

REGULAMIN

rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale.

/tekst jednolity/

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek”.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” – pozostających w zarządzie powierzonym Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak i zasady pokrywania tych kosztów przez uiszczanie ustalonych przez Spółdzielnię opłat.
2. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu.

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- a) zasobach mieszkaniowych Spółdzielni – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię – stanowi załącznik nr 1,
- b) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany, bądź zabudowany budynkiem (lub budynkami) związanym trwale z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej,
- c) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- d) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- e) mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- f) budynku w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB – 112), a także budynek niemieszkalny (PKOB – 121),



- g) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych – zwany dalej „lokałem”. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- h) lokalu o innym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokal użytkowy, garaż, itp.).

§ 2

1. Użytkownikami lokali są:
 - a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - d) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - e) najemcy lokali.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
3. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość. Części budynku i urządzenia należące do nieruchomości wspólnej szczegółowo określa załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są finansowane z opłat pobieranych od użytkowników lokali położonych w tych nieruchomościach oraz z innych źródeł przychodów Spółdzielni i obejmują:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie ustalonych przez Spółdzielnię opłat.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym nie przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie ustalonych przez Spółdzielnię opłat.

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do uiszczania czynszu najmu lokalu w okresach miesięcznych, w wysokości wynikającej z umowy najmu.
7. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty zarządu ogólnego.

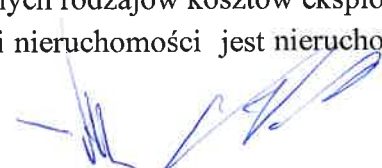
§ 4

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - przychody z dzierżawy gruntów i z reklam na nieruchomości,
 - wynajem pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na inne cele według zasad określonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni.
4. Do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - dochody z najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - dochody z dzierżawy gruntów i z reklam na nieruchomościach wchodzących w skład mienia ogólnego Spółdzielni,
 - dochody z operacji finansowych (odsetki od lokat bankowych, dyskonto od dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa oraz dochody z inwestycji w inne aktywa finansowe).

II. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW

§ 5

1. Podstawową jednostką organizacyjną dla rozliczeń poszczególnych rodzajów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwanych dalej kosztami eksploatacji nieruchomości jest nieruchomość, oznaczona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.



2. Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu sieciowego oraz zakupu ciepła jest budynek.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych i innych jednostek rozliczeniowych,
- liczba osób stale zamieszkujących w lokalu, a także osób faktycznie korzystających z lokalu,
- lokal oraz sztuki (w przypadku wodomierzy lokalowych).

§ 6

1. Do rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, stosuje się następujące zasady:
 - a) do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię wynikającą z decyzji o przydziale i innych aktów ustalających prawo do lokalu, ustaloną w oparciu o obowiązujące w danym czasie normy i dokumentację techniczną na podstawie, której wybudowano lokale oraz na potrzeby ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji. Wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m²,
 - b) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu, za wyjątkiem balkonów i loggii,
 - c) do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego) usytuowanym w budynku mieszkalnym zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice - stanowiące jego część składową w układzie dwupoziomym - połączonym schodami wewnętrznymi usytuowanymi w obrębie lokalu, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu,
 - d) powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, sanitariaty, itp.) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali,
 - e) powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji nieruchomości (poza lokalami użytkowymi usytuowanymi w budynku mieszkalnym) powinna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
2. Jeżeli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określa się w części ułamkowej – tak jak w przypadku uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości – według wzoru:

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych
łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi

3. Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są lub mogą być stosowane w rozliczeniach kosztów, należy rozumieć: wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów ogrzewania.
4. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, to za te osoby uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące, których liczbę ustala się na podstawie oświadczeń, o których mowa w § 6 ust. 5 niniejszego regulaminu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 8.
5. Ustalenie ilości osób zamieszkałych w lokalu następuje na podstawie przedłożonego Spółdzielni w tym zakresie pisemnego oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, bądź osoby faktycznie korzystającej z lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty osób zamieszkałych w lokalu na podstawie sprawdzonych informacji.
7. Za sprawdzone informacje uważa się informacje uzyskane w drodze wywiadu środowiskowego, od organów administracji publicznej, komornika sądowego, policji i straży miejskiej.
8. W przypadku gdy z oświadczenia o jakim mowa w ust.5 wynika, że w lokalu nie zamieszkuje (faktycznie z niego nie korzysta) żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń i ustalania opłat przyjmuje się za zamieszkałą w lokalu – **1 osobę**.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OBCIĄŻEŃ TYMI KOSZTAMI LOKALI

§ 7

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 3 punkt 2, 3, 4, 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników poszczególnych nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, ustalone zgodnie z niniejszym Regulaminem, stanowią podstawę do sporządzania rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni - przy uwzględnieniu zakładanego współczynnika wzrostu planowanych kosztów w odniesieniu do podstawy, jaka została przyjęta do planu.
5. Przy sporządzaniu - w ramach rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni - planów kosztów gospodarki nieruchomościami, uwzględnia się wynik tej gospodarki z roku poprzedniego.
6. Koszty GZM są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
7. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w porównaniu do planowanych - wprowadza się korektę uchwalonego planu oraz niezbędną zmianę wysokości opłat za używanie lokali w tej nieruchomości.



IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 8

1. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię obejmują:
 - koszty dostawy mediów,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - koszty utrzymania pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - pozostałe koszty.

Koszty dostawy „mediów” obejmują:

1. koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej,
2. koszty dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
3. koszty wywozu nieczystości stałych,
4. koszty dostawy gazu sieciowego.

Ad. 1) Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej obejmują wydatki związane z dostawą ciepła do budynków, jakie ponosi w ciągu roku Spółdzielnia.
2. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej z podziałem na koszty stałe (koszty mocy zamówionej i przesyłu) i koszty zmienne (koszty ciepła, przesyłu i nośnika) w podziale na: lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych zakupu ciepła jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali jest m² powierzchni użytkowej lokalu, a na potrzeby podgrzewania wody użytkowej m³ podgrzanej wody.
5. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z kalendarzowymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Ad. 2) Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzaniem ścieków, jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz dostawcy usług Zakładu Wodociągów i Kanalizacji według cen wynikających z Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych będących podstawą rozliczeń z dostawcą wody, a w dalszej kolejności według wodomierzy głównych w budynku, które służą do rozliczenia „proporcją zużycia” ilości wody pobranej przez grupy budynków z hydroforni

na poszczególne budynki i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

3. Lokale mieszkalne, w których instalacja wodociągowa nie jest wyposażona w wodomierze, obciążane są zaliczkowo kosztami dostawy wody (cieplej i zimnej) i odprowadzenia ścieków - odpowiednio do ilości osób zamieszkałych w lokalu, według miesięcznej normy zużycia wody, ustalonej w m³ na jednego mieszkańca w lokalu bez wodomierzy.
4. Normy zużycia: ciepłej wody użytkowej oraz wody zimnej i odprowadzenia ścieków - dla lokali bez wodomierzy, ustala się dla wszystkich budynków pozostających w zarządzie Spółdzielni w tej samej wysokości - tj.:

Norma zużycia ciepłej wody = **4 m³/osobę x miesiąc** - służy do określenia kosztów podgrzania wody wodociągowej i ustalenia opłaty z tego tytułu.

Norma zużycia zimnej wody = **10 m³/osobę x miesiąc** - zawiera w sobie ilość wody podgrzewanej wg normy zużycia ciepłej wody
= 4 m³/osobę x miesiąc

Norma zużycia zimnej wody równa się ilości odprowadzanych ścieków: **10 m³/osobę x miesiąc**

5. Po zakończonym okresie rozliczeniowym, wniesione przez użytkowników lokali bez wodomierzy zaliczki podlegają ostatecznemu rozliczeniu, które uwzględnia udział lokali bez wodomierzy w kosztach wody technologicznej.
6. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym bez wodomierzy nie zamieszkuje żadna osoba jest on obciążany kosztami za zużycie wody według normy obowiązującej pojedynczą osobą zamieszkałą w lokalu.
7. Lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze obciążane są kosztami zużycia wody w m³ według ich wskazań.
8. Spółdzielnia dokonuje odczytów stanów wodomierzy, co najmniej raz w roku oraz w przypadku zmiany cen wody.
9. Użytkownik lokalu ma prawo złożyć pisemne, imienne oświadczenie o stanach wodomierzy jeden raz w roku poza odczytem Spółdzielni, o którym wyżej mowa, które stanowi podstawę do dokonania rozliczenia zużycia wody w lokalu oraz do zmiany miesięcznej opłaty zaliczkowej za wodę.
10. Oświadczenie musi zawierać: stan i numer licznika, datę odczytu, uzasadnienie i czytelny podpis. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu.
11. W przypadku nie dokonania odczytu stanów wodomierzy w lokalu opomiarowanym, do rozliczenia zużycia wody przyjmuje się następujące zasady:
 - w pierwszym okresie rozliczeniowym – zużycie wyszacowane, ustalone na podstawie zużycia wody przyjętego do ustalenia zaliczek za poprzedni okres rozliczeniowy,
 - w następnych okresach rozliczeniowych - na zasadach określonych jak dla lokali nieopomiarowanych (bez wodomierzy).

12. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierzy lub dokonania jego kontroli, naprawy lub legalizacji wodomierzy w wyznaczonym terminie Spółdzielnia jest uprawniona do obciążenia takiego lokalu kosztami z tytułu zużycia wody za okres rozliczeniowy - na zasadach określonych jak dla lokali nieopomiarowanych (bez wodomierzy).
13. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza w lokalu Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycia wody za okres: od poprzedniego odczytu do chwili stwierdzenia uszkodzenia wodomierza według zużycia wody zarejestrowanego na tym wodomierzu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do wymiany uszkodzonego wodomierza i przekazania go do ekspertyzy.
14. Odczyty stanów wodomierzy stanowią podstawę dokonania rozliczeń kosztów dostawy wody z użytkownikami lokali. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, na wniosek jednego z nich, Spółdzielnia dokonuje indywidualnego odczytu stanów wodomierzy w lokalu i rozliczenia kosztów zużycia wody.
15. W przypadku pierwotnego montażu wodomierzy użytkownik lokalu rozpoczyna wnoszenie opłat za użytą wodę począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zainstalowano i zaplombowano wodomierze. Do obliczenia comiesięcznej zaliczkowej opłaty przyjmuje się 3 m³ wody zimnej i 2 m³ wody ciepłej na osobę zamieszkałą w lokalu. Przy stwierdzeniu niesprawności wodomierza w pierwszym okresie rozliczeniowym po jego zamontowaniu Spółdzielnia jest uprawniona do oszacowania zużycia wody na ujęciu, na którym został on zamontowany, biorąc za podstawę przyjętą normę wody (zimnej; ciepłej) jak dla lokali bez wodomierzy (nieopomiarowanych) oraz ilość osób zamieszkałych w lokalu, w odpowiedniej proporcji do ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalu - według wzoru:

(liczba niesprawnych wodomierzy: liczbę wodomierzy zamontowanych w lokalu) x norma zużycia wody (zimnej; ciepłej) x ilość osób zamieszkałych w lokalu x miesiąc.
16. Woda technologiczna - to woda i jej ilość określana (dla danego okresu rozliczeniowego), jako różnica pomiędzy: zużyciem wody zarejestrowanym (wykazany) przez wodomierz główny (budynkowy) lub ustalonym za pośrednictwem wodomierza głównego (dot. budynków zasilanych z hydroforni), a sumą wskazań zużycia wody wykazanych przez wodomierze lokalowe w danym budynku oraz ilości wody zużytej w budynku przez lokale nieopomiarowane (bez wodomierzy) wynikającej z ustalonej normy i ilości osób w nich zamieszkałych.
17. Koszty wody technologicznej obejmują łącznie: koszty wody i koszty odprowadzenia ścieków.
18. Koszty wody technologicznej wynikające z rozliczenia rocznych przychodów Spółdzielni od użytkowników lokali (tzw. "sprzedaży") za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków i kosztów związanych z zakupem wody od jej Dostawcy - obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, której dotyczą.
19. Nadwyżka z tytułu rozliczenia kosztów dostarczania przez ZWiK wody wodociągowej do poszczególnych nieruchomości (budynków) i odprowadzenia ścieków oraz przychodów z tzw. „sprzedaży” wykazywanej przez Spółdzielnię - zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji tych nieruchomości.



Ad. 3) Koszty wywozu nieczystości stałych

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z wywozem nieczystości stałych przez usługodawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów oraz wydatki za gospodarowanie odpadami komunalnymi z nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, które wynikają z obowiązujących w gminie przepisów, w tym zakresie.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów, o których wyżej mowa i ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi z nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi - określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.”

Ad. 4) Koszty dostawy gazu sieciowego

1. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki związane z jego zakupem przez Spółdzielnię i dostawą do lokali bez indywidualnych gazomierzy w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników gazu zamontowanych na budynku.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty dostawy gazu są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku i rozliczane na lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach.

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują:

1. Obsługę eksploatacyjną i utrzymanie nieruchomości wspólnych, zwaną dalej eksploatacją nieruchomości,
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
3. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
4. Eksploatację dźwigów osobowych, zwaną dalej eksploatacją dźwigów,
5. Eksploatację instalacji domofonowej.

§ 10

1. Koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości. W ramach nieruchomości, koszty są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni).
2. Koszty zarządu ogólnego, jako narzut kosztów ogólnych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według zasad określonych w rocznych planach finansowo-gospodarczych i przepisach prawa podatkowego.
3. Nie obciąża się kosztami eksploatacji nieruchomości:
 - a) pomieszczeń ogólnego użytku, zaliczanych do nieruchomości wspólnych takich jak: pralnie, suszarnie, piwnice, pomieszczenia zsypane, pomieszczenia węzła cieplnego, itp.,
 - b) pomieszczeń przynależnych do lokali.

§ 11

Eksploatacja nieruchomości

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki na:
 - materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz zasilania wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - wodę zużywaną do utrzymania zieleni, do mycia pomieszczeń ogólnego użytku oraz na inne cele gospodarcze,
 - ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
 - przeglądy przewodów kominowych, instalacji gazowej i elektrycznej oraz przeglądów budowlanych,
 - wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników obsługi administracyjnej,
 - pozostałe usługi materialne i niematerialne,
 - pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
 - narzut kosztów zarządu ogólnego.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na koszty bezpośrednie i koszty pośrednie.
3. Koszty bezpośrednie są odnoszone wprost we właściwe miejsca ich powstawania, a koszty pośrednie są rozliczane i odnoszone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nich usytuowanych - za wyjątkiem lokali określonych w §10 ust.3 niniejszego regulaminu oraz w zakresie samych tylko kosztów pośrednich - lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni (pomieszczeń biurowych, itp.).
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej.”

§ 12

Koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym stanowiącym mienie Spółdzielni
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w celu zabezpieczenia finansowego realizacji potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych i ich utrzymania w należyтым stanie technicznym.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego według zasad określonych w ustawie.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 13

Podatek od nieruchomości

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością oraz gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu z urzędem - samodzielnie.

§ 14

Wieczyste użytkowanie gruntów

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów obejmują wydatki związane z ponoszeniem rocznych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów komunalnych na rzecz gminy na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie są obciążani kosztami wieczystego użytkowania gruntów i rozliczają się z tego tytułu z urzędem - samodzielnie.

§ 15

Eksploatacja dźwigów

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych (wind) obejmują wydatki związane z ich bieżącą obsługą oraz dozorem technicznym.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane w podziale na lokale położone w tych nieruchomościach według jednej wybranej metody zależnej od:
 - a) ilości osób zamieszkałych w lokalu (faktycznie z niego korzystających).
 - b) ilości lokali
 - c) powierzchni użytkowej (m²)

obciążając lokale poprzez ustaloną opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji (bieżącej obsługi i dozoru technicznego) według następujących zasad:

- | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| - parter | - | bez opłat |
| - pierwsze piętro | - | 50 % stawki należnej opłaty |
| - powyżej pierwszego piętra | - | 100% należnej opłaty. |

§ 16

Eksploatacja domofonów

1. Koszty eksploatacji domofonów obejmują wydatki związane z bieżącą obsługą instalacji domofonowej polegającą na dokonywaniu napraw i konserwacji tej instalacji.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji domofonów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 17

Dostawa i montaż wodomierzy oraz legalizacja wtórna zainstalowanych wodomierzy

1. Urządzenia służące do pomiaru zużycia wody, zwane dalej wodomierzami, zainstalowane w lokalach mieszkalnych, stanowią wyposażenie dodatkowe lokali i należą do nieruchomości wspólnej.
2. Pierwotny montaż wodomierzy dokonywany jest przez użytkownika lokalu, bądź przez Spółdzielnię - na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Koszty wodomierzy i ich montaż obciążają użytkownika lokalu.
3. Warunkiem przyjęcia do rozliczenia ilości wody zużytej w lokalu - według wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna i ważna cecha legalizacyjna.
4. Okres ważności cechy legalizacyjnej wynika z odrębnych przepisów Głównego Urzędu Miar.

§ 18

1. Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji lub ich ponowna legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża koszty eksploatacji nieruchomości związane z legalizacją wodomierzy.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty wtórnej legalizacji wodomierzy są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na lokale wyposażone w wodomierze według liczby zainstalowanych wodomierzy w lokalu.

§ 19

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni (spółdzielcze prawa do lokali oraz najem),
 - koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni są ewidencjonowane w podziale na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w § 10 niniejszego Regulaminu, a koszty mienia Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają użytkowników lokali tych nieruchomości, choćby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
 2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności: koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, konserwacji, napraw i remontów oraz kosztów utrzymania czystości na tych nieruchomościach.
 3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jest m^2 powierzchni nieruchomości.



§ 20

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się:
 - organizację imprez sportowo-oświatowych oraz społeczno-kulturalnych organizowanych przez klub osiedlowy, bądź Radę Osiedla,
 - inne wydatki związane z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną prowadzoną na rzecz mieszkańców Spółdzielni.
2. Pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej następuje poprzez obciążenie poszczególnych lokali kosztami tej działalności - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem lokali, których właściciele, posiadacze spółdzielczych praw lub ich użytkownicy nie są członkami Spółdzielni, bądź z nadwyżki bilansowej.

IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w § 2 niniejszego Regulaminu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, na które składają się:
 - a) eksploatacja nieruchomości, obejmująca koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy nieruchomości,
 - c) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
 - d) wywóz nieczystości,
 - e) eksploatacja dźwigów osobowych,
 - f) eksploatacja domofonów,
 - g) gaz zryczałtowany – opłata zaliczkowa,
 - h) dostawa i montaż wodomierzy,
 - i) legalizacja wodomierzy,
 - j) centralne ogrzewanie - opłata zaliczkowa,
 - k) podgrzanie wody - opłata zaliczkowa,
 - l) woda i ścieki - opłata zaliczkowa,
 - m) konserwacja.
2. Obciążenia lokali kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali.
4. Przy ustalaniu wysokości opłat za używanie lokali nie uwzględnia się pomieszczeń przynależnych do lokali (poza lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych) i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

§ 22

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów, które stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
2. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków nie mniejszych od czynszu najmu tych lokali.

§ 23

1. Podstawą ustalania wysokości miesięcznych opłat za używanie lokali są planowane koszty utrzymania (eksploatacji) nieruchomości i zakładany poziom przychodów w stosunku do kosztów, ujęte w rocznym planie finansowo-gospodarczym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.
Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może zmienić w ciągu roku wysokość stawek opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali – tj. osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicieli lokali – w terminach określonych w ustawie, uzasadniając zmianę ich wysokości na piśmie.
4. Za zawiadomienie o zmianie wysokości opłat i uzasadnienie zmiany ich wysokości na piśmie – osób wymienionych w ust. 3 – uważa się w szczególności:
 - doręczenie zawiadomienia wraz z uzasadnieniem zmiany ich wysokości – do skrzynek pocztowych lokali pozostających w dyspozycji osób wymienionych w ust. 3.
 - przesłanie zawiadomienia wraz z uzasadnieniem – drogą elektroniczną: na adres e-mail, komunikator internetowy, telefon, itd. podany Spółdzielni „do kontaktu” przez osoby wymienione w ust. 3.

§ 24

1. Opłaty za używanie lokali ustala się jako iloczyn jednostkowych stawek odpowiednich rodzajów opłat, powierzchni użytkowej lokalu lub liczby osób w nim zamieszkałych, z dokładnością do 0,01 PLN.
2. Zmianę wysokości opłat rozliczanych według liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przedłożono Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

§ 25

1. Opłaty miesięczne za zużytą wodę w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala Zarząd w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn średnio miesięcznego zużycia wody w m³ za poprzedni roczny okres rozliczeniowy i cen ustalanych na podstawie odrębnych przepisów wynikających z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. Opłaty miesięczne za zużytą wodę w lokalach bez wodomierzy ustala Zarząd. Stanowi ona iloczyn przyjętej miesięcznej normy zużycia wody w m³, przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w budynku i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu oraz cen wynikających z odrębnych przepisów.

§ 26

1. Za używanie lokali mieszkalnych użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji nieruchomości, co miesiąc z góry, w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie użytkownika lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zadłużonego użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozłożyć spłatę zadłużenia na raty.
5. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
6. Zarząd jest obowiązany co najmniej jeden raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
7. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Obowiązek wnoszenia miesięcznych opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i zdania lokalu do Spółdzielni.

V. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 27

1. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 8/26.03.2024 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” z dnia 26.03.2024 r.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” uchwalony uchwałą Nr 23/30.09.2021 r. Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2021 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krystyna Nitecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Aleksander Mrowiński