

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT
ZA UŻYWANIE LOKALI
WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ**

Styczeń 2016

Podstawa prawna wydania regulaminu: § 108 pkt 10 ppkt „e” Statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalania wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali zgodnie z przepisami art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz postanowieniami § 125 – 128 statutu.

§ 2.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu odnoszona jest do całości zasobów lokalowych, budynków i gruntów znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię – stanowiących mienie Spółdzielni oraz współwłasność Spółdzielni i właścicieli odrębnych lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje:
 - 1) działania gospodarcze związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
 - 2) gospodarkę mediami i usługami komunalnymi prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz użytkowników lokali.

§ 3.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią:

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i garaży,
- 3) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
- 4) koszty przesyłania sygnałów radiowych i telewizyjnych oraz obsługi eksploatacyjnej instalacji radiowo – telewizyjnych,
- 5) koszty konserwacji domofonów,
- 6) koszty dostawy wody i doprowadzania ścieków,
- 7) koszty wywozu odpadów komunalnych stałych,
- 8) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 9) koszty dostawy i zakupu gazu ziemnego,
- 10) koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby z określonych nieruchomości,
- 11) koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 12) podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 4.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan ekonomiczno – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą, w tym plan rzeczowo – finansowy remontów oraz zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan

kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.

Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu ekonomiczno – finansowego oraz zmiana wysokości opłat za używanie lokali.

§ 5.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesione w danym roku, ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne nieruchomości.
2. Po zakończeniu roku dokonywane jest ustalenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi – jako porównanie kosztów poniesionych i naliczeń zaliczkowych, z wyłączeniem odpisu na fundusz remontowy, który jest rozliczany odrębnie w skali spółdzielni jako równy naliczeniom.
3. Wynik z rozliczenia kosztów z wyłączeniem rozliczenia c.o., c.w., wod.-kan., gazu ziemnego i wywozu odpadów komunalnych podlega przeniesieniu na poczet rozliczenia roku następnego.
4. Rozliczenia dokonuje się w oparciu o zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie sprawozdanie finansowe za ostatni rok.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW ORAZ ICH OKREŚLENIE I STOSOWANIE

§ 6.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są :

- 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) udział w nieruchomości wspólnej,
- 3) osoba korzystająca z lokalu (liczba osób),
- 4) lokal,
- 5) wskazania urządzenia pomiarowego lub wskaźnikowego w lokalu,
- 6) inna jednostka rozliczeniowa określona przez Zarząd.

§ 7.

1. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian według zasad określonych w Polskiej Normie określającej powierzchnię budynków, podział, określenia i zasady obmiaru tj. PN – ISO 9836.
2. Powierzchnia pomieszczeń służących wielu użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, węzeł) stanowi część wspólną nieruchomości.
3. Do powierzchni lokali dwukondygnacyjnych zalicza się ponadto 50% powierzchni rzutu poziomego schodów dla każdej kondygnacji łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
4. Pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mogą być pomieszczenia stanowiące jego części składowe, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały, lecz są położone w granicach danej nieruchomości gruntowej, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, itp.
5. W odniesieniu do istniejących zasobów lokalowych przyjmuje się powierzchnie wynikającą z uchwał Zarządu Spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, podjętej na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8.

1. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.
2. Udział w nieruchomości wspólnej każdego lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości, wyrażony w formie ułamka zwykłego, ustalony w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

§ 9.

1. Dla ustalenia liczby osób korzystających z danego lokalu mieszkalnego, przyjmuje się:
 - 1) dane ewidencyjne dotyczące osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy, lub
 - 2) oświadczenie pisemne członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź najemcy lokalu, albo też użytkownika lokalu wskazujące ilość osób zameldowanych/zamieszkujących wraz nimi w danym lokalu lub faktycznie korzystających z lokalu.
2. Osoba wymieniona w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu jest zobowiązana do złożenia na wniosek Spółdzielni w terminie 7 dni pisemnego oświadczenia o faktycznej liczbie osób zameldowanych/zamieszkujących/korzystających z danego lokalu.
3. W razie nie przedłożenia Spółdzielni oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu, przyjmuje się, że każda osoba zameldowana w danym lokalu jest osobą faktycznie korzystającą z tego lokalu
4. Osobą korzystającą z lokalu jest również osoba, która nie dopełniła obowiązku meldunkowego, a przebywa w lokalu dłużej niż 1 miesiąc.
5. W przypadku gdy dany lokal jest niezamieszkały oraz nikt nie jest w nim zameldowany, jako podstawę ustalenia kosztów, dla których jednostką rozliczeniową jest „osoba”, przyjmuje się jedną osobę. Wyjątek od tej zasady dotyczy opłat za wywóz odpadów komunalnych, które naliczane są zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996, nr 132, poz. 622 z późn. zm.).
6. Każda zmiana liczby osób zameldowanych/zamieszkujących/korzystających w danym lokalu wymaga zawiadomienia Spółdzielni i złożenia na tą okoliczność w terminie 7 dni stosownego, pisemnego oświadczenia. Obowiązek ten ciąży na osobach wymienionych w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu.
7. Skutki braku powiadomienia o zmianie danych obciążają osoby wymienione w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu.
8. W przypadku uzyskania przez Spółdzielnię informacji, (np.: na podstawie zużycia wody, sygnałów od innych użytkowników), iż stan faktyczny odbiega od treści złożonego oświadczenia, Spółdzielnia (Administracja Osiedla) może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające (w tym wywiad z sąsiadami) w sprawie faktycznej liczby osób korzystających z lokalu.
9. W przypadku ujawnienia przez Spółdzielnię faktu nie zgłoszenia wszystkich osób korzystających z danego lokalu stosuje się postanowienia § 35 ust. 2 pkt 3 niniejszego regulaminu.

10. W przypadku kiedy osoba jest zameldowana w lokalu na pobyt stały bądź czasowy a w lokalu tym nie zamieszkuje powyższej 2 pełnych miesięcy kalendarzowych, osoby wymienione w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu mogą zwrócić się do Spółdzielni z wnioskiem o zmniejszenie podstawy naliczeń za tę osobę wraz z uzasadnieniem. Spółdzielnia może żądać przedłożenia stosownego zaświadczenia lub dokumentu, dla potwierdzenia okoliczności wskazanych we wniosku.

§ 10.

1. Lokalem, jako jednostką rozliczeniową kosztów jest samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.
2. Jeśli wyposażenie lokali jest zróżnicowane, to rozliczenie kosztów wynikających z tego wyposażenia lokali następuje na lokale w nie wyposażone.

§ 11.

Urządzeniami pomiarowymi są:

- 1) wodomierze główne, stanowiące podstawę ustalania zużycia wody i odprowadzania ścieków do wystawiania faktur przez dostawcę lub inne zalegalizowane liczniki;
- 2) gazomierze i inne urządzenia pomiarowe lub rozliczeniowo – pomiarowe, a także układy połączeń między nimi, służące do pomiaru ilości paliw gazowych i dokonywania rozliczeń;
- 3) liczniki energii elektrycznej i inne urządzenia pomiarowe lub pomiarowo rozliczeniowe, a także układy między nimi, służące bezpośrednio lub pośrednio do pomiaru i rozliczeń energii elektrycznej z kilku miejsc dostarczania;
- 4) zespoły urządzeń do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczania kosztów z tytułu dostarczania ciepła.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT.

1. Koszty bezpośrednio eksploatacji i utrzymania lokalu

§ 12.

Koszty bezpośrednio eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią w szczególności:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania – rozliczane według wskazań urządzeń pomiarowych, bądź wskaźnikowych, a w razie braku wyposażenia lokalu w takie urządzenia – na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody – rozliczane według wskazań urządzeń pomiarowych, bądź wskaźnikowych, a w przypadku braku takich urządzeń – na osoby korzystające z lokalu,
- 3) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków – rozliczane według wskazań urządzeń pomiarowych, a w razie ich braku – rozliczane na osoby korzystające z lokalu,
- 4) koszty wywozu odpadów komunalnych stałych – rozliczane na osoby korzystające z lokalu lub na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lub wg indywidualnych ustaleń,
- 5) koszty dostawy gazu dla lokali usytuowanych w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki – rozliczane na osoby korzystające z lokalu,

- 6) koszty energii elektrycznej dla lokali nie posiadających odrębnej umowy z zakładem energetycznym – rozliczane według wskazań urządzeń pomiarowych (podlicznika), lub według ustalonego ryczału,
- 7) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego – rozliczany na metr kwadratowy powierzchni tych pomieszczeń,
- 8) koszty wymiany i ponownej legalizacji urządzeń pomiarowych – rozliczane na lokal według ilości urządzeń pomiarowych,
- 9) koszty konserwacji domofonu – rozliczane na lokale,
- 10) koszty zakupu sygnału radiowego lub telewizyjnego i eksploatacji urządzeń – rozliczane na lokale,
- 11) inne koszty związane bezpośrednio z lokalem, według faktycznie poniesionych wydatków.

Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody

§ 13.

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej rozlicza się według odrębnego regulaminu.
2. Koszty energii cieplnej obejmują:
 - 1) koszty wynikające z faktur wystawianych przez dostawców za ciepło dostarczane z sieci ciepłowniczej,
 - 2) koszty wytworzenia energii cieplnej wynikające z faktur dla kotłowni lokalnej
 - 3) koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach stanowiących mienie Spółdzielni, które obejmują:
 - a) koszty paliwa według faktur dostawcy,
 - b) koszty osobowe obsługi,
3. Koszty dostawy energii cieplnej poniesione w danym roku obrachunkowym ewidencjonuje się na nieruchomości (budynki).
4. Opłaty na pokrycie kosztów ciepłej wody (tj. podgrzanie i zużycie zimnej wody) nalicza się następująco:
 - a) dla lokali mieszkalnych:
 - 1) wyposażonych w wodomierze miesięcznie – według wskazań tych urządzeń (stan bieżący minus stan poprzedni) i ceny za 1 m³ podgrzania wody zimnej oraz ceny 1m³ zużycia wody i odprowadzania ścieków określonej w taryfie, a w następnym miesiącu, jako opłatę zaliczkową według średniego-dobowego zużycia z ostatniego roku kalendarzowego. Opłaty te podlegają uregulowaniu na podstawie odrębnego rachunku,
 - 2) nie wyposażonych w wodomierze miesięcznie – ryczałtowo według ustalonej przez Zarząd Spółdzielni normy zużycia wody ciepłej w wysokości nie mniej niż 5,25 m³/m-c/osobę (tj. podgrzanie i zużycie zimnej wody). Opłaty te podlegają uregulowaniu w ramach opłat za używanie lokali,
 - b) dla lokali użytkowych:
 - 1) wyposażonych w wodomierze co dwa miesiące – według wskazań tych urządzeń (stan bieżący minus stan poprzedni) i ceny za 1 m³ podgrzania wody zimnej oraz ceny 1m³ zużycia wody i odprowadzania ścieków określonej w taryfie. Opłaty te podlegają uregulowaniu na podstawie odrębnej faktury VAT,
 - 2) nie wyposażonych w wodomierze miesięcznie – ryczałtowo według ustalonej przez Zarząd Spółdzielni normy zużycia wody ciepłej (tj. podgrzanie i zużycie zimnej wody)

w wysokości nie mniej niż $0,5\text{m}^3/\text{m-c/osobę}$ oraz według oświadczenia użytkownika o ilości osób zatrudnionych. Ryczałt płatny jest wraz z innymi opłatami w comiesięcznych fakturach VAT.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 14.

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków na rzecz usługodawców zewnętrznych zajmujących się dostawą wody i odprowadzaniem ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków poniesione w danym roku obrachunkowym ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla poszczególnych nieruchomości/budynków.
3. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków nalicza się następująco:
 - a) dla lokali mieszkalnych:
 - 1) wyposażonych w wodomierze, miesięcznie – według wskazań tych urządzeń (stan bieżący minus stan poprzedni) i ceny za 1 m^3 zużycia wody i odprowadzania ścieków określonej w taryfie, a w następnym miesiącu, jako opłatę zaliczkową według średniego-dobowego zużycia z ostatniego roku kalendarzowego Opłaty te podlegają uregulowaniu na podstawie odrębnego rachunku,
 - 2) nie wyposażonych w wodomierze, miesięcznie – ryczałtowo według ustalonej przez Zarząd Spółdzielni normy zużycia wody zimnej w wysokości nie mniej niż $9,00\text{m}^3/\text{m-c/osobę}$. Opłaty te podlegają uregulowaniu w ramach opłat za używanie lokali,
 - b) dla lokali użytkowych:
 - 1) wyposażonych w wodomierze, co dwa miesiące – według wskazań tych urządzeń i ceny za 1 m^3 = zużycia wody i odprowadzania ścieków określonej w taryfie. Opłaty te podlegają uregulowaniu na podstawie odrębnej faktury VAT,
 - 2) nie wyposażonych w wodomierze miesięcznie – ryczałtowo według ustalonej przez Zarząd Spółdzielni normy zużycia wody zimnej w wysokości nie mniej niż $2,0\text{m}^3/\text{m-c/osobę}$ oraz według oświadczenia najemcy o ilości osób zatrudnionych. Ryczałt płatny jest wraz z innymi opłatami w comiesięcznych fakturach VAT.
4. Różnica pomiędzy opłatami wynikającymi ze wskazań wodomierza głównego, a sumą opłat wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych, powinna zostać uwzględniona w naliczeniu opłat za używanie lokali, albo może być przeniesiona do rachunku opłat wynikającego ze wskazań liczników indywidualnych i odpowiednio do naliczeń sum z ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych.
5. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali użytkowych zajmowanych przez spółdzielnię obciążają bezpośrednio koszty działalności na potrzeby, której są wykorzystywane.
6. Opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali użytkowych w najmie, reguluje umowa najmu z zachowaniem zasad niniejszego regulaminu.

Odczyty wskazań wodomierzy

§ 15.

1. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest drogą radiową przez pracowników Spółdzielni lub przedstawicieli zewnętrznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów.

2. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są w terminach ustalonych przez Zarząd, od 2-6 razy w roku.
3. Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów wodomierzy w lokalach, w szczególności o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody; braku odczytu; zatrzymania wodomierza; uszkodzenia wodomierza, plomby; na pisemną prośbę użytkownika lokalu i w innych uzasadnionych przypadkach.
4. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni lub przedstawiciele zewnętrznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie ww. odczytów.
5. Osoby te upoważnione są również do przeprowadzania m.in. oceny stanu plomb na instalacjach i wodomierzach, sprawdzenia zmian na instalacjach zimnej i ciepłej wody, uszkodzeń wodomierzy lub innej ingerencji powodującej niewłaściwe działania wodomierza.

Reklamacja wskazań wodomierzy

§ 16.

1. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja dotycząca wskazań wodomierza, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni, a w dalszej kolejności, o ile zaistnieje taka konieczność przez przedstawicieli zewnętrznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów.
2. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o dokonanie metrologicznej ekspertyzy wodomierza.
3. Na okres sprawdzania wodomierza montowany jest inny wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
4. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.
5. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności demontażem wodomierza, kosztami ekspertyzy i ponownym montażem wodomierza.
6. Spółdzielnia rozpatruje reklamacje wskazań wodomierzy w terminie 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od daty ich otrzymania i udziela pisemnej odpowiedzi.

§ 17.

1. Jeżeli zostało zgłoszone albo stwierdzone uszkodzenie wodomierza lub plomby, z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (brak oznak świadczących o uszkodzeniu, jednakże urządzenie pomiarowe przy poborze wody nie wskazuje zużycia, bądź występuje stan urządzenia pomiarowego według ostatniego odczytu) – nalicza się opłatę za okres od ostatniego odczytu, wyliczoną według średnio-dobowego zużycia wody z ostatniego roku kalendarzowego.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika, Spółdzielnia obciąży użytkownika dodatkowo różnicą ceny niespłaconej części ceny zakupu wodomierza, a wartością opłat za jego dotychczasową eksploatację oraz kosztami demontażu starego wodomierza i montażu nowego wodomierza.
3. Jeżeli pracownik Spółdzielni bądź uprawniony przez Spółdzielnię podmiot, przeprowadzający w mieszkaniu kontrolę urządzeń pomiarowych stwierdzi ich niewłaściwe użytkowanie,

wynikające z ingerencji użytkownika w funkcjonowanie urządzeń – za okres od ostatniego odczytu nalicza się opłatę jak dla lokali nie wyposażonych w wodomierze.

4. W przypadku nie udostępnienia lokalu celem wymiany uszkodzonego wodomierza, bądź wodomierza, który utracił cechę legalizacyjną w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie oraz nie wskazanie przez użytkownika lokalu, w ciągu 14 dni od daty wysłania przez Spółdzielnię imiennego zawiadomienia o udostępnieniu lokalu celem wymiany wodomierzy, innego terminu ich wymiany, począwszy od następnego miesiąca będą naliczane opłaty jak dla mieszkań niewyposażonych w wodomierze.

Podział obowiązków w zakresie eksploatacji wodomierzy

§ 18.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZILENI

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych,
- 2) legalizacja bądź związana z legalizacją wymiana wodomierzy w lokalach,
- 3) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy oraz terminów ich legalizacji,
- 4) sporządzenie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu,
- 5) dokonywanie kontrolnych odczytów wodomierzy,
- 6) rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 19.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Użytkownik lokalu nie może dokonywać:

- a) montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez względu na okoliczności,
- b) zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Spółdzielni, nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a) zachowania oplombowania wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji - za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu,
- b) umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowania wodomierza (min. 40x40 cm w świetle wodomierza),
- c) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza i bezzwłocznego zgłoszenia do Spółdzielni, pisemnie lub osobiście zauważonych przypadków, w szczególności:
 - faktu zatrzymania wodomierza
 - uszkodzenia wodomierza,
 - nieprawidłowości wskazań wodomierza
 - rozbieżności pomiędzy rachunkiem za wodę a wskazaniem wodomierza
 - zerwania plomby, itp.
- d) umożliwienia na żądanie Spółdzielni dokonania odczytów kontrolnych, legalizacji wodomierzy, konserwacji i ich wymiany, montażu wodomierzy „kontrolnych” i innych prac na instalacjach wodno-kanalizacyjnych.

Koszty wywozu odpadów komunalnych stałych

§ 20.

1. Koszty usunięcia odpadów komunalnych stałych obejmują wydatki związane z:
 - a) opłatami za wywóz odpadów,
 - b) opłatami za dzierżawę pojemników do składowania odpadów,
 - c) opłatami za złożenie odpadów na wysypisku,
 - d) opłatami za wywóz odpadów wielkogabarytowych i ogólnobudowlanych.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości/budynku.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów odpadów komunalnych stałych jest:
 - a) dla lokali użytkowych i dzierżawy terenu – m² powierzchni użytkowej lub wg indywidualnych ustaleń.
 - b) dla lokali mieszkalnych według ilości osób zamieszkałych w lokalu.
4. Koszty wywozu odpadów komunalnych stałych w lokalach mieszkalnych ustala się zgodnie z:
 - a) ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) regulaminem utrzymywania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Włocławek, Gminy Lipno, Gminy Lubraniec, Gminy Miasto Kowal i Gminy Brześć Kujawski,
 - c) deklaracjami składanych przez Spółdzielnie zawierającymi informacje o ilości osób zamieszkujących w danym budynku i wysokości opłat.
5. Koszt wywozu odpadów komunalnych stałych dla lokali mieszkalnych rozlicza się według gospodarstw domowych w zależności od ilości osób zamieszkałych w lokalu według stosowych Uchwał Rady Miasta/Gminy oraz kosztów dzierżawy pojemników w miejscowości Lubraniec.
6. Koszty z tytułu wywozu odpadów komunalnych dla lokali mieszkalnych ustala się w oparciu o kwotę opłat za wywóz nieczystości stałych przypadającą na gospodarstwo domowe według ilości osób zamieszkałych wynikającej ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji.
7. Na podstawie złożonych deklaracji do Gminy, Spółdzielnia jest zobowiązana do regulowania co miesiąc opłat za gospodarowanie odpadami w nieruchomościach mieszkaniowych.
8. W Spółdzielni obowiązuje dualna zbiórka odpadów komunalnych polegającej na selekcji odpadów w miejscu ich powstawania tj. w gospodarstwach domowych.
9. W sytuacji, gdy Gmina nałoży na Spółdzielnię wyższą opłatę w związku z nie wywiązaniem się przez mieszkańców danej pergoli śmietnikowej, do której przynależą określone budynki zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami, koszty te odniesione zostaną do kosztów odpadów komunalnych. Dla takich budynków zostanie złożona korekta deklaracji i naliczenie wyższej odpłaty dla mieszkańców za gospodarowanie odpadami z mocą od kolejnego miesiąca po otrzymaniu decyzji z Gminy.
10. Opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych dla lokali użytkowych dokonuje się w oparciu o kalkulację obejmującą metraż lokali korzystających z danej pergoli śmietnikowej wraz z specyfiką prowadzonej działalności o normatywny wskaźnik ilości litrów wynikający z Regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie Gminy z uwzględnieniem cen i częstotliwości wywozów, a także ilości pojemników.
11. Opłata na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych może być ustalona inaczej niż w ust. 10 dla lokali użytkowych. Decyzja w tej sprawie należy do Zarządu Spółdzielni.
12. Koszty wywozu odpadów wielogabarytowych i odpadów zielonych (liści, gałęzi, trawy itp.) wchodzi w koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych. Koszty te są składnikiem

kosztów utrzymania porządku i czystości, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub odrębne ustalenia.

Koszty dostawy gazu dla lokali w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu

§ 21.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego dla celów mieszkalnych – koszty ustalane są na podstawie faktycznego zużycia ilości metrów sześciennych gazu wykazanego przez zbiorcze liczniki w danej nieruchomości/budynku.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w nieruchomości/budynku podłączonej do zbiorczego licznika gazu.
3. Zaliczkowe stawki opłat ustala Zarząd na podstawie planowanych kosztów w okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenia zaliczkowych opłat wnoszonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości/budynków w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu dokonuje spółdzielnia dla każdej nieruchomości/budynku nie rzadziej niż raz na rok.

Koszty energii elektrycznej dla lokali nie posiadających odrębnej umowy z dostawcą energii elektrycznej

§ 22.

1. Koszt energii elektrycznej rozlicza się na podstawie odczytów podliczników.
2. W przypadku braku urządzeń pomiarowych koszty te mogą być rozliczane ryczałtowo na lokal. Wysokość ryczałtu zostaje ustalona na podstawie analizy zużytej energii elektrycznej na nieruchomości lub mocy zainstalowanych urządzeń.
3. Wysokość ryczałtu ustala Zarząd Spółdzielni.

Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w części dotyczącej lokalu oraz pomieszczenia przynależnego do tego lokalu

§ 23.

1. Koszty podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu ewidencjonuje się i rozlicza na nieruchomość, której dotyczy przy uwzględnieniu, że za lokale stanowiące odrębną własność ich właściciele rozliczają się z tytułu tych należności bezpośrednio z gminą.
2. Lokale nie wyodrębnione na własność są obciążone podatkiem od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

Koszty eksploatacji dźwigów

§ 24.

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku).

3. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi powyżej parteru.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa Zarząd Spółdzielni.

Koszty przesyłania sygnałów radiowych i telewizyjnych

§ 25.

1. W budynkach, w których jest prowadzona instalacja zbiorcza, koszty eksploatacji urządzeń i utrzymania zbiorczych anten radiowych i telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Użytkownicy, którzy nie zawarli umów z operatorami telewizji kablowej wnoszą do Spółdzielni opłatę ryczałtową za tzw. pakiet podstawowy, ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.

Koszty utrzymania domofonów

§ 26.

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Na koszty utrzymania domofonów składają się faktyczne koszty z tytułu przebudowy instalacji, koszty likwidacji skutków dewastacji oraz bieżącej konserwacji.
3. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się niezależnie od charakteru lokalu, czy jego powierzchni.
4. Opłaty ustala się jako stawkę za jeden domofon, wynikającą z ponoszonych kosztów dla poszczególnych lokali wyposażonych w domofony.

Inne koszty związane bezpośrednio z lokalem

§ 27.

1. Do innych kosztów bezpośrednio związanych z lokalem zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty zastępczego sprzątnięcia wykonywanego przez Spółdzielnię w zakresie należącym do obowiązków użytkownika lokalu,
 - 2) koszty utrzymania urządzeń lub koszty usług (np. dozоровanie budynku) świadczone dla budynku na życzenie użytkowników,
 - 3) pozostałe koszty, ponoszone na życzenie użytkowników lub na podstawie odrębnej umowy między użytkownikiem a Spółdzielnią.
2. Rozliczanie tych kosztów oraz ustalanie przez Zarząd opłat na ich pokrycie, dokonywane jest na lokale, których wyżej wymienione koszty dotyczą (w nieruchomości – budynku).

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 28

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane na podstawie planu rzeczowo – finansowego remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok – według stawek w złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.
2. Wysokość miesięcznych odpisów (opłat) na fundusz remontowy obciążających członków i osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, oraz miesięcznych zaliczkowych wpłat na fundusz remontowy dla właścicieli lokali będących i nie będących członkami spółdzielni, ustala Zarząd.
3. Zasady powyższe stosuje się dla lokali mieszkalnych i garaży.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego określa Rada Nadzorcza w „Regulaminie funduszu remontowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

2. Zasady rozliczania kosztów pośrednich eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 29.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu;
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni takich jak:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, 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.

Koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości

§ 30.

1. Koszty eksploatacji i utrzymywania części wspólnej nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty energii elektrycznej na potrzeby wspólne nieruchomości, które stanowią w szczególności koszty energii elektrycznej zużywanej na cele oświetlenia klatek schodowych, wejść do piwnic, na cele zasilania urządzeń technicznych nieruchomości ,
 - 2) koszty bieżącej konserwacji i napraw części wspólnej nieruchomości związane z wykonywaniem robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów nieruchomości, koszty nadzoru, koszty pogotowia awaryjnego, koszty przeglądów technicznych wynikających z prawa budowlanego oraz inne koszty konserwacji,
 - 3) koszty utrzymania terenów oraz koszty utrzymania czystości i porządku w nieruchomościach wspólnych, w zakresie należącym do Spółdzielni, do których zalicza się w szczególności koszty wynagrodzeń z narzutami sprzątających teren, koszty sprzątania przez firmy zewnętrzne oraz inne koszty związane z utrzymaniem czystości,

- 4) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
 - 5) koszty ubezpieczeń majątkowych w tym:
 - a) koszty ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b) koszty ubezpieczenia OC i z pozostałych tytułów,
 - 6) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej, w szczególności od pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania w nieruchomości, m.in. wózkarni, pralni, suszarni itp.,
 - 7) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i inne opłaty publiczno – prawne związane ze wspólną nieruchomością gruntową,
 - 8) koszty dostawy zimnej wody do podlewania terenów zielonych w okresie wiosny i lata – według wskazań odrębnego wodomierza i odpowiedniej faktury,
 - 9) odpisy na fundusz remontowy,
 - 10) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej, które nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu,
2. Obciążenie użytkowników lokali kosztami wymienionymi w ust. 1 następuje według stawki na 1 m² powierzchni użytkowej.
 3. Koszty wymienione w ust. 1 pkt 6, obciążają użytkowników odrębnych własności lokali do końca miesiąca, w którym nastąpiło wyodrębnienie, natomiast wymienione w ust. 1 pkt 7 obciążają użytkowników odrębnych lokali do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło wyodrębnienie ich lokali.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu

§ 31.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub posiadające tytuł prawny do lokalu w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu, stanowią w szczególności:
 - 1) koszty oświetlenia terenu osiedla,
 - 2) koszty remontów i konserwacji budowli, infrastruktury osiedlowej, dróg i chodników, elementów małej architektury itp.,
 - 3) koszty utrzymania zieleni i czystości działek nieruchomości Spółdzielni nie przypisanych do wyodrębnionych nieruchomości budynkowych, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania osiedla,
 - 4) podatek od nieruchomości gruntowej i opłaty za użytkowanie wieczyste, dotyczące działek położonych na terenie osiedla, innych niż wymienione w § 30 ust.1 pkt 6 i 7, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w osiedlu,
 - 5) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu, w tym:
 - a) koszty ubezpieczeń majątkowych nieruchomości w organizacyjnie wyodrębnionym osiedlu, innych niż wymienione w § 30, przeznaczonych do korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu. Do kosztów ubezpieczeń rozliczanych w skali osiedla zalicza się w szczególności ubezpieczenia pomieszczeń administracji osiedlowych, ubezpieczenia elementów małej architektury osiedlowej oraz innych urządzeń,
 - b) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu, które obejmują w szczególności

- wynagrodzenia z narzutami stanowisk nierobotniczych i sprzętacek biurowych w administracjach osiedli, utrzymanie pomieszczeń biurowych dla potrzeb administracji osiedli, koszty utrzymania organów samorządowych, koszty eksploatacji i utrzymania hydroforni w osiedlu, elementów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) koszty finansowe, w tym koszty prowizji i opłat bankowych związanych z prowadzeniem rachunków przeznaczonych dla wpłat członków i właścicieli lokali w danym osiedlu.
2. Obciążenie tymi kosztami następuje w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali w danym osiedlu, do których zostały lub mogą być ustanawiane prawa, w tym również do lokali wynajmowanych i zajmowanych bez tytułu prawnego.
 3. Jeżeli koszty dotyczą eksploatacji i konserwacji urządzeń obsługujących określoną grupę nieruchomości, rozliczane są na te nieruchomości.

3. Koszty ogólne Spółdzielni (Koszty Zarządu)

§ 32.

1. Koszty ogólne spółdzielni obciążają wszystkie lokale w Spółdzielni, w których zostały lub mogą być ustanowione prawa oraz lokale wynajmowane i zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Sposób podziału kosztów na poszczególne lokale w zależności od ich rodzaju i formy tytułu prawnego do lokalu ustala Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok.

4. Ustalenia opłat za używanie lokali

§ 33.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 36 ust. 2 i 3.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie 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. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 121 ust. 2 pkt 3 statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie 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. Właściciele lokali uiszczają opłaty na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 36 ust. 2 i 3.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani do wnoszenia opłat określonych w ust. 1 lub ust. 3, od chwili postawienia lokali do ich dyspozycji.

§ 34.

1. Wysokość opłat o których mowa w § 33 zwanych dalej „opłatami za używanie lokali” ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty za używanie lokali uiszczane są co miesiąc z góry do 25-go dnia miesiąca, za który przypada należność, łącznie z opłatą za zużycie wody z zastrzeżeniem jak w ust. 3.
3. Opłaty za zużycie wody według odczytów indywidualnych wodomierzy winny być wnoszone w terminie określonym w ust. 2 w danym miesiącu lub w miesiącu następnym.
4. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami bankowymi i pocztowymi na rachunek bankowy Spółdzielni. Koszty opłat ponosi wpłacający.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia wskazanego w zawiadomieniu o udostępnieniu lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem wydania lokalu Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie opłat, spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Zarząd może w zależności od sytuacji ekonomicznej członka/użytkownika lokalu i jego rodziny, odstąpić od naliczania odsetek w całości lub w części, albo naliczone odsetki rozłożyć na raty.
7. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
8. Za opłaty, o których mowa w § 33 ust. 1 – 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali: osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność osób wyżej wymienionych ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Osoby korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opróżnienia wnosić w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca odszkodowanie w wysokości odpowiadającej co najmniej wysokości opłat należnych od członka spółdzielni.
10. Osoby korzystające z lokalu o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w umowie najmu. Pozostałe opłaty na pokrycie kosztów wnoszą wg zasad zawartych w niniejszym regulaminie.

§ 35.

1. Ze stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mogą być wyłączone niektóre składniki kosztów i ustalone jako odrębne składniki opłat, jeżeli wyodrębnienie ich jest uzasadnione. Zarząd może ponadto ustalić pobieranie indywidualnych opłat od użytkowników lokali za czynności i usługi nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni stanowiących podstawę ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

2. Dla naliczenia składników opłat, których wysokość zależna jest od ilości osób korzystających z lokalu, stosuje się zasady następujące:
 - 1) w przypadku zgłoszenia stałej lub czasowej zmiany stanu faktycznego w tym zakresie, w terminie do 15 dnia miesiąca - zmiana uwzględniona jest za dany miesiąc, natomiast od 16 dnia miesiąca do ostatniego dnia miesiąca – obowiązuje od następnego miesiąca, z zastrzeżeniem jak w pkt 2;
 - 2) zmiana polegająca na czasowym zmniejszeniu ilości osób korzystających z lokalu uwzględniana jest tylko wówczas, gdy zmniejszenie wystąpi przez okres dłuższy niż dwa pełne miesiące kalendarzowe i na okres nie dłuższy niż wskazany w złożonym oświadczeniu;
 - 3) ujawnienie przez spółdzielnię faktu nie zgłoszenia wszystkich osób korzystających z danego lokalu, uprawnia spółdzielnię do skorygowania naliczonych opłat, z mocą wsteczną od daty faktycznego zamieszkiwania w tym lokalu osób nie zgłoszonych, a jeżeli ustalenie tej daty nie jest możliwe – za okres 6 miesięcy poprzedzających ujawnienie braku zgłoszenia.
3. Zasady naliczania składników opłat, wymienione w ust. 2 pkt 1 –3 niniejszego paragrafu, nie wykluczają możliwości indywidualnego rozpatrzenia zgłoszonej spółdzielni zmiany ilości osób korzystających z lokalu. Decyzja w tej sprawie należy do Zarządu Spółdzielni.

§ 36.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza, w formie regulaminu.
2. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów remontów, eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Jeżeli członek Spółdzielni lub inna osoba z nim zamieszkała wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej powierzchnię użytkową na ten cel przeznaczoną przez członka obciąża się opłatami na pokrycie zwiększonych kosztów, w szczególności dotyczy podatku od nieruchomości, który dla prowadzonej działalności gospodarczej naliczany jest według innych stawek wynikających z przepisów podatkowych.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na podstawie umowy najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, wnoszonych przez najemcę lokalu. Wysokość czynszu najmu i opłat określa umowa najmu.
5. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni opłacają czynsz najmu i opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
6. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych dzierżawcy wnoszą czynsz dzierżawny w wysokości i na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
7. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad niniejszego regulaminu, może być pomniejszone o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

8. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
9. Jeżeli w określonym budynku lub w budynkach położonych w danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali i właściciele wszystkich lokali zrezygnowali z zarządzania nieruchomością za pośrednictwem Spółdzielni – są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 37.

W ramach opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana dążyć do zapewnienia czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń, z uwzględnieniem postanowień określających obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, zawartych w regulaminie funduszu remontowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Obowiązkiem Spółdzielni jest również zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38.

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 lutego 2012 r. uchwałą nr 15/2012.

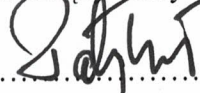
Regulamin niniejszy uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej nr 140/2016 z dnia 20 stycznia 2016 r.
Prot. nr 1/2016

Sekretarz Rady Nadzorczej



(Helena Baranowska)

Przewodniczący Rady Nadzorczej



(Tadeusz Patyk)

RADCA PRAWNY
Tadeusz Romatowski
ul. ... 151
01 550 278