatki, ubezpieczenia).

§ 9

Podstawę do obciążeń kosztami eksploatacji podstawowej odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na spółdzielczym prawie stanowi planowany średni roczny koszt wszystkich nieruchomości spółdzielczych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 10

Lokale stanowiące wyodrębnioną własność obciążane są taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie indywidualnej kalkulacji.

§ 11

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są ewidencjonowane i odnoszone w koszty eksploatacji odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie terenu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie terenu począwszy od 1 stycznia roku następnego po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

§ 12

1. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej odnoszone są na eksploatację podstawową nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jest **planowany** koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali **mieszkalnych, użytkowych i garaży**.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby **niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu** mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 13

1. Koszty ogólne administracji oraz utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości obejmują:
 - koszty sprzątnia (wynagrodzenia sprzątaczy osiedlowych i robotników gospodarczych, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, materiały, środki czystości, narzędzia pracy itp.),
 - wynagrodzenia pracowników administracyjno – technicznych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, delegacje, ryczałty i szkolenia itp.),
 - materiały biurowe, druki, środki małowartościowe długotrwałego użytkowania,
 - koszty związane z utrzymaniem **pomieszczeń biurowych** (zużycie energii cieplnej, elektrycznej i gazu, zużycie zimnej wody i kanalizacja, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, amortyzacja, ubezpieczenia majątkowe, opłaty telekomunikacyjne, konserwacja, przeglądy i remonty, itp.),
 - pozostałe koszty (np. prowizje bankowe, ogłoszenia w prasie).
2. Koszty ogólne administracji oraz utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości odnoszone są na eksploatację podstawową nieruchomości, którymi dana administracja administruje.
3. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami ogólnymi administracji oraz utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości jest **planowany** koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali **mieszkalnych użytkowych i garaży**.

§ 14

1. Koszty ogólne Spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją, obsługą oraz koordynacją działalności całej Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni i jego komórki organizacyjne. W skład kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi:
 - wynagrodzenia pracowników administracyjno – technicznych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, delegacje, ryczałty i szkolenia, itp.)
 - wydatki samorządowo-organizacyjne,
 - materiały biurowe, druki, środki małowartościowe długotrwałego użytkowania,
 - koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych,
 - pozostałe koszty (np. opłaty pocztowe, skarbowe i sądowe, koszty obsługi informatycznej, składki na Krajową Radę Spółdzielczą i inne, koszty badania sprawozdań finansowych, ogłoszenia w prasie, itp.).
2. Udział kosztów ogólnych Spółdzielni przypadający na Zakład Budowlano-Remontowy i Sekcję Konserwatorów ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami ogólnymi Spółdzielni przypadającymi na eksploatację podstawową nieruchomości jest **planowany** koszt pomniejszony o udział kosztów, o których mowa w ust. 2, przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
4. **Opłatę eksploatacyjną dla członków pomniejsza się o przydatki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni w wysokości wynikającej z planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.**

§ 15

1. Koszty rozliczeń ciepła i wody obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - wynagrodzenia pracowników (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, ryczałty, delegacje, szkolenia itp.),
 - wymianę fiolek w podzielnikach kosztów ciepła oraz licencję systemu rozliczeniowego ciepła,
 - pozostałe koszty (np. materiały biurowe, amortyzacja, opłaty telefoniczne i inne).
2. Koszty rozliczeń ciepła i wody odnoszone są na eksploatację podstawową nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
3. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami rozliczeń ciepła i wody jest **planowany** koszt przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali **wyliczony wg** następujących zasad:
 - lokale użytkowe, pracownie i garaże pokrywają koszty rozliczeń ciepła i wody poza opłatą eksploatacyjną na podstawie oddzielnych obciążeń,
 - dla lokali mieszkalnych **koszty ustala się przez odjęcie od ogólnej sumy kosztów rozliczeń ciepła i wody wydatków** przypadających na lokale użytkowe i garaże.

§ 16

1. Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży użytkowanych na spółdzielczym prawie do lokalu ustala się **zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni** według planowanych kosztów na dany rok.
2. Wysokość **opłaty czynszowej** za najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji z

przyszłymi użytkownikami w przypadku, gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargu.

3. Wpływy z wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości, a także z wynajmu powierzchni korytarzy, pralni, suszarni, reklam naściennych, dzierżaw terenów itp. stanowią korzyści nieruchomości, której dotyczą.
4. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może być uchwałą Rady Nadzorczej zróżnicowana dla lokali mieszkalnych użytkowych i garaży, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji.

§ 17

1. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Za osoby zajmujące lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego uważa się między innymi:
 - osoby, które zajęły lokal spółdzielczy samowolnie,
 - byłych członków Spółdzielni, których pozbawiono członkostwa na skutek ich wykluczenia lub wykreślenia (nie dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali),
 - osoby bliskie byłego członka, które nie uzyskały prawa do lokalu po byłym członku i prawo to wygasło.

§ 18

1. Stawka opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oprócz kosztów wymienionych w § 7 obejmuje również:
 - koszty konserwacji i przeglądów,
 - koszty utrzymania domofonów,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - podatek od nieruchomości.
2. Stawka opłat eksploatacyjnych dla garaży oprócz kosztów wymienionych w § 7 obejmuje również:
 - koszty konserwacji i przeglądów,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - podatek od nieruchomości.

§ 19

Zaliczka na pokrycie opłat eksploatacyjnych dla właścicieli odrębnych własności lokalowych obejmuje wydatki związane z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA KONSERWACJĘ LOKALI I PRZEGLĄDY

§ 20

1. Na koszty konserwacji lokali i przeglądów składają się następujące pozycje:

- koszty konserwacji bieżącej zasobów spółdzielczych,
 - koszty pogotowia technicznego (domowego),
 - koszty przeglądów instalacji gazowej, spalinowo-wentylacyjnej, elektrycznej, odgromowej, itp.
 - pozostałe koszty (np. koszty legalizacji wodomierzy).
2. Koszty konserwacji lokali i przeglądów są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
 3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów konserwacji i przeglądów poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej znajdujących się w nich lokali.

§ 21

Opłata za konserwację i przeglądy dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA UTRZYMANIE DOMOFONÓW

§ 22

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do instalacji domofonowej dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni, czy też liczby zamieszkałych osób.

§ 23

Opłaty za utrzymanie domofonów ustala się proporcjonalnie do liczby lokali podłączonych do instalacji.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT NA UTRZYMANIE DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 24

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, dozór techniczny nad nimi oraz zużycie energii elektrycznej.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów spółdzielczych.
3. Koszty utrzymania dźwigów osobowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
4. Lokale stanowiące odrębną własność obciąża się taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej i to bez względu na położenie lokalu.

§ 25

1. Opłaty na utrzymanie dźwigów ustala się w jednakowej wysokości dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi:
 - w lokalach mieszkalnych proporcjonalnie do liczby osób,
 - w lokalach użytkowych proporcjonalnie na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Pełne opłaty za korzystanie z dźwigów ponoszą użytkownicy lokali w budynkach wysokich usytuowanych na drugim piętrze i wyżej, natomiast użytkownicy lokali na pierwszym piętrze wnoszą opłatę w wysokości 50% obowiązującej stawki w danej nieruchomości. Użytkownicy lokali na parterze i w piwnicy nie są obciążani opłatą za użytkowanie dźwigów.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

§ 26

1. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości,
 - transportem i opłatami za korzystanie z wysypisk śmieci.
3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów wywozu nieczystości z poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej znajdujących się w nich lokali.

§ 27

1. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych bez względu na tytuł prawny ustala się w jednakowej wysokości proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.
2. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny ustala się w jednakowej wysokości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej w oparciu o indywidualną kalkulację dla tych lokali.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 28

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określa załącznik nr 1.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 29

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa załącznik nr 2.

IX. ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I USTALENIE OPŁAT

§ 30

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Lokale mieszkalne obciąża się podatkiem od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Lokale użytkowe i garaże obciąża się podatkiem od nieruchomości w wysokości planowanej na dany rok dla każdej grupy lokali.
4. Podatek od nieruchomości od części wspólnych poszczególnych nieruchomości uiszcza Spółdzielnia. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią podatku od części wspólnych danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

§ 31

1. Wysokość opłaty z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą począwszy od 1 dnia następnego miesiąca po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ GAZU W BUDYNKACH NIE POSIADAJĄCYCH GAZOMIERZY LOKALOWYCH

§ 32

1. Koszty dostawy gazu do budynków, w których lokale nie posiadają indywidualnych gazomierzy obejmują wydatki Spółdzielni na rzecz dostawcy gazu.
2. Koszty dostawy gazu są rozliczane odrębnie dla każdego budynku wchodzącego w skład nieruchomości proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.
3. Kosztami dostawy gazu nie obciąża się lokali, w których instalacja gazowa została odłączona.

§ 33

1. Opłaty za dostawę gazu ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w budynkach nie wyposażonych w gazomierze lokalowe.
2. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników lokali opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dokonuje administracja dla każdego budynku po zakończeniu roku kalendarzowego lub w innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię.
3. Różnica pomiędzy zaliczką wniesioną przez poszczególnych użytkowników a faktycznym kosztem dostawy gazu jest rozliczana bezpośrednio z użytkownikami lokali według poniższych zasad:
 - jeżeli wpłacone w okresie rozliczeniowym zaliczki nie pokrywają kosztów dostawy gazu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia brakującej kwoty w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia,

- jeżeli wpłacone w okresie rozliczeniowym zaliczki pokrywają koszty dostawy gazu i występuje nadpłata, zostanie ona przez Spółdzielnię zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty dostawy gazu w odniesieniu do poprzedniego użytkownika rozliczane są do wysokości zaliczek w okresie zamieszkiwania.

XI. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 34

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy wynika z faktycznych potrzeb Spółdzielni w zakresie remontów zasobów spółdzielczych ujętych w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

XII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU ZOBOWIĄZAŃ DŁGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH NA BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

§ 35

1. Spłaty zobowiązań długoterminowych (kredytów i odsetek od tych kredytów) obciążają użytkownika lokalu.
2. Wysokość spłaty kredytu i odsetek określona jest obowiązującymi przepisami.

§ 36

Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnoszona jest na zwiększenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

XIII. ROZLICZENIA KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA ABONAMENT TELEWIZJI KABLOWEJ

§ 37

1. Koszty opłat abonamentowych za odbiór telewizji kablowej (pakiet socjalny) są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości z zastrzeżeniem § 44.
2. Koszty utrzymania telewizji kablowej są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazd odbiorczych znajdujących się w poszczególnych lokalach.

§ 38

Wysokość oraz szczegółowe zasady naliczeń opłat abonamentowych za pakiet socjalny określają umowy zawarte z operatorami telewizji kablowej.

XIV. TRYB WNOSZENIA OPŁAT I ŚRODKI ODWOŁAWCZE

§ 39

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.
 - posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust. 2,
 - właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust. 2 z wyłączeniem podatku od nieruchomości,
 - najemca lokalu mieszkalnego wnosi czynsz w wysokości ustalonej w umowie najmu; w uzasadnionym przypadku wysokość opłaty eksploatacyjnej jest taka sama jak dla członka spółdzielni,
 - najemca lokalu użytkowego wnosi czynsz w wysokości ustalonej w umowie najmu,
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnieść gdy stosunek prawny nie wygasł.
2. Określona w ust. 1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - członkiem Spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - właścicielem lokalu jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 40

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu wynika z zawartej ze Spółdzielnią umowy o ustanowieniu prawa do lokalu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali w najmie, dla których warunki najmu są określone w indywidualnych umowach zawartych pomiędzy Spółdzielnią i najemcą lokalu.

§ 41

1. Za opłaty, o których mowa w § 39 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
 - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 42

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli podstawą wpłaty należnych na rzecz Spółdzielni opłat jest faktura VAT to opłaty z niej wynikające winny być uiszczone w terminie wyznaczonym na fakturze.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 43

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
3. Opłaty za używanie lokali są wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44

1. Ewidencja kosztów i przychodów dla nieruchomości prowadzona jest przez Spółdzielnię począwszy od 1 dnia następnego miesiąca po ustanowieniu w danej nieruchomości odrębnej własności chociażby jednego lokalu.
2. Do czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu na własność w nieruchomości ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest zbiorczo dla całej Spółdzielni.

**Sekretarz
RADY NADZORCZEJ**

Jolanta Meier
(Jolanta Meier)

**Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ**

Grzegorz...
(Grzegorz...ski)

RADCA PRAWNY
mgr Izabela Izydorczak
(PZ 1731/99)