

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW
UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZASAD
USTALANIA I ROZLICZANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE
LOKALI
w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Warszawscy Budowlani”

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej MSM „Warszawscy Budowlani”
Nr 13/2023r z dnia 16.11.2023r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania przychodów i kosztów utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania i rozliczania opłat za użytkowanie lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Warszawscy Budowlani”.

§ 2.

W Regulaminie wprowadza się następujące definicje:

1. Użytkownik lokalu:

- a) Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego i/lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- b) Właściciel i współwłaściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- c) Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca odrębną własność lub własnościowe prawo do lokalu,
- d) Najemca lokalu,
- e) Osoba faktycznie użytkująca lokal bez tytułu prawnego:

2. Zasoby Spółdzielni - lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne,

3. Nieruchomość - grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkami trwale związanymi z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielienia jako odrębna nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni,

4. Mienie Spółdzielni — należy przez to rozumieć:

- a) nieruchomość zabudowaną budynkami oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej i innej,
- b) nieruchomość zabudowaną urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia,

5. Część wspólna nieruchomości - grunt oraz wszystkie części budynków wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego korzystania użytkownikowi lokalu danej nieruchomości,

6. Lokal mieszkalny - wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniem przynależnym służy zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

7. Lokale o innym przeznaczeniu - wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, izby lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale takie stanowią między innymi: lokale użytkowe, lokale gospodarcze, garaże, pomieszczenia administracyjne,

8. Udział w nieruchomości wspólnej - odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,

9. Pomieszczenie przynależne - pomieszczenie stanowiące część składową samodzielnego lokalu, służące do zaspokajania potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega, ale jest położone w granicach nieruchomości,

10. Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania,

11. Powierzchnia ogrzewana - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane pośrednio (przedpokoje, przedsionki, WC, itp.),

12. Urządzenia pomiarowe - wszystkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, (liczniki na instalacji wody zimnej, ciepłej, energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze),

13. Okres rozliczeniowy – okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu,

14. Osoba zamieszkała - osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w pkt. 1.,

15. Pożytki i przychody z części wspólnej nieruchomości - dochody z tytułu najmu, dzierżawy lub opłaty za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości,

16. Przychody z działalności Spółdzielni - dochody w zakresie najmu oraz dzierżawy nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz inne dochody Spółdzielni nie związane bezpośrednio z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym,

17. Przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym - przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne, pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków mieszkalnych lub znajdujące się poza nimi, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali przez mieszkańców, jak również ułatwiające im dostęp do budynków mieszkalnych oraz zapewniające sprawne ich funkcjonowanie i administrowanie,

18. Opłata - opłaty na pokrycie kosztów utrzymania lokali, części wspólnych nieruchomości, utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

2. Gospodarka zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków oraz osób nie będących członkami, którym przysługują tytuły prawne do lokali, obejmuje zasoby:

- a) lokali mieszkalnych,
- b) lokali o innym przeznaczeniu ,
- c) części wspólnych nieruchomości,
- d) mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- e) mienia Spółdzielni.

3. Do kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym zalicza się również koszty i przychody działalności społeczno-kulturalnej.

4. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym jest rok kalendarzowy.
5. Rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości i opłat za lokale dokonuje się nie rzadziej niż raz w roku w terminie do 30 czerwca roku następnego.
6. Nadpłatę lub niedobór wynikający z rocznego rozliczenia kosztów i przychodów utrzymania lokalu, mienia Spółdzielni, części wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć z użytkownikami lokali w terminie do 30 czerwca roku następnego.
7. Spółdzielnia ma prawo okresowego żądania od użytkowników lokali oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.
8. Zmiana liczby mieszkańców w lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, nie powoduje zmiany wysokości wnoszonych zaliczek.
9. W przypadku gdy użytkownik lokalu dokonał zmian w ewidencji mieszkańców i liczba osób zamieszkałych w lokalu zmniejszyła się lub zwiększyła, Spółdzielnia dokonuje korekty naliczeń od następnego miesiąca po dacie zgłoszenia tej zmiany w formie pisemnej.
10. Odczyt wskazań liczników energii elektrycznej, ciepłomierzy oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody dokonywane są najpóźniej do końca stycznia roku następującego po roku kalendarzowym, którego odczyty dotyczą. O dokładnym terminie odczytów użytkownicy lokali powiadamiani będą poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych.
11. Z odczytów dokonywanych drogą radiową sporządzany jest raport. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, odczyt dokonywany będzie wzrokowo i wpisywanie w „kwiecie odczytowym”.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

§ 4.

Do kosztów utrzymania lokalu zalicza się w szczególności koszty dotyczące:

1. dostawy energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
2. dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
3. dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
4. wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
5. instalacji teletechnicznej,
6. podatku od nieruchomości,
7. ubezpieczenie budynków,
8. inne koszty związane z utrzymaniem lokalu.

§ 5.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzania lokali wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej.
2. Koszty dostawy ciepła rozliczane są z podziałem na:
 - a) koszty stałe - moc zamówiona na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody + opłata przesyłowa za zamówioną moc cieplną,
 - b) koszty zmienne - koszty zużytego ciepła (GJ) na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody opłata zmienna za usługi przesyłowe zgodna ze stawkami wynikającymi z faktur dostawcy ciepła.

3. Użytkownik lokalu ponosi koszty zakupu i montażu ciepłomierza:

- a) w przypadku uszkodzenia lub awarii ciepłomierza, użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Administrację w celu spowodowania jego wymiany bądź naprawy. Naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego dokonuje Spółdzielnia. Koszty wymiany, naprawy, legalizacji ciepłomierza ponosi użytkownik lokalu,
- b) w przypadku dewastacji uniemożliwiającej odczyt i/lub rozplombowania urządzenia rozliczenie nastąpi na podstawie średniego zużycia z ostatnich 3 lat analogicznych okresów rozliczeniowych danego lokalu,
- c) w przypadku wadliwego działania ciepłomierza rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia z ostatnich 3 lat analogicznych okresów rozliczeniowych danego lokalu,
- d) koszty powstałe w związku z awarią sieci ciepłej rozliczane będą w rozbiu na 1 lokal mieszkalny.

4. Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania na dany rok kalendarzowy skalkulowane są na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim z uwzględnieniem zmiany cen w przyszłym okresie rozliczeniowym.

5. Opłaty na poczet kosztów stałych pobierane są i rozliczane w formie zaliczek przez cały rok dla lokali mieszkalnych.

6. Opłata na poczet kosztów zmiennych pobierane są w formie zaliczek w oparciu o wskazania liczników ciepła z tożsamego poprzedniego okresu rozliczeniowego.

7. Opłaty pokrywające koszty dostawy energii ciepłej na cele ogrzania lokali użytkowych rozliczane są wg. zużycia energii ciepłej po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6.

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody dotyczą nieruchomości, w której zostały poniesione i wynikają bezpośrednio z różnicy wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza zainstalowanego na sieci zasilającej wymiennik centralnego ogrzewania (koszty wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła). Rozliczenie, następuje zgodnie z fakturami dostawcy energii ciepłej są to koszty zmienne zużytego ciepła na potrzeby podgrzania zimnej wody + opłata zmienna za usługi przesyłowe.

2. Koszty dostawy ciepłej wody do lokali wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia wody (wodomierze) rozliczane są według odczytów ilości zużytej wody i kosztu podgrzania 1m³ zimnej wody (koszty zmienne).

3. Wysokość miesięcznych zaliczek dla poszczególnych lokali ustala się wg. ilości zużytej ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

4. Lokale, którym z powodu zadłużenia odcięto dostarczanie centralnego ogrzewania do lokalu ponoszą koszty stałe dostawy ciepła.

5. Koszty powstałe w związku z awarią instalacji rozliczane będą w rozbiu na jeden lokal mieszkalny.

§ 7.

1. Zużycie zimnej wody w budynku ustala się na podstawie odczytów wodomierza głównego w budynku.

2. Ilość odprowadzonych ścieków w budynku jest równa zużyciu zimnej wody w tym budynku.

3. Wielkość faktycznego zużycia wody w poszczególnych lokalach ustala się na podstawie rocznych odczytów wodomierzy lokalowych

4. Koszty dostawy zimnej wody do nieruchomości i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym oblicza się przez pomnożenie wielkości zużycia wody (m^3) wskazanego przez wodomierze główne przez koszt dostawy $1 m^3$.

5. Koszt faktycznego zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków dla poszczególnych lokali oblicza się mnożąc sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w danym lokalu przez koszt dostawy $1 m^3$ zimnej wody i odprowadzania ścieków. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków następuje zgodnie z fakturami MPWiK.

6. Różnica pomiędzy kosztami wynikającymi z sumarycznego zużycia wody wykazanego na wodomierzach głównych a kosztami wynikającymi z bezpośredniego zużycia wody w lokalach stanowi koszt wody ogólnogospodarczej. Koszty te dzielone są na poszczególne lokale mieszkalne.

§ 8.

1. Użytkownik lokalu ponosi koszty zakupu, legalizacji i wymiany wodomierzy (ciepłej i zimnej wody) wraz z kosztami z nią związanymi (montaż i demontaż wodomierzy, transport. Na pokrycie kosztów dotyczących zakupu nowych bądź legalizacji używanych wodomierzy może zostać wprowadzona zaliczkowa opłata miesięczna w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz lokalowy ciepłej lub zimnej wody jest niesprawny technicznie, odczyt tego wodomierza nie będzie przyjmowany do rozliczenia, a lokal za dany okres będzie rozliczany wg średniego zużycia z ostatnich 3 lat analogicznych okresów rozliczeniowych danego lokalu, z zastrzeżeniem ust.3.

3. W przypadku dewastacji uniemożliwiającej odczyt i/lub stwierdzenia naruszenia plomb chociażby na jednym wodomierzu lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy nie będą przyjmowane do rozliczenia, a rozliczenie na podstawie średniego zużycia z ostatnich 3 lat analogicznych okresów rozliczeniowych danego lokalu. Koszty demontażu wodomierzy, jego legalizacji i ponownego montażu oraz koszty montażu i demontażu wodomierza zastępczego obciążają użytkowników tych lokali.

4. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza, użytkownik lokalu ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Administrację w celu spowodowania jego wymiany bądź naprawy. Naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego dokonuje Spółdzielnia. Koszty wymiany, naprawy bądź legalizacji wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

§ 9.

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków, kosztów dostawy ciepła oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody wszystkim użytkownikom lokali następuje do dnia 15 maja za poprzedni okres rozliczeniowy.

2. Na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody, użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać zaliczki.

3. Wysokość miesięcznych zaliczek w poszczególnych lokalach na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z poprzedniego roku oraz kosztów podgrzania $1 m^3$ wody i odprowadzenia ścieków.

4. Wysokość miesięcznych zaliczek w poszczególnych lokalach na pokrycie kosztów dostawy ciepła na podgrzanie wody określa się na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z poprzedniego roku oraz kosztów podgrzania $1 m^3$ wody.

5. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków lub ceny dostawy ciepła, Zarząd powinien dokonać rozliczenia na dzień zmiany ceny wraz ze stosowną zmianą wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej najpóźniej w następnym kwartale po zmianie ceny.

§ 10.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych ponoszone są przez Spółdzielnię na zasadach określonych w stosownych uchwałach Rady m.st. Warszawy.
2. Opłaty ustala się w oparciu o oświadczenia złożone w Spółdzielni przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali.
3. W przypadku zmiany danych dot. osób zamieszkujących w danym lokalu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest powiadomić Spółdzielnię bezzwłocznie w formie pisemnej. Nowy wymiar wysokości opłaty będzie obowiązywał od następnego miesiąca po miesiącu w którym złożono powyższe powiadomienie.

§ 11.

1. Koszty podatku od nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię wynikają ze sporządzanej przez nią deklaracji podatku od nieruchomości.
2. Koszty podatku od nieruchomości ewidencjonuje się i rozlicza proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 12.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji domofonów ewidencjonowane są dla całej nieruchomości i dotyczą wszystkich lokali.
2. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów dokonuje się na lokal, niezależnie od jego charakteru, powierzchni oraz liczby zamieszkałych osób.
3. Opłaty miesięczne za utrzymanie i eksploatację domofonów ustala się zgodnie z planem finansowo — gospodarczym, w oparciu o poniesione koszty roku ubiegłego, uwzględniając aktualną, zawartą przez Spółdzielnię umowę na konserwację domofonów.

§ 13.

Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów utrzymania lokali z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się w następujący sposób:

- 1) w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki są większe niż rzeczywiste koszty) przypadającej na lokal zostanie ona zaliczona jako wpłata na poczet przyszłych opłat. Na żądanie użytkownika lokalu kwota nadpłaty zostanie wypłacona w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Spółdzielnię pisemnego żądania złożonego w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania informacji o nadpłacie, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych tytułów. Wielkość powstałej nadpłaty rozlicza się w kwocie nominalnej,
- 2) w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt) użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić kwotę stanowiącą równowartość niedopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty będą naliczane odsetki ustawowe.

III Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości

§ 14.

1. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są dla całej nieruchomości.

2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

3. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na całej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

4. Na koszty utrzymania części wspólnych całej nieruchomości, których koszty utrzymania i eksploatacji użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej lokalu składają się w szczególności niżej wymienione koszty:

- a) utrzymania czystości, zieleni, ochrony obiektu, placu zabaw, kosztów ogólnego zarządu,
- b) odpis na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz regulaminu funduszu remontowego,
- c) inne, nie wymienione powyżej koszty, a dotyczące części wspólnych całej nieruchomości, zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub wynikające z prowadzonej ewidencji księgowej.

5. Na koszty utrzymania części wspólnych całej nieruchomości, których koszty utrzymania i eksploatacji użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do lokalu składają się w szczególności niżej wymienione koszty:

- a) zimnej i ciepłej wody na cele ogólne (mycie klatek schodowych, podlewanie trawników, napełniania instalacji centralnego ogrzewania itp.), która stanowi różnicę pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużyć wskazanych przez pozostałe odczytane wodomierze ciepłej i zimnej wody w budynkach,
- b) energii elektrycznej zużywanej w części wspólnej (korytarze, klatki schodowe, strychy, oświetlenie terenu, i na potrzeby innych urządzeń w budynkach) obciążającej całą nieruchomość według zużycia, odczytanego z liczników energii elektrycznej,
- c) centralnego ogrzewania w części wspólnej obciążającej całą nieruchomość według zużycia, odczytanego z liczników, która stanowi różnicę pomiędzy zużyciem wskazanym przez liczniki główne a sumą zużyć wskazanych przez pozostałe liczniki C.O.

6. Rozliczenie kosztów wymienionych w pkt. 5 za dany rok obrotowy nastąpi najpóźniej do 30 czerwca następnego roku w rozliczeniu na lokal.

IV. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 15.

Koszty utrzymania mienia Spółdzielni dzielą się na:

- 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni
- 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

§ 16.

1. Do kosztów utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się:

- a) koszty dostawy mediów, podatek od nieruchomości, domofony, itd. obciążające te lokale, ewidencjonowane na nieruchomość, w podziale na rodzaje lokali ze względu na przeznaczenie lokalu,
- b) odnawianie i remontowanie, lokali w najmie obciążające Spółdzielnię,
- c) koszty ogólne Zarządu Spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kosztów i uchwalonym Planem finansowo — gospodarczym.

2. Do kosztów utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności następujące koszty:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) utrzymania czystości i zieleni,
- c) koszty konserwacji, drobnych napraw i remontów,
- d) koszty energii elektrycznej,
- e) koszty ogólne Zarządu.

3. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ewidencjonowane są na podstawie faktur wykonawców lub dostawców oraz ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółdzielnię,

4. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni obejmują koszty utrzymania i eksploatacji całej nieruchomości, budowli i innych urządzeń stanowiących własność Spółdzielni.

5. Koszty utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni ewidencjonowane są ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni i obciążają wszystkich użytkowników lokali chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 17.

1. Pożytki z nieruchomości służą pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości.

2. Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne przychody ustawowo zaliczone do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym, pomniejszone o koszty własne mogą być przeznaczone na:

- a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) inne cele statutowe Spółdzielni.

VII. Zasady ustalania opłat i wnoszenia zaliczek przez użytkowników lokali

§ 18.

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny Plan finansowo-gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Korekta Planu finansowo-gospodarczego oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali dokonywana jest w przypadku wystąpienia istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów utrzymania nieruchomości, wzrost cen energii elektrycznej.

3. Zmiana cen za dostawę mediów (woda, energia elektryczna, dostawa ciepła, wywóz nieczystości) niezależnych od Spółdzielni powodująca wzrost opłat wnoszonych przez użytkowników lokali podawana jest do wiadomości -przez Zarząd.

4. Jednostką rozliczeniową kosztów i ustalania opłat na ich pokrycie są:

- a) jeden m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) jeden m² gruntu,
- c) lokal,
- d) osoba zamieszkująca w lokalu.

5. Opłaty za domofony ustala się w przeliczeniu na jeden lokal.

6. Wysokość opłat na poczet podatku od nieruchomości ustala się na jeden m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 19.

1. Członkowie Spółdzielni oraz użytkownicy lokali nie będący członkami, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- a) utrzymania lokali,
- b) utrzymania części wspólnej nieruchomości,
- c) utrzymania mienia do wspólnego korzystania,
- d) mienia Spółdzielni.

2. Najemcy lokali obowiązani są uiszczać czynsz pokrywający co najmniej pełne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do uiszczania opłat na fundusz remontowy.

§ 20.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu choćby faktyczne jego objęcie w posiadanie nastąpiło w innym dniu.

2. Za opłaty za użytkowanie lokalu odpowiada członek Spółdzielni, któremu przysługuje tytuł do lokalu, właściciel lokalu, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkiem Spółdzielni, najemca lokalu. Użytkownicy lokalu odpowiadają za opłaty solidarnie.

3. Opłaty za użytkowanie lokali dokonywane są na rachunek bankowy wskazany przez Zarząd lub w kasie Spółdzielni.

4. Wysokość opłat za użytkowanie lokali może być kwestionowana w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.

5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania terminów wnoszenia miesięcznych opłat za użytkowanie lokalu oraz przestrzeganie innych terminów rozliczeń ustalonych przez Zarząd.

6. Opłaty za użytkowanie lokalu wnoszone są co miesiąc z góry tj. do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wniesionych po terminie naliczane będą odsetki ustawowe.

7. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

8. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

9. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Nie dotyczy to zmian zakresu opłat niezależnych od Spółdzielni. Na żądanie użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

VIII. Obowiązki Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym

§ 21.

W ramach opłat za eksploatację i użytkowanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć ich użytkowników:

- a) sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
- b) dostarczanie do lokali tj. do urządzeń pomiarowych z.w., c.w. i c.o. dla danego lokalu czynników eksploatacyjnych takich jak woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami.

§ 22.

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie całej nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia:

- a) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - b) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się w budynkach,
 - c) dostarczania do budynków przez dostawców mediów normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych c.w., z.w., c.o., energia elektryczna, sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - d) utrzymanie budynku i nieruchomości w należytym stanie technicznych, estetycznym, porządkowym i sanitarnym,
 - e) naprawiania i wymiany stolarki budowlanej w częściach wspólnych całej nieruchomości,
 - f) właściwego oświetlenia części wspólnych nieruchomości (klatek schodowych, korytarzy oraz wejść do budynku),
 - g) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań,
 - h) oznaczenie budynków zgodnie z wymogami przewidzianymi w obowiązujących przepisach,
 - i) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających: adres administracji wraz z telefonami, godzinami przyjęć, Instrukcję przeciwpożarową wyciąg z „Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców”, kartę Informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, policja, straż miejska, straż pożarna, pogotowie ratunkowe),
 - j) bezwzględnego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów,
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 23.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2024r.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

.....
JAN LANG

.....
Przewodniczący