

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Goław-Lotnisko

Podstawa prawna:

ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r z późniejszymi zmianami)
ustawa o własności lokali (Dz.U. nr 80 poz. 903 z 2000r z późniejszymi zmianami)
ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 261 poz. 2603 z 2004r. z późniejszymi zmianami)
ustawa o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225 poz. 1635 z 2006r. z późniejszymi zmianami)
ustawa o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 z 2004r z późniejszymi zmianami)
statut Spółdzielni Mieszkaniowej Goław - Lotnisko

Rozdział I – Przepisy ogólne

§ 1

[Przedmiot] Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów, oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej treści opłatami lokalowymi.

§ 2

[Słownik] Ilekroć w regulaminie tym jest mowa o:

1. **Użytkownikach lokali** – rozumie się przez to:
 - a. **członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe** prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali;
 - b. **niebędących członkami spółdzielni właścicieli** lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
 - c. **najemców lokali;**
2. **odrębnej nieruchomości** – rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
3. **nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu;
4. **pomieszczeniu przynależnym** – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
5. **udziale w nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną dołączonej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku

- niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
6. **lokalu mieszkalnym** – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
 7. **mienie spółdzielni**- Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, w szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
 - a. nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - b. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - c. nieruchomości niezabudowane.
 8. **osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym** – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1,
 9. **przychodach** – rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne,
 10. **pożytkach z nieruchomości** – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym:
 - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
 - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni można przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 11. **gospodarka zasobami mieszkaniowymi** obejmuje budynki i lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków lub znajdujące się poza nim, których istnienie niezbędne do korzystania z mieszkań jak i ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego.
 12. **koszty niezależne od spółdzielni**- do kosztów niezależnych od spółdzielni zaliczamy : opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, koszty energii cieplnej i energii elektrycznej, koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty gazu.
 13. **woda gospodarcza** – jest to różnica między odczytem z licznika głównego a sumą odczytów z liczników indywidualnych w lokal.

§ 3

[Okres rozliczeniowy] Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 4

[Grupy kosztów] Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują:

1. koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4. koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

[Jednostki rozliczeniowe] Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:

1. lokale,
2. udział w nieruchomości wspólnej,
3. metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (1 m² pul),
4. wskazania urządzeń pomiarowych,
5. osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

§ 6

[Powierzchnia]

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia tego pomieszczenia, bez względu na jego przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów i piwnic. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną jest określana na podstawie dokumentacji technicznej budynku. W przypadku wykrycia niezgodności między tą dokumentacją, a stanem rzeczywistym dokonuje się obmiaru powierzchni użytkowej lokalu w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100% , o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
3. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

[Osoby zamieszkałe] Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie ilości osób zgłoszonych, która nie może być mniejsza od ilości osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu dokumentu potwierdzającego nie zamieszkiwanie w danym lokalu. W razie braku zgłoszonych osób do zamieszkania w lokalu do naliczeń opłat przyjmuje się jedną osobę.

Rozdział II – Składniki poszczególnych grup kosztów

§ 8

[Lokale] Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:

1. koszty dostawy energii cieplnej,
2. koszty dostawy wody i kanalizacji;

3. koszty wywozu nieczystości,
4. dostawy gazu,

§ 9

[Nieruchomości wspólnej] Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a mianowicie:

1. koszty eksploatacji i konserwacji,
2. koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej
3. koszty administrowania
4. koszty zarządzania,
5. podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów ;
6. odpis na fundusz remontowy
7. Eksploatacja i konserwacja dźwigów
8. Pozostałe (domofon, ochrona, koszty sygnału RTV)

§ 10

[Mienie Spółdzielni] Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni są rozliczane odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości.

Do kosztów tych zalicza się:

1. koszty administrowania;
2. koszty zarządzania ;
3. podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów ;
4. koszty utrzymania lokalu (m.in. energia elektryczna, energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości);
5. koszty remontów i konserwacji zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym.

§ 11

[Oświata] Koszty prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.

Rozdział III – Zasady rozliczania kosztów utrzymania lokali i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej

Koszty niezależne od Spółdzielni

§ 12

[Ciepło] Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków zawiera Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej. Zmianę opłaty za energię cieplną podejmuje uchwałą Zarząd po zmianie ceny urzędowej.

§ 13

[Woda ścieki] Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są zaliczki miesięczne, ustalane na podstawie średniego zużycia wody w m³ z ostatniego odczytu wodomierzy.

2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku na podstawie odczytów zużycia zarejestrowanych przez wodomierze w lokalach.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych w budynkach i aktualnej ceny. Zmianę ceny podejmuje uchwałą Zarząd po zmianie ceny urzędowej.
5. W budynkach mieszkalnych w których wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczenie następuje wg faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze.
6. W budynkach mieszkalnych w których część mieszkań nie posiada wodomierzy indywidualnych, rozliczanie tych mieszkań następuje na podstawie średniego zużycia wody w m³ w lokalach opomiarowanych przeliczone na osobę.
7. Różnica wynikająca z sumy wskazań liczników indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego obciąża koszty eksploatacyjne tej nieruchomości.
8. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację Osiedla w okresach półrocznych lub innych określonych przez Zarząd oraz przy zmianie ceny wody stanowią podstawę do rozliczeń oraz określenia zaliczek za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.
9. O dokonywaniu odczytów wskazań wodomierzy Spółdzielnia powiadomi Użytkowników poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych na 5 dni przed planowanym odczytem.
10. Jeżeli z pewnych przyczyn leżących po stronie Użytkownika, nie udostępni on lokalu w wskazanym w ogłoszeniu terminie, Spółdzielnia uzgodni z Użytkownikiem dodatkowy indywidualny termin odczytu wskazań wodomierzy.
11. W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym dodatkowym terminie przyjmuje się zużycie wyliczone zgodnie z zasadą przyjętą w punkcie 6. Na dzień udostępnienia przez Użytkownika wodomierzy do odczytu stan ich wskazań zostanie przyjęty jako stan początkowy do dalszych rozliczeń za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
12. W przypadku niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za kwartał poprzedzający uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności. Koszty usunięcia niesprawności legalizacji bądź wymiany wodomierzy ponosi lokator.

§ 14

[Energia elektryczna]

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku danej nieruchomości ustala się na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w roku poprzednim, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę. Zmiany opłat za energię elektryczną dokonuje uchwałą Zarząd po zmianie cen urzędowych.
2. Koszty energii elektrycznej używanej do oświetlenia terenów danej nieruchomości wspólnej są ustalane na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.
3. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku danej nieruchomości rozlicza się na lokal lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu według zasad ustalonych przez Radę Nieruchomości.

4. Koszty energii elektrycznej mienia Spółdzielni wydziela się odrębnie i rozlicza zgodnie z przyjętym planem gospodarczym na dany rok.

§ 15

[Podatki i opłaty]

1. Koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej lokali. Zmiany cen opłat podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania dokonuje uchwałą Zarząd po zmianie cen urzędowych.
2. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących mienia Spółdzielni wydziela się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości.
3. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty wieczystego użytkowania, zarówno od lokalu mieszkalnego, jak i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami do gminy.
4. Lokale użytkowe spółdzielni są obciążane kosztami opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość, przy czym: koszty tychże opłat podatku dotyczące pawilonów wolno stojących, w których usytuowane są lokale użytkowe są ustalane całościowo dla nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon, a następnie rozliczane na lokale proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu użytkowego, według odrębnych stawek;
5. Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zależnych od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, według odrębnych stawek.

Koszty zależne od Spółdzielni

§ 16

[Śmiecie]

1. Koszty wywozu śmieci planuje się na podstawie zawartych umów. Koszty te rozlicza się według zasad przyjętych przez Radę Nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu śmieci dla lokali mieszkalnych jest lokal, osoba lub m² zgodnie z zasadami przyjętymi przez Radę Nieruchomości.
3. Koszty wywozu śmieci z lokali użytkowych i dzierżawionych terenów ustala się indywidualnie dla każdego kontrahenta na podstawie odrębnej kalkulacji z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
5. Opłaty za wywóz nieczystości wnoszone przez najemców lokali użytkowych obniżają koszty nieruchomości, w której są zlokalizowane.

§ 17

[**Domofony**] Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

§ 18

[**Dźwigi**]

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozliczane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.
2. W budynkach mieszkalnych nie posiadających podziemnej kondygnacji garażowej, kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale, położone powyżej parteru.
3. W budynkach mieszkalnych z garażami w kondygnacji podziemnej kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale powyżej kondygnacji garaży.
4. Lokale użytkowe położone na wyższych kondygnacjach są obciążone kosztami eksploatacji dźwigów z uwzględnieniem charakteru lokalu mającego wpływ na wielkość kosztów (liczba pracowników, interesantów). Propozycje stawek w odniesieniu do konkretnych lokali przedkłada Radzie Nadzorczej Zarząd.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów przypadającą na lokale mieszkalne może być lokal, osoba lub m² p.u.l. Ustalana jest według zasad przyjętych przez Radę Nieruchomości.

§ 19

[**Koszty eksploatacji i konserwacji**]

1. Koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości wspólnej rozliczane są na nieruchomości w podziale na :
 - 1.1. Lokale mieszkalne do których należą : lokale mieszkalne członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa, lokale mieszkalne nie członków spółdzielni posiadające spółdzielcze prawa, właścicieli lokali mieszkalnych, najemców lokali mieszkalnych.
 - 1.2. Lokale użytkowe członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa , lokale użytkowe nie członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa, właścicieli lokali użytkowych, najemców lokali użytkowych.
 - 1.3. Garaże członków spółdzielni ze spółdzielczymi prawami, garaże nie członków spółdzielni ze spółdzielczymi prawami, właścicieli garaży, najemcy garaży
2. Do kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości wspólnych zaliczamy:
 - 2.1. Koszty eksploatacji podstawowej w tym : utrzymanie czystości, ubezpieczenie nieruchomości, koszty zużycia wody i ścieków do celów gospodarczych, amortyzacja środków trwałych, pozostałe,
 - 2.2. koszty konserwacji w tym : koszty przeglądów urządzeń technicznych z uwzględnieniem wymagalnej odrębnymi przepisami częstotliwości, koszty konserwacji hydraulicznej, ślusarskiej, elektrycznej , ogólnobudowlanej, utrzymanie terenów zielonych.

§ 20

[**Koszty administrowania**]

1. Koszty administrowania Osiedlami ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Do kosztów administrowania Osiedlami zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych itp.
3. Koszty o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2 są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je na poszczególne rodzaje działalności zgodnie ze strukturą przychodów poszczególnych działalności w stosunku do przychodów ogółem.
4. Koszty administrowania przypadające na gospodarke zasobami mieszkaniowymi rozliczane są na odrębne nieruchomości zabudowane lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 21

[Koszty zarządzania nieruchomościami].

1. Ogólne koszty zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
2. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez biuro Zarządu w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym: usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych itp.
3. Koszty o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2 są ewidencjonowane osobno i rozlicza się je na poszczególne rodzaje działalności zgodnie ze strukturą przychodów poszczególnych działalności w stosunku do przychodów ogółem.

§ 22

[Odpis na fundusz remontowy]

1. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi . Wysokość tego pokrywa ustalone w palnie rocznym koszty remontów nieruchomości wspólnych. Plan ten uchwała Rada Nadzorcza.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Zasady gospodarowania środkami na remonty poszczególnych nieruchomości stanowi osobny regulamin funduszu remontowego.

§ 23

[[Koszty ochrony]

Koszty ochrony rozlicza się na te nieruchomości w których ona dotyczy.
Jednostką rozliczeniową może być lokal lub powierzchnia użytkowa lokalu według zasad ustalonych przez Radę Nieruchomości.

Rozdział V – Zasady rozliczania kosztów utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni.

§ 24

[Ustalanie] Koszty utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni.

[Spółdzielnia] Koszty utrzymania mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości obejmują koszty pawilonów handlowo-usługowych, parkingów, wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz dzierżaw terenu.

§ 25

[Rozliczanie]

- 1. Koszty utrzymania mienia spółdzielni**, o jakich mowa w § 24 są planowane na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji. Koszty te są rozliczane z przychodami z danej działalności a podział zysku lub straty podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Rozdział VII – Zasady rozliczania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

§ 26

[Plan] Działalność społeczną, oświatową i kulturalną na terenie Spółdzielni prowadzi się na podstawie planu rocznego.

§ 27

[Źródła finansowania]

1. Działalność, o jakiej mowa w § 34 finansowana jest z wpłat członków Spółdzielni oraz odpłatności uczestników, dotacji.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

Rozdział VIII – Zasady rozliczania wpływów z lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni

§ 28

[Przeznaczenie dochodów]

Dochody netto z najmu lokali użytkowych, parkingów, dzierżaw, reklam Spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 29

[Plan] Podstawą rozdysponowywania dochodów z lokali użytkowych w danym roku obrotowym jest plan finansowy ustalony na dany rok.

Rozdział IX – Opłaty lokalowe

§ 30

[Podstawa] Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych ponoszonych przez użytkowników lokali stosownie do przepisów statutu Spółdzielni oraz przepisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 31

[Wysokość]

1. Wysokość opłat lokalowych ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali odrębnej nieruchomości. Plan uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Pożytki lub inne przychody występujące w danej nieruchomości zmniejszają opłaty wnoszone na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem zgodnie z uchwałą Rady Nieruchomości.

§ 32

[Bezumowne korzystanie] Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne opłaty za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal wydatki za jego utrzymanie.

§ 33

[Wymagalność opłat]

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i oddania kluczy Spółdzielni.
4. Za opłaty solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu co najmniej do 30 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
7. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
8. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej.

9. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego zwalnia wymienione w pkt. 8 i 9 osoby z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
10. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

Rozdział X - Obowiązki Spółdzielni

§ 34

[Zakres]

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym,
 - b. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
 - c. czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
 - d. w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy;
 - e. w zakresie ciepłej wody – możliwość stałego korzystania;
 - f. funkcjonowanie urządzeń domofonowych podlegających konserwacji,
 - g. dostawy gazu,
 - h. regularne usuwanie śmieci,
 - i. sygnał RTV.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz domofonu z wyjątkiem osprzętu a w odniesieniu do najemców – podpisane z nimi umowy najmu.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu.
4. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - a. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b. naprawy okien oraz drzwi,
 - c. naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych,
 - e. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - f. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - g. wymiana grzejników.

5. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokali i powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
6. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu. a w odniesieniu do najemców – podpisane z nimi umowy najmu.

§ 35

[Bonifikaty]

1. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadawalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonanie przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkom zamieszkałym w tym lokalu odszkodowanie w formie obniżenia opłat za używanie lokalu w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń. Podejmując taką decyzję zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.
2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowanie) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
3. Kwoty udzielających bonifikat i przyznawanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Rozdział XI – Przepisy końcowe.

§ 36

Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 16 z dnia 09 marca 2009 r.

SEKRETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Jarosław Wiśniewski

.....
Leszek Ciecholewski

Warszawa, dnia 09 marca 2009 r.