



Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

2022 r.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady:
 - 1) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (zwanym dalej lokalami niemieszkalnymi),
 - 3) ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy.
2. Podstawa prawna:
 - 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn.zm),
 - 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn.zm.),
 - 3) Statut Spółdzielni,
 - 4) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72, poz. 747),
 - 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8, poz. 70),
 - 6) ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późn.zm.),
 - 7) ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późn.zm.).

§ 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmuje:

- 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych (niemieszkalnych) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz remontowy.

§ 3

Wymienione w regulaminie pojęcia i zwroty posiadają następujące znaczenie:

- 1) **zasoby mieszkaniowe** – to lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokale niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
- 2) **nieruchomość** – to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte jedną księgą wieczystą,
- 3) **udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (zwany dalej udziałem)** – to stosunek powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 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; tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów:
 - utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
 - utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 4) **nieruchomość wspólna** – to grunt oraz urządzenia i części budynku (budynków), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli 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, dach i instalacje w części wynikającej z *Regulaminu obowiązków*

Spółdzielni oraz lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z lokatorami zwalniającymi lokale.

5) **lokator** – to:

- a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu,
- b) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
- c) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
- d) osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- e) osoba zajmująca lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego,
- f) najemca lokalu.

§ 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów,
- 2) kosztów dostawy zimnej wody (ZW), i odprowadzania ścieków,
- 2a) kosztów wymiany i legalizacji wodomierzy,
- 3) kosztów abonamentu z tyt. dostawy zimnej wody (ZW), i odprowadzania ścieków,
- 4) kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody (CW),
- 5) kosztów wywozu nieczystości stałych,
- 6) kosztów dostawy gazu dla lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy,
- 7) kosztów konserwacji i remontu instalacji domofonowej,
- 8) kosztów konserwacji i remontu dźwigów,
- 9) spłaty zobowiązań długoterminowych,
- 10) opłat za wieczyste użytkowanie terenów,
- 11) podatku od nieruchomości,
- 12) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 13) kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach,
- 14) kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 15) kosztów utrzymania mienia Spółdzielni.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37B Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów

mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37 B Statutu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są dokonywać wpłat na fundusz remontowy.

§ 6

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są roczne plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu, przy czym wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest z uwzględnieniem planów wieloletnich, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Wynik na działalności Spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami gzm, ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych.
6. Konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości obejmuje przychody i koszty tych nieruchomości wraz z pożytkami z danej nieruchomości wspólnej.
7. Nadwyżka przychodów nad kosztami, względnie kosztów nad przychodami będzie rozliczana w ramach tej nieruchomości.
8. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne. Wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową i pozostaje w ewidencji konta „860” do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Podlega on opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
9. Podziału zysku dokonuje Walne Zgromadzenie.
10. Wynik ujemny na działalności opodatkowanej przenosi się do rozliczenia z członkami na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 7

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomości. Pomocniczą jednostką organizacyjną jest zespół nieruchomości lub budynek.
2. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami gzm jest:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób zamieszkujących w lokalu,
 - c) lokal,
 - d) wskazanie wodomierzy, podzielników, liczników,
 - e) udział w nieruchomości wspólnej,
 - f) ilość (liczba) urządzeń pomiarowych podlegających wymianie lub legalizacji
 - g) w odniesieniu do odpadów komunalnych – jednostka rozliczeniowa wskazana w powszechnie obowiązujących przepisach prawa lub aktach prawa miejscowego.

§ 8

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń (np. w wyniku dodatkowej zabudowy) służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Powierzchnia użytkowa lokalu określona jest w przydziale, umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu oraz w uchwałach zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się 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 wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
3. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego, powiększoną o powierzchnię ciągów komunikacyjnych znajdujących w tym pomieszczeniu ustaloną proporcjonalnie do ilości miejsc postojowych.

§ 9

1. Dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazana w oświadczeniu lokatora.
2. Oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu lokator obowiązany jest złożyć w momencie objęcia lokalu, a także niezwłocznie przy każdej zmianie ilości osób zamieszkałych.
3. W przypadku, gdy lokator nie złoży oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 lub stwierdzona zostanie niezgodność pomiędzy oświadczeniem lokatora a stanem faktycznym, jako podstawę do rozliczenia kosztów, dla których kryterium stanowią osoby, przyjmuje się następującą ilość osób określoną powierzchnią użytkową lokalu:
 - a) do 45,00 m² - 3 osoby,
 - b) od 45,10 m² do 60,00 m² - 4 osoby,
 - c) od 60,10 m² do 75,00 m² - 5 osób,
 - d) powyżej 75,00 m² - 6 osób.
4. Na udokumentowany wniosek lokatora uwzględnia się przerwy w zamieszkanii osób zgłoszonych do zamieszkania w danym lokalu, wynikające z ich czasowego zameldowania w innym miejscu.
5. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty obciążeń od następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia.

6. W przypadku, gdy do zamieszkania nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę 1.

§ 10

1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia energii, ciepła i wody, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń. W niestandardowych przypadkach, określonych w niniejszym regulaminie oraz w „Regulaminie rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach” stosuje się rozliczanie wg innych zasad.
2. Warunki techniczne montażu, dostawy, legalizacji urządzeń pomiarowych określają obowiązujące przepisy prawa. Koszty związane z zakupem, wymianą, montażem i legalizacją wodomierzy w lokalu ponosi lokator.
3. Szczegółowe zasady rozliczania określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach” - w odniesieniu do centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz niniejszy regulamin - w odniesieniu do rozliczania kosztów zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów

§ 11

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:

- 1) administrowanie i zarządzanie nieruchomościami,
- 2) bieżące utrzymanie i konserwację budynków,
- 3) utrzymanie porządku i czystości w zakresie dot. nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- 4) cele związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) dostawę energii elektrycznej, ciepła, gazu i wody do nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- 6) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych,
- 7) koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

§ 12

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji - wspólne dla kilku nieruchomości lub osiedla - są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest planowany średni roczny koszt, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.
3. W stosunku do lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych (lub ich części), w których prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca zwiększone koszty eksploatacji i utrzymania, obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania może być zwiększone odpowiednio do kosztów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. W stosunku do pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych lub niemieszkalnych obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania oraz odpisem na fundusz remontowy wynosi 50% wysokości tych obciążeń przyjętych dla 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

1. Koszty wytworzenia i dostawy energii elektrycznej do nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - 1) oświetleniem klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń technicznych,
 - 2) oświetleniem terenów i ciągów komunikacyjnych (chodników znajdujących się na nieruchomości oraz jezdni i pieszo jezdni) znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - 3) kosztem utrzymania urządzeń elektro-technicznych.
2. Koszty wytworzenia i dostawy energii elektrycznej ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie ww. kosztów dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty energii elektrycznej - wspólne dla kilku nieruchomości lub osiedla - są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 14

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Zarządu rozliczane są w oparciu o koszty rzeczywiste.

§ 15

1. Koszty konserwacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych w danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale znajdujące się w danej nieruchomości.

II. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków (ZW)

§ 16

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są na podstawie odczytów z wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku lub budynków w ramach danej nieruchomości oraz aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków obowiązujących u danego dostawcy zewnętrznego.
3. W przypadku zmiany taryfy cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków przez dostawcę zewnętrznego, Zarząd dokonuje odpowiedniej korekty wysokości zaliczek i ryczałtu, o których mowa w § 17.
4. Jednostką ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w rozliczeniu z dostawcą jest 1m³ zużytej wody i ścieków. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej zimnej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.

§ 17

1. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą zaliczki miesięczne z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków. Wysokość zaliczek miesięcznych ustalana jest na podstawie:
 - 1) zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonego o określony przez Zarząd wskaźnik procentowy przewidywanego zużycia wody,
 - 2) aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, obowiązujących u danego dostawcy zewnętrznego,
 - 3) *skreślony*
2. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownicy:

- a) lokali nieopomiarowanych,
 - b) lokali, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek niedostępności lokalu wnoszą miesięczną opłatę ryczałtową ustaloną przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z § 18 pkt 2.
3. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków lokatorzy:
- a) opomiarowanych lokali nowo zasiedlanych (tj. lokali z nowych inwestycji),
 - b) lokali opomiarowanych, w których nastąpiła zmiana lokatora w trakcie okresu rozliczeniowego
- wnoszą miesięczną zaliczkę, której wysokość ustala Zarząd w oparciu o średnie zużycie zimnej wody przypadające na 1 osobę w zasobach Spółdzielni (tzw. zaliczka uśredniona). Zaliczka uśredniona, o której mowa powyżej, podlega rozliczeniu zgodnie z §§ 19 - 22 niniejszego regulaminu.

§ 18

Podstawę do rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków stanowi:

- 1) w odniesieniu do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wyposażonych w wodomierze - wskazanie wodomierza (wodomierzy),
- 2) w odniesieniu do lokali mieszkalnych niewyposażonych w wodomierze lub z wodomierzami bez aktualnej cechy legalizacji – miesięczny ryczałt, którego wysokość obliczana jest przez Zarząd, jako iloczyn wg poniższego wzoru:

$$\text{ryczałt ZW} = 5,4 \text{ m}^3 \times C \times \text{l.os.}$$

przy czym:

C - oznacza aktualną cenę za dostawę 1m³ wody i odprowadzanie ścieków obowiązującą u danego dostawcy zewnętrznego,

l.os. – oznacza ilość osób zgłoszoną do zamieszkania w lokalu.

- 3) w odniesieniu do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wyposażonych w wodomierze, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek niedostępności lokalu, a tym samym nie jest możliwe ustalenie wysokości zaliczek, o których mowa w § 17 ust. 1 – stosuje się opłatę ryczałtową, o której mowa w pkt 2.

Zasady rozliczania CW, ZW i odprowadzania ścieków

§ 19

Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej (pogrzanej) i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków dokonywane jest w następujący sposób:

1. Podstawą ustalenia wysokości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są faktury wystawiane przez dostawców zewnętrznych w oparciu o wskazanie wodomierza głównego (wodomierzy głównych).
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając wniesione przez lokatora zaliczki.
3. W przypadku budynków, w których wszystkie lokale posiadają wodomierze rozliczenie następuje według wskazań tych wodomierzy. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach jest rozliczana proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez indywidualne wodomierze lokalowe (tzw. bilansowanie wody).
4. W przypadku budynków, w których tylko część lokali jest wyposażona w indywidualne wodomierze rozliczenie dokonywane jest w następujący sposób:
 - a) w lokalach opomiarowanych - wg wskazań wodomierzy,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych i lokalach, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek niedostępności lokalu – wg ryczałtu, o którym mowa w § 18 pkt 2,

przy czym w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych i zużycia wody wyliczonego w lokalach nieopomiarowanych i lokalach opomiarowanych nieudostępniionych do odczytu (ryczałty), różnica ta rozliczana jest na wszystkie lokale zasilane z wodomierza głównego, proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez indywidualne wodomierze lokalowe (tzw. bilansowanie wody).

5. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wraz z ustaleniem wysokości zaliczek, o których mowa w § 17 ust. 1 dokonuje wyspecjalizowana firma zewnętrzna.
6. Koszty związane z odczytami wodomierzy w lokalach, podziałem kosztów oraz ustaleniem wysokości zaliczki ponosi lokator.

§ 19A

1. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości korzysta z systemu zdalnego odczytu wodomierzy radiowych celem rozliczeń zużycia ciepłej i zimnej wody.
2. Dane o zużyciu ciepłej i zimnej wody w lokalach osób fizycznych stanowią dane osobowe. Administratorem danych jest Spółdzielnia.
3. Przetwarzanie danych jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Spółdzielni jako administratorze zgodnie z art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 ze zmianami) oraz zgodnie z art. 6 ust. 6 i 8, art. 26 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zmianami).
4. Decyzję o korzystaniu z systemu zdalnego odczytu wodomierzy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Powierzenie podmiotom zewnętrznym dokonywania odczytu i rozliczeń zużycia mediów może nastąpić na podstawie umowy powierzenia.
6. Po upływie terminu przechowywania odczyt zużycia wody usuwany jest ze zbioru danych. Jeżeli nośników nie można wykorzystać ponownie, należy je zniszczyć w sposób nieodwracalny.
7. Zarząd Spółdzielni udostępnia odczyt na pisemny wniosek uprawnionego podmiotu.
8. Podmiotami uprawnionymi do wglądu są organy ścigania, sądy, instytucje państwowe i samorządowe oraz inne podmioty, w tym osoby fizyczne, po wskazaniu podstaw prawnych, faktycznych i interesu prawnego.

§ 20

1. Odczyty wodomierzy dokonywane są raz w roku w miesiącu czerwcu. Zarząd Spółdzielni może w każdym czasie podjąć decyzję o dodatkowym (kontrolnym) odczycie wodomierzy.
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków następuje wraz z rozliczeniem kosztów dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i liczony jest od dnia 1 lipca danego roku kalendarzowego do dnia 30 czerwca następnego roku kalendarzowego.
3. Okres rozliczeniowy może ulec zmianie. W szczególności koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków mogą być rozliczane przez Spółdzielnię dodatkowo w innym terminie w przypadku zmiany ceny zasygnalizowanej przez dostawcę. Zmianę okresu rozliczeniowego ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty odczytów dodatkowych (tzw. międzyodczytów) ponosi lokator, na którego wniosek dokonano międzyodczytu, z wyjątkiem przypadków odczytów korygujących błędy popełnione przez firmę rozliczającą.
5. Lokator zobowiązany jest umożliwić wejście do lokalu w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni oraz firmy rozliczającej celem dokonania kontroli wodomierzy.
6. Lokator winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy. W przypadku odmowy potwierdzenia odczytów przez lokatora, potwierdzenia odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu firmy rozliczającej. Dokument w takim przypadku stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w danym lokalu.

7. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić do Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wykonania odczytu. Koszty powstałe w wyniku nieuzasadnionej reklamacji obciążają lokatora.
8. Postanowienia ust. 6 – 7 nie dotyczą lokali, w których zainstalowano wodomierze wyposażone w moduł radiowy. W takim przypadku w zakresie reklamacji stosuje się wyłącznie postanowienia ust. 11.
9. W przypadku wystąpienia niedopłaty do wniesionych zaliczek, użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
10. W przypadku wystąpienia nadpłaty Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić lokatorowi nadpłatę, z tym że potrąceniu z niej podlegają należności wobec Spółdzielni ciążące na lokatorze z tytułu:
 - 1) zaległości czynszowych,
 - 2) zaległości kredytowych,
 - 3) faktur, kosztów komorniczych lub kosztów egzekucyjnych,
 - 4) odsetek,
 - 5) kosztów monitów,
 - 6) czynszu za miesiąc październik.Nadpłatę Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia lokatora w przedmiocie formy zwrotu nadpłaty.
11. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 21

1. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu na rynku wtórnym w czasie trwania okresu rozliczeniowego,
 - a) nabywca lokalu przejmuje wszelkie skutki finansowe wynikające z rozliczenia kosztów z tytułu kosztów dostawy ZW i odprowadzania ścieków dla danego lokalu za dany okres rozliczeniowy. Nabywca lokalu wnosi na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków zaliczkę uśrednioną, której wysokość ustala Zarząd w oparciu o średnie zużycie ZW przypadające na 1 osobę i cenę za dostawę ZW i odprowadzanie ścieków obowiązującą u danego dostawcy zewnętrznego,
 - b) lub Spółdzielnia umożliwi rozliczenie na dwa okresy pomiędzy poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora w celu dokonania rozliczenia ZW i odprowadzania ścieków. Koszty ZW i odprowadzania ścieków rozliczone zostaną na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora zgodnie z odczytami wykazanymi na protokole zdawczo-odbiorczym. Poprzedni lokator wpłaca na rzecz Spółdzielni środki pieniężne w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wykazane w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 50%. Poprzedni i aktualny lokator, obowiązani są pozostawić dane kontaktowe w Spółdzielni. Zabezpieczenie, o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w trybie § 20.
2. W przypadku:
 - a) rezygnacji z członkostwa i zdania do Spółdzielni lokalu o statusie lokatorskim lub własnościowym,
 - b) zamiany lokali o statusie lokatorskim w ramach zasobów Spółdzielni,Spółdzielnia zleca międzyodczyt w celu dokonania rozliczenia ZW i odprowadzania ścieków. Koszty ZW i odprowadzania ścieków rozliczone zostają na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora, zgodnie ze wskazaniem wodomierzy w dniu międzyodczytu oraz odczytu planowanego. Koszty międzyodczytu ponosi lokator zdający lokal lub wnioskujący o dokonanie międzyodczytu, natomiast koszty odczytu planowanego ponosi aktualny lokator. Rozliczenie ZW i odprowadzania ścieków następuje w trybie §§ 19 -22. Na poczet rozliczenia, Spółdzielnia zabezpiecza część wkładu mieszkaniowego należnego lokatorowi zdającemu lokal, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynik

międzyodczytu oraz zużycia na danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. Zabezpieczenie, o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w trybie § 20.

3. Lokator zobowiązany jest do bieżącej kontroli prawidłowości działania wodomierzy ZW i CW w używanym lokalu, jak również ochrony plomb (plomb na śrubunkach oraz wskaźnika użycia pola magnetycznego – zwanego dalej plombą magnetyczną) i modułu radiowego przed zerwaniem bądź uszkodzeniem. W przypadku awarii wodomierza lub uszkodzenia plomby, fakt ten należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.

§ 22

1. W przypadku:
 - 1) nieudostępnienia lokalu w celu wymiany legalizacyjnej wodomierzy w trybie wskazanym w § 23A ust. 2-4,
 - 2) nieudostępnienia lokalu w celu dokonania kontrolnego odczytu wodomierzy i rozliczenia z tytułu zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków
 - 3) braku dostępu do wodomierzy ZW lub CW w danym lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy i rozliczenia z tytułu zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków,
 - 4) braku możliwości dostępu do wodomierzy w danym lokalu w celu dokonania wymiany wodomierzy, ich konserwacji, itp. zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa odpowiednio w § 18 pkt 2 (ZW) lub § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach”.
2. W przypadku stwierdzenia w danym lokalu okoliczności powodujących brak możliwości dokonania wiarygodnego odczytu wodomierza, w szczególności polegających na:
 - 1) stwierdzeniu w danym lokalu mechanicznego uszkodzenia wodomierza ciepłej lub zimnej wody lub modułu radiowego,
 - 2) stwierdzeniu zerwania lub uszkodzenia plomb na śrubunku,
 - 3) stwierdzeniu uszkodzenia, zerwania lub rozmagnesowania plomby magnetycznej,
 - 4) stwierdzeniu samowolnej ingerencji w układ pomiarowy ciepłej lub zimnej wody za dany okres rozliczeniowy zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa odpowiednio w § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach” lub w § 18 pkt 2 (ZW) regulaminu.

W takim przypadku koszty naprawy układu pomiarowego, koszty wymiany wodomierzy oraz koszty ponownego założenia plomb lub modułu radiowego obciążają lokatora.

3. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywanego odczytu awarii wodomierza powodującej niemożliwość dokonania wiarygodnego odczytu - koszty dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków za dany okres rozliczeniowy dla danego lokalu ustala się na podstawie zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy.

§ 22A

Odstąpienie od naliczania opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 18 pkt 2 (ZW) lub § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach” i rozliczanie C.W., Z.W. i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy (z ważną cechą legalizacyjną) możliwe jest pod warunkiem:

- 1) złożenia przez lokatora stosownego pisemnego wniosku w przedmiotowej sprawie wraz z deklaracją zgody na wymianę legalizacyjną wodomierzy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
- 2) pokrycia wszystkich kosztów związanych z przywróceniem techniczno-organizacyjnych możliwości rozliczania C.W., Z.W. i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy (np. kosztów montażu i wymiany wodomierzy, kosztów kompleksowych prac instalacyjno-

budowlanych niezbędnych do przywrócenia technicznych możliwości rozliczania mediów wg wskazań wodomierzy).

III. Koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 23

1. Koszty abonamentu z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni uiszczane z tego tytułu na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Opłata z tytułu abonamentu ustalana jest ryczałtowo za lokal. Wysokość opłaty ustalana jest jako iloraz kosztów ogółem z tego tytułu i ilości mieszkań obsługiwanych z danego przyłącza wodociągowego. Wysokość opłaty określa Zarząd.

IIIA. Koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiaru zużycia wody (wodomierzy)

§ 23A

1. Opłata z tytułu wymiany i legalizacji urządzeń pomiaru zużycia wody (wodomierzy) ustalana jest ryczałtowo w odniesieniu do każdego urządzenia pomiarowego zainstalowanego w lokalu. Wysokość miesięcznej opłaty za wymianę lub legalizację wodomierzy obliczana jest jako iloraz iloczynu rzeczywistego jednostkowego kosztu wymiany lub legalizacji wodomierza oraz ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu w stosunku do okresu ważności cechy legalizacji licznika:

$$Ow = \frac{Kw \times Lm}{Owcl}$$

gdzie:

- Ow** – miesięczna opłata za wymianę lub legalizację wodomierzy
Kw – rzeczywisty koszt wymiany lub legalizacji jednego wodomierza
Lm – ilość wodomierzy zainstalowanych w lokalu
Owcl – okres ważności cechy legalizacji wyrażony w miesiącach.

Wysokość rzeczywistego jednostkowego kosztu wymiany lub legalizacji wodomierza ustalana jest przez Zarząd w oparciu o koszty wynikające z umów z dostawcami i usługodawcami zewnętrznymi.

2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy, o której mowa w ust. 1 dokonywana jest po uprzednim powiadomieniu lokatorów o planowanym terminie wymiany. Powiadomienie wywieszane jest na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.
3. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez lokatora w pierwszym terminie, o którym mowa w ust. 2 następuje drugie, indywidualne, pisemne powiadomienie danego lokatora o wyznaczonym nowym terminie wymiany legalizacyjnej wodomierzy. W przypadku nieudostępnienia lokalu w drugim terminie, następuje trzecie (ostatnie) indywidualne, pisemne powiadomienie danego lokatora o wyznaczonym trzecim (ostatnim) terminie wymiany legalizacyjnej wodomierzy.
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu wymiany legalizacyjnej wodomierzy pomimo trzykrotnego powiadomienia dokonanego zgodnie z ust. 2-4, zostanie naliczona opłata ryczałtowa, o której mowa w § 25 ust. 5 (CW) lub 18 pkt 2 (ZW) regulaminu.

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

§ 24

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla nieruchomości zasilanych przez węzeł cieplny lub z kotłowni lokalnej, 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, amortyzację wężła lub kotłowni.
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. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła określa „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach”.

§ 25

(skreślony)

§ 26

(skreślony)

V. Koszty wywozu nieczystości stałych

§ 27

1. Koszty wywozu nieczystości stałych stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz gmin z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w budynkach wielolokalowych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami prawa miejscowego, tj. regulaminami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującymi na obszarze poszczególnych gmin, na terenie których zlokalizowane są nieruchomości wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, przy czym:
 - a) **dla lokali mieszkalnych** – fizyczną jednostką rozliczeń wydatków z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym wskazana w oświadczeniach złożonych przez lokatorów, przy czym:
 - oświadczenie należy złożyć niezwłocznie, tj. najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia nabycia lokalu albo faktycznej zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu,
 - oświadczenie można złożyć na formularzu dostępnym w Spółdzielni,
 - w przypadku złożenia oświadczenia dotyczącego zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu, korekty naliczenia dokonuje się od danego miesiąca (jeśli oświadczenie złożone zostało do 14. dnia danego miesiąca) albo od następnego miesiąca (jeśli oświadczenie złożone zostało po 14. dniu danego miesiąca),
 - b) **dla lokali niemieszkalnych** - fizyczną jednostką rozliczeń wydatków z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi jest pojemność pojemników oraz częstotliwość wywozów odpadów gromadzonych na nieruchomości w miesiącu zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie danej gminy.
4. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest składnikiem opłat za lokal mieszkalny i ustalana jest jako iloczyn liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym oraz stawki opłat za gospodarowanie odpadami obowiązującej na obszarze danej gminy.
5. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali niemieszkalnych ustalana jest jako iloczyn liczby pojemników, częstotliwości wywozów oraz stawki opłat za gospodarowanie odpadami każdej frakcji obowiązującej na obszarze danej gminy.
6. Wywóz odpadów wielkogabarytowych odbywa się zgodnie z przepisami prawa miejscowego, tj. regulaminami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującymi na obszarze poszczególnych gmin, na terenie których zlokalizowane są nieruchomości wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, przy

czym w przypadku konieczności ich wywozu samodzielnie przez Spółdzielnię, koszty takiego wywozu będą objęte opłatą dodatkową określoną w § 27 A.

§ 27A

1. Koszty nie objęte regulacją §27 i dotyczące opłat dodatkowych za usługi związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi są planowane i rozliczane w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.
2. Koszty dodatkowe, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty ponoszone z tytułu:
 - a) zakupu, dzierżawy lub leasingu pojemników na odpady,
 - b) obowiązkowej dezynfekcji / mycia pojemników na odpady,
 - c) wymiany lub naprawy pojemników na odpady,
 - d) oznakowania pojemników,
 - e) konserwacji, eksploatacji, dezynfekcji i utrzymania altan śmietnikowych (śmietników),
 - f) usuwania nieczystości (np. wielkogabarytowych, budowlanych, rozbiórkowych, gruzu poremontowego, itp.) w przypadku niezidentyfikowania osoby porzucającej te nieczystości,
 - g) złożenia nieczystości na wysypisku.

VI. Koszty dostawy gazu dla lokali nieposiadających indywidualnych gazomierzy

§ 28

1. Opłata za gaz dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazowe ustalana jest ryczałtowo na 1 osobę zamieszkałą. Opłata ryczałtowa ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wynikające z faktur wystawianych z tego tytułu przez dostawcę zewnętrznego w ramach danej nieruchomości.
2. W przypadku stwierdzenia faktu zamieszkiwania w lokalu osób nie zgłoszonych w trybie § 9 ust. 2 opłata za gaz naliczana będzie od bieżącego miesiąca zgodnie z § 9 ust. 3.

VII. Koszty konserwacji i remontu instalacji domofonowej

§ 29

1. Opłaty za konserwację i remonty domofonów ustala się ryczałtowo za lokal. Opłata ryczałtowa ustalana jest w oparciu o faktury ponoszone z tego tytułu przez Spółdzielnię i wynikające z umowy zawartej z zewnętrzną firmą świadczącą usługi w zakresie konserwacji domofonów.
2. Opłata ryczałtowa obejmuje koszty z tytułu:
 - 1) naprawy i wymiany centrali oraz utrzymania sprawności instalacji łączącej centralę z unifonami w poszczególnych lokalach,
 - 2) naprawy i regulacji elektrozaczepów,
 - 3) regulacji poprawności działania samozamykaczy.

VIII. Koszty konserwacji i remontu dźwigów

§ 30

Opłatę za konserwację i utrzymanie dźwigów (windy) w budynku ustala się w przeliczeniu na lokal. Opłata ustalana jest przez Zarząd w oparciu o faktury wystawiane z tego tytułu przez usługodawcę zewnętrznego.

IX. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 31

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. Spłata zobowiązań długoterminowych

§ 32

1. Spłata zobowiązań długoterminowych dotyczy lokali (nieruchomości), dla których takie zobowiązanie zaciągnięto (np. kredyt na budowę, na remont, na modernizację, itp.) lub którym Spółdzielnia sfinansowała ze środków własnych realizację określonych prac inwestycyjnych, modernizacyjnych lub remontowych.
2. Spłata zobowiązań długoterminowych związanych z budową lokalu obciąża lokatorów, którzy zajmują lokale:
 - 1) wybudowane przy udziale środków finansowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 2) wybudowane przy udziale środków publicznych, podlegających spłacie zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
 - 3) wybudowane przy udziale środków finansowych Spółdzielni.
3. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z warunkami umów zawartymi w tym zakresie ze spółdzielnią lub kredytodawcą zewnętrznym (tj. bankiem, instytucją finansującą) i przepisami obowiązującymi dla tego typu zobowiązań.

XI. Podatek od nieruchomości i podatek rolny

§ 33

1. Wysokość opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i podatku rolnego określana jest na podstawie obowiązującej w tym zakresie uchwały gminy. Jednostką rozliczeniową jest 1m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty z tytułu podatku od nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiu na:
 - a) opłaty z tytułu podatku od gruntu i budynków wchodzących w skład danej nieruchomości,
 - b) opłaty z tytułu podatku od gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współwłaścicielem gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z gminą z tytułu podatku od gruntu określonego w ust. 2 pkt a), natomiast z tytułu opłaty wskazanej w ust. 2 pkt b) rozlicza się ze Spółdzielnią, wg udziału w nieruchomości wspólnej.

XII. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

§ 34

1. Wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów określana jest na podstawie obowiązujących przepisów prawa i umów zawartych z właścicielem gruntu.
2. Jednostką rozliczeniową dla opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów jest 1m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiu na:
 - a) opłaty od gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości,
 - b) opłaty od gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni.
4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wskazanej w ust. 3 pkt a), natomiast z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wskazanej w ust. 3 pkt b) rozlicza się ze Spółdzielnią wg udziału w nieruchomości wspólnej.

XIII. Inne opłaty

§ 35

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 ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza, wg podziału na następujące kategorie:
 - a) Kategoria I - pomieszczenie pod schodami,
 - b) Kategoria II - pomieszczenia o powierzchni do 4m²,
 - c) Kategoria III - pomieszczenia o powierzchni powyżej 4m² do 10m²
 - d) Kategoria IV - pomieszczenia o powierzchni powyżej 10m²,
- Ww. opłata zawiera ryczałt za energię elektryczną. Do opłaty wskazanej w ust. 1 doliczany jest obowiązujący podatek VAT

§ 36

1. Osoby, które uzyskały zgodę na dzierżawę gruntu spółdzielczego w związku z wybudowaniem na tym gruncie garażu wnoszą z tego tytułu opłatę na rzecz Spółdzielni.
2. Wysokość miesięcznej opłaty za dzierżawę gruntu spółdzielczego pod garaż ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza w stosunku do powierzchni (m²) zajmowanego gruntu.
3. Do opłaty wskazanej w ust. 1 doliczany jest obowiązujący podatek VAT i opłaty za korzystanie z energii elektrycznej. Opłatę za korzystanie z energii elektrycznej ustala się według wskazań licznika lub na podstawie kosztów w formie ryczałtu, którego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.

§ 37

1. Osoby, które uzyskały zgodę na zainstalowanie i eksponowanie szyldu lub reklamy na terenie gruntu lub budynku stanowiącego własność lub współwłasność Spółdzielni wnoszą z tego tytułu opłaty, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
 2. Wysokość opłaty za reklamy i szyldy ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza.
 3. Opłata, o której mowa w ust. 1 wnoszona jest:
 - a) jednorazowo - jest to opłata za zainstalowanie reklamy/szyldu,
 - b) miesięcznie / za każdy rozpoczęty m² powierzchni reklamowej - opłata za eksponowanie reklamy/szyldu.
- Do opłaty wskazanej w ust. 1-2 doliczany jest obowiązujący podatek VAT.

§ 38

1. Ustala się pobieranie opłat z tytułu:
 - a) prowadzenia handlu obwoźnego na terenie stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni – opłata w zł/ na dzień,
 - b) umieszczenia ogłoszeń, ulotek, materiałów reklamowych, itp. na spółdzielczych tablicach ogłoszeń lub na klatkach schodowych w budynkach spółdzielczych – opłata w zł/ za klatkę lub tablicę ogłoszeniową/ na dzień
 - c) *skreślony*
 - d) *skreślony*
 - e) opłata za półkolonie – wg kalkulacji zatwierdzonej przez Zarząd,
 - f) czynności konserwacyjno-instalacyjnych (spuszczenie wody w układzie CO, ponowne napełnienie, sprawdzenie szczelności) związanych z udostępnieniem sieci centralnego ogrzewania w celu wykonania indywidualnych prac w lokalu - opłata w zł/pion lub poziom,
 - g) udostępnienia zasilania trójfazowego - opłata w zł/przyłączenie,
 - h) *skreślony*
2. Wysokość opłaty ustala w drodze odrębnej uchwały Rada Nadzorcza. Do opłaty doliczany jest obowiązujący podatek VAT.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych

§ 39

1. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu eksploatacji i utrzymania gruntu oraz urządzeń i części budynku (budynków), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w danej nieruchomości (w szczególności dot.: pralni, suszarni, klatek schodowych, korytarzy, elementów infrastruktury technicznej, dróg, chodników, drobnych form architektonicznych, zieleni, pomieszczeń i urządzeń gospodarczych, murów zewnętrznych, elewacji, dachu i instalacji w części wynikającej z *Regulaminu obowiązków Spółdzielni oraz lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z lokatorami zwalniającymi lokale*).
2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
 - a) energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektro-technicznych,
 - b) dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnej nieruchomości,
 - c) utrzymania zieleni i czystości,
 - d) podatków innych opłat publicznych,
 - e) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - f) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
 - g) utrzymania technicznego części wspólnych nieruchomości budynkowej (w tym m.in.: instalacji CO, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji wentylacyjnej, instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji domofonowej, dachów, elewacji, obiektów małej architektury, itp.),
 - h) przeglądów technicznych,
 - i) konserwacji i utrzymania dźwigów i podnośników inwalidzkich,
 - j) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - k) innych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni

§ 40

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują w szczególności wydatki z tytułu:
 - a) oświetlenia terenu i zasilania urządzeń elektro-technicznych,
 - b) utrzymania zieleni i czystości,
 - c) podatków,
 - d) opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) ubezpieczenia majątkowego mienia Spółdzielni,
 - f) konserwacji i napraw (dotyczących m.in.: instalacji CO, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji wentylacyjnej, instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, instalacji domofonowej, dachów, elewacji, obiektów małej architektury, itp.),
 - g) przeglądów technicznych,
 - h) innych związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
2. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na nieruchomości, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów utrzymania mienia Spółdzielni dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 41

1. Opłaty z tytułu używania lokalu, o których mowa w niniejszym regulaminie powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca.
2. W przypadku objęcia lub zdania lokalu w trakcie miesiąca, opłatę z tytułu używania lokalu za dany miesiąc oblicza się proporcjonalnie w odniesieniu do daty zdania lub objęcia lokalu.

§ 42

1. Czynsz za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach, na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi najemcami.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości i terminach określonych w umowie najmu.

§ 43

Regulamin został uchwalony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 47/2009 z dnia 27.07.2009 r. Niniejszy tekst regulaminu uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą RN nr 65/2009 z dnia 30.11.2009 r., uchwałą RN nr 44/2010 z dnia 28.06.2010 r., uchwałą RN nr 48/2011 z dnia 29.08.2011, uchwałą RN nr 28/2013 z dnia 24.06.2013 r., uchwałą RN nr 19/2015 z dnia 25.05.2015r., uchwałą RN nr 11/2016 z dnia 29.02.2016 r., uchwałą nr 22/2016 z dnia 30.05.2016 r., uchwałą RN nr 3/2020 z dnia 17.02.2020 r. oraz uchwałą RN nr 18/2020 z dnia 31.08.2020 r., uchwałą RN nr 8/2022 z dnia 25.04.2022 r. oraz uchwałą RN nr 25/2022 z dnia 19.12.2022 r.

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Maria Libera-Raczyńska

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Wardaszka

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-028 Koziegłowy, Os. Lesne 18A