

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA
WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „JASIEŃ”
W GDAŃSKU**

SPIS TREŚCI

PODSTAWA OPRACOWANIA – PRZEPISY PRAWNE	str. 2
ROZDZIAŁ I ZASADY OGÓLNE	str. 2
ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3
ROZDZIAŁ III SKŁADNIKI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	str. 4
ROZDZIAŁ IV FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA	str. 5
ROZDZIAŁ V SZCZGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI	str.7
• ENERGIA CIEPLNA	str. 7
• WODA ZIMNA WODOCIĄGOWA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	str. 7
• KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI	str. 9
• PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	str. 10
• WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW	str. 10
• KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ I OPŁATY ZA PAKIET TV „MINI” I MONITORING	str. 10
• KONSERWACJA TERENÓW ZIELONYCH	str. 11
• UBEZPIECZENIE BUDYNKÓW	str. 11
• EWIDENCJA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH	str. 11
• ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOSCI WSPÓLNYCH NA POSZCZEGÓLNE LOKALE MIESZKALNE	str. 12
• FUNDUSZ REMONTOWY	str. 12
• ENERGIA ELEKTRYCZNA	str. 12
ROZDZIAŁ VI USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	str. 13
ROZDZIAŁ VII OBOWIĄZEK UISZCZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	str. 14

PODSTAWA OPRAWOWANIA – PRZEPISY PRAWNE

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w oparciu :

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze, tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222,
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz 266 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne, tekst jednolity Dz.U. z 2006r. nr 89 poz.625 z późniejszymi zmianami,
- Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w Gdańsku.

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego który polega na porównaniu kosztów i przychodów z tej działalności.
Na kontach działalności podstawowej ujmowane są koszty i przychody w rozbiciu na poszczególne nieruchomości związane z realizacją zadań podstawowych zgodnie z zapisami statutowymi.
2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni jest plan rzeczowo – finansowy, uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, w datach pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Różnica między kosztami i przychodami GZM okresu rozliczeniowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w posiadaniu właścicieli nie będących członkami odbywa się w oparciu o podpisaną umowę.

§ 2

Udział właścicieli w nieruchomości wspólnej określa się jako stosunek sumy powierzchni lokalu mieszkalnego i pomieszczenia do niego przynależnego, do sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Pomieszczeniami przynależnymi są piwnice.

§ 3

1. Wszelkie spory między Spółdzielnią, a członkami mogą być rozstrzygane w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bądź na drodze sądowej, z powództwa cywilnego spółdzielni lub członka.
2. Spory między właścicielami lokali nie będącymi członkami w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, a spółdzielnią, mogą być rozstrzygane w postępowaniu sądowym, z powództwa cywilnego właściciela lub spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

§ 5

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego** stanowią:
 - koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - koszty energii cieplnej na cele podgrzania wody,
 - koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - koszty wywozu nieczystości stałych,
 - podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu,
 - koszty konserwacji instalacji domofonowej i opłaty za pakiet RTV „MINI” i monitoring,
 - fundusz remontowy.
2. **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych** stanowią:
 - koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - koszty utrzymania zieleni nieruchomości wspólnych,
 - koszty utrzymania czystości pomieszczeń wspólnych,
 - podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczona dla działki wyodrębnionej dla danej nieruchomości,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - akcja zima,
 - koszty konserwacji i napraw dotyczących nieruchomości,
 - koszty przeglądów technicznych,
 - koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej,
 - koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej nieruchomości,
 - koszty ogólne Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Pozostałe koszty nie wymienione w pkt. 1 i 2 stanowią koszty utrzymania mienia Spółdzielni i pokrywane są wpłatami wszystkich właścicieli lokali we wszystkich nieruchomościach proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

POŻYTKI SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

ROZDZIAŁ III

SKŁADNIKI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 7

Stawki miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych mogą być ustalane w sposób jednolity dla całości zasobów Spółdzielni lub w sposób zróżnicowany (dla nieruchomości, budynków itp.) w zależności od przyjętego przez Radę Nadzorczą kryterium.

§ 8

Opłaty dla poszczególnych grup użytkowników lokali wnoszone są z podziałem na następujące składniki :

1. lokale mieszkalne:

- 1) centralne ogrzewanie:
- 2) podgrzanie wody
- 3) opłata wodno – kanalizacyjna,
- 4) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 5) podatek od nieruchomości dot. lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych (dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali),
- 6) konserwacja domofonów,
- 7) pakiet RTV „MINI” i monitoring,
- 8) energia elektryczna,

- 9) ubezpieczenie budynków,
- 10) fundusz remontowy,
- 11) konserwacja terenów zielonych,
- 12) eksploatacja (obejmująca koszty utrzymania nieruchomości),
- 13) koszty Zarządu,
- 14) podatek od nieruchomości wspólnych.

2. lokale użytkowe:

- 1) centralne ogrzewanie lokalu i powierzchni wspólnej,
- 2) zimna woda i odprowadzanie ścieków,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) koszty eksploatacji (utrzymania nieruchomości wspólnej),
- 5) fundusz remontowy,
- 6) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 7) energia elektryczna.

3. garaże, dzierżawa terenów i reklamy :

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji (utrzymania nieruchomości wspólnej),
- 3) fundusz remontowy,
- 4) czynsz najmu w przypadku umów najmu,
- 5) energia elektryczna w boksach garażowych 135 sztuk.

ROZDZIAŁ IV

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 9

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów określającą obciążenie poszczególnych lokali są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) 1 lokal,
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych i podzielników,
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) ryczałt.
2. Podstawą do określenia obciążeń jest roczny koszt w przeliczeniu na:
 - 1) „m²p.u.” – jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawionego terenu, miejsc postojowych:
 - opłata centralnego ogrzewania,
 - podatek od nieruchomości dot. lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych,
 - wieczyste użytkowanie gruntów,

- energia elektryczna,
- konserwacja terenów zielonych,
- ubezpieczenie budynków,
- eksploatacja obejmująca koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni,
- fundusz remontowy,
- koszty Zarządu,
- wywóz nieczystości z uwzględnieniem zasad prawa miejscowego.

2) wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierz, podzielnik kosztów):

- zimna woda,
- podgrzanie wody,
- centralne ogrzewanie.

3) ryczałt:

- domofon,
- pakiet RTV „MINI” i monitoring.

§ 10

1. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, loggi).
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się całkowitą powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych. Powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem danego lokalu, meble wbudowane lub obudowane, zaliczana jest do powierzchni użytkowej danego lokalu.
3. Powierzchnię lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przyjmuje się wg dokumentacji budynku, przyjętej przez Spółdzielnię lub pomiaru z natury zgodnie z Polską Normą Nr PN-70/B-02365.

§ 11

Koszty wg wskazań urządzeń pomiarowych ustala się iloczynem zużytych jednostek wg odczytów tych urządzeń i ceny za jedną jednostkę.

§ 12

Wysokość ryczałtów ustalana jest poprzez podzielenie przypisanych (uzasadnionych) kosztów danego rodzaju przez ilość użytkowników (punktów).

ROZDZIAŁ V

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

ENERGIA CIEPLNA

§ 13

Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania określa „Regulamin rozliczenia kosztów ciepła dostarczanego do budynków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie”.

WODA ZIMNA WODOCIĄGOWA, CIEPŁA WODA UŻYTKOWA I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

§ 14

1. Rozliczenie kosztów zużycia z.w. i c.w. odbywa się na podstawie odczytów drogą radiową z indywidualnych wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Wodomierze z odczytem radiowym z.w. i c.w. zainstalowane w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych stanowią własność osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Wodomierze muszą posiadać aktualną cechę legalizacyjną – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U.2017.969). Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi dla wodomierzy 5 lat.
3. Wszystkie koszty związane z legalizacją, wymianą, montażem lub naprawą wodomierzy ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Po upływie legalizacji wodomierze indywidualne muszą zostać wymienione lub poddane powtórnej legalizacji w terminach wskazanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

Radiowego odczytu wodomierzy z.w. i c.w. dokonuje się dwa razy w roku, w następujących terminach:

- 1) 31 maja,
- 2) 31 grudnia.

§ 16

Odczytów wymienionych w § 15 dokonuje firma upoważniona przez Zarząd, która zobowiązana jest przekazać je do Spółdzielni w terminie 5-ciu dni od wyznaczonego terminu odczytu.

§ 17

Odczyty w innych terminach niż określone w § 15 mogą być dokonane w przypadku:

- sprzedaży mieszkania,
- wymiany uszkodzonego wodomierza.

§ 18

Opłaty zaliczkowe na poczet pokrycia kosztów zużycia wody, wnoszone są co miesiąc, w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

§ 19

Wysokość zaliczki w kolejnych okresach rozliczeniowych jest stała. Może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany:

- 1) ceny 1 m³ zimnej wody użytkowej zgodnie z ceną ustaloną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- 2) ceny za 1m³ podgrzania wody ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 20

skreślony

§ 21

Rozliczenie kosztów zużycia wody, następuje w ciągu 1-go miesiąca po zakończeniu odczytów.

§ 22

Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody stwierdzona zostanie nadpłata lub niedopłata, właściciel lokalu odpowiednio pomniejsza lub powiększa kwotę opłaty eksploatacyjnej w miesiącu otrzymania rozliczenia, najpóźniej w miesiącu następnym. W przypadku posiadania zaległości w opłatach eksploatacyjnych nadwyżka z rozliczenia wody zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.

§ 23

W przypadku zmian cen wody Spółdzielnia zleca upoważnionej firmie dokonanie odczytów.

§ 24

1. Mieszkania wyposażone w wodomierze z odczytem radiowym będą rozliczane według wskazanego przez nie zużycia jedynie w tym przypadku, gdy urządzenia te są sprawne i posiadają nienaruszone plomby oraz ważne cechy legalizacyjne.

2. W lokalach nie posiadających wodomierzy z odczytem radiowym lub gdy wodomierze są niesprawne bądź nie posiadają ważnych cech legalizacyjnych, zużycie wody ciepłej i zimnej rozlicza się ryczałtowo. Ryczałt miesięcznie wynosi:
 - Woda zimna: 30m³ / lokal,
 - Woda ciepła: 20m³ / lokal + podgrzanie.

§ 25

1. Spółdzielnia ma prawo kontrolować sprawność działania wodomierzy radiowych i ich plombowanie.
2. *skreślony*

§ 26

W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię celowych uszkodzeń wodomierzy lub zerwania plomb z winy użytkownika, Spółdzielnia określa zużycie wody na podstawie ustalonego ryczałtu przypadającego na 1 lokal, liczonego od ostatniego okresu rozliczeniowego do dnia jego zaplombowania lub wymiany zgodnie z § 24 pkt. 2. Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów wymiany uszkodzonego wodomierza z odczytem radiowym.

§ 27

W przypadku stwierdzenia pozalicznikowego poboru wody kosztami nielegalnego poboru, w wysokości nie mniejszej niż wartość 200m³ zużycia wody i odbioru ścieków, obciąża się osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

§ 28

skreślony

§ 29

Różnica między kosztami wynikającymi z faktur za dostawę wody, a rozliczeniem określonym w § 21 stanowi koszty utrzymania części wspólnej danego budynku.

KOSZTY WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 30

Koszty wywozu nieczystości oraz zasady ich uiszczania określają przepisy prawa miejscowego.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 31

Podatek od nieruchomości od lokali stanowiących mienie Spółdzielni /własnościowe prawo, najem/ określony jest dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu. Jeżeli w części wydzielonej lub w całym lokalu mieszkalnym jest prowadzona działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości obciążenia z tego tytułu ponosi właściciel lokalu. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym został złożony wniosek o wpis do księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są do Urzędu Miasta, a wymiar opłat danego lokalu pomniejszany jest o ten podatek.

WIECZyste Użytkowanie Gruntów

§ 32

Koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów od lokali stanowiących mienie Spółdzielni określone są dla danego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ I OPŁATY ZA PAKIET RTV „MINI” I MONITORING

§ 33

1. Konserwacja domofonów jest ewidencjonowana i rozliczana odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.
3. Rozliczenie kosztów za pakiet RTV „MINI” i monitoring dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.
4. Przeniesienia lub wymiana domofonów poprzez Spółdzielnię są wykonywane tylko w przypadkach pisemnego wystąpienia użytkowników lokali mieszkalnych w danej klatce lub budynku i podpisania zobowiązań o partycypowaniu w kosztach z tego tytułu.
5. Koszty konserwacji instalacji domofonowej i opłaty za pakiet RTV „MINI” i monitoring na poszczególne lokale mieszkalne ustala się ryczałtowo wg stawek wynegocjowanych z wykonawcą robót w tym zakresie.

KONSERWACJA TERENÓW ZIELONYCH

§ 34

Koszty związane z wydatkami na konserwację terenów zielonych wynikają z zawartej umowy z usługodawcą.

§ 35

Wielkość poniesionych kosztów oraz przewidywane wydatki w planie rzeczowo – finansowym, stanowią podstawę do wyliczenia stawki na m² lokali.

UBEZPIECZENIE BUDYNKÓW

§ 36

Stawka za ubezpieczenie budynków wynika z podziału na m² składki ubezpieczenia ustalonej w polisach ubezpieczeniowych. Suma ubezpieczenia zawarta w umowie ubezpieczeniowej corocznie zostaje podwyższona do wartości odtworzeniowej zasobów.

EWIDENCJA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

§ 37

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, mury zewnętrzne, dach, wózkarnie, instalacje w części określonej w „Regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych W.S.M. „Jasień”.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w tym:
 - a) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych według faktur za energię elektryczną zużytą na cele tzw. administracyjne,
 - b) koszty „Akcji zima” wg faktur za wykonaną usługę,
 - c) koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych wynikające z faktur za wykonaną usługę,
 - d) podatek od nieruchomości gruntowej oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów liczone są odrębnie dla każdej nieruchomości według powierzchni działki,
 - e) koszty ubezpieczenia majątkowego – według polisy ubezpieczeniowej,
 - f) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości według faktur za wykonaną usługę,

- g) koszty przeglądów technicznych budynków – według faktur (rachunków), za wykonaną usługę,
 - h) koszty przeglądów technicznych – według faktur za wykonaną usługę,
 - i) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej według faktur (rachunków) za wykonaną usługę,
 - j) koszty ogólne, w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo – finansowy.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną.
Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza jako średnią opłatę dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH NA POSZCZEGÓLNE LOKALE MIESZKALNE

§ 38

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) wyodrębnione w sposób określony w pkt. a) koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale zajmowane na zasadach własnościowego prawa i najmu, proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 39

Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określa „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych”.

ENERGIA ELEKTRYCZNA

§ 40

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej w boksach garażowych odbywa się na podstawie odczytów z podliczników elektrycznych zainstalowanych na zewnątrz boksów garażowych. Odczytów liczników elektrycznych dokonuje się raz na pół roku w następujących terminach:
- 30 czerwca,
 - 31 grudnia.

2. Różnice wynikające ze wskazań licznika głównego i podliczników pokrywają właściciele boksów garażowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
3. W przypadku stwierdzenia pozalicznikowego poboru energii elektrycznej w danym boksie garażowym obciąża się kosztami pobranej energii elektrycznej właściciela tego boksu garażowego, liczonymi jako różnicę wynikającą ze wskazań licznika głównego i pozostałych podliczników elektrycznych.

ROZDZIAŁ VI

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 41

1. Wynik rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Opłaty z podziałem na składniki ustalane są na podstawie rzeczywiście ponoszonych kosztów.
3. Opłaty za użytkowanie mieszkania członków Spółdzielni mogą być pomniejszane o korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
4. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek opłat przez właściwą jednostkę rozliczeniową.
5. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo – finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej, stawki opłat na fundusz remontowy lub zaliczki na fundusz remontowy.
6. Decyzje o zmianie opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 42

O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 43

1. Najemcy lokali mieszkalnych obowiązani są do regulowania opłat za użytkowanie mieszkania w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów przypadających na ich lokale.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z pokryciem pełnych kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami.

§ 44

1. Najemcy lokali użytkowych oraz dzierżawcy terenu i ścian budynków pod reklamy, wnoszą opłaty w wysokościach określonych w zawartych umowach.
2. Wysokość stawek czynszu umownego za 1 m² p.u. dla poszczególnych lokali użytkowych, terenów oddanych w dzierżawę, ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.
3. Stawki o których mowa w ust 1 i 2 muszą zawierać koszty ponoszone przez spółdzielnię na utrzymanie danego lokalu i zysk.

ROZDZIAŁ VII

OBOWIĄZEK UISZCZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 45

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.
2. Wpłaty wnoszone z opóźnieniem zaliczane są w pierwszej kolejności na najstarszą zaległość.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki za okres opóźnienia w ustawowej wysokości.
4. Wszelkie niezgodności w ustaleniu wymiaru opłat czynszowych należy zgłaszać do Działu Księgowości w ciągu 5-ciu dni od daty otrzymania wymiaru. Dział Księgowości sprawdza poprawność naliczeń i dokonuje ewentualnej korekty.
5. Opłaty za najem lokali użytkowych, miejsc postojowych, garaży, dzierżawę terenu oraz reklamy winny być wnoszone w terminach określonych w umowie.

Tekst jednolity ustalony Uchwałą Zarządu Nr 89/2018 z dnia 03.12.2018 r. na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej: Nr 42/2013 z dnia 28.10.2013 i Nr 13/2018 z dnia 26.11.2018 r.