

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W WSM „OCHOTA”**

Tekst jednolity ze zmianami z:

08.11.2021,
14.03.2022,
05.09.2022

WARSZAWA – WRZESIEŃ 2022

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W WSM „OCHOTA”, dalej zwany „Regulaminem”.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275, z późn. zm.),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465, z późn. zm.),
3. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. 351 z późn. zm.),
5. Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”, dalej zwana „**Spółdzielnią**”,
6. Uchwały organów statutowych Spółdzielni.

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat ponoszonych przez:
 - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
 - d) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) osoby bez tytułu prawnego do lokali,
 - f) najemców, użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu, wynikający ze stosunku obligacyjnego.
2. Pod pojęciem lokale o innym przeznaczeniu rozumie się: lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach podziemnych wielostanowiskowych.
3. W Regulaminie gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale (mieszkanie, lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe),
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Właściciele lokali, będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. Właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali.
5. Koszty ewidencjonowane są w sposób jednolity i usystematyzowany dla wszystkich rodzajów nieruchomości.
6. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem:
 - 1) energii cieplnej, która jest rozliczana sezonami grzewczymi (sezon grzewczy określony jest w uchwalonym regulaminie, przedmiotem, którego jest rozliczanie kosztów energii cieplnej),
 - 2) dostawy wody i odprowadzenia ścieków – rozliczanej co pół roku zgodnie z regulaminem, przedmiotem, którego jest rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
7. Po zakończeniu danego roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi (na nieruchomości). Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki

zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
10. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
11. Spółdzielnia pozostaje właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo- kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
12. Za mienie, które należy do Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki.
13. Spółdzielnia może uzyskiwać pożytki i inne przychody z:
 - a. części wspólnych nieruchomości tj. z:
 - wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, piwnice, strychy, korytarze itp.)
 - dzierżawy gruntów,
 - wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków (opłaty za szyldy, reklamy),
 - innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię na nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.

- b. własnej działalności gospodarczej obejmującej:
- wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - prowadzenie innej działalności gospodarczej na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni.
14. 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.
15. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej i kulturalnej.
16. Pożytki i inne przychody z własnej działalności wypracowane przez Biuro Spółdzielni przeznacza się na zasilenie Funduszu Ogólnego Spółdzielni (FOS) lub funduszu zasobowego Spółdzielni zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.
17. Najemcy, użytkownicy lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu, wynikający ze stosunku obligacyjnego oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 2 pkt 14 i 15.
18. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu uczestniczą w wydatkach na utrzymanie danej nieruchomości w pełnej wysokości, ustalonej na podstawie kalkulacji kosztów.

§ 3

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, holi, korytarzy oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi również powierzchnia przyłączona do danego lokalu w wyniku zabudowy korytarza na podstawie przydziału lub umowy.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się ponadto powierzchnię zajętą na meble wbudowane bądź obudowane.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz innych pomieszczeń znajdujących się poza obrębem mieszkania, a także tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. W przypadku, gdy wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, piwnice, komórki, klatki schodowe, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta pod urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Powierzchnie pomieszczeń wspólnych służące kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne itp.) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
6. Do powierzchni użytkowej lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Do powierzchni garażu wolnostojącego zalicza się powierzchnię użytkową konkretnego pomieszczenia garażowego.
8. Do powierzchni miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zalicza się powierzchnię miejsca oznakowanego plus ułamkowy udział w powierzchni ogólnej danego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
9. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) w danej nieruchomości.

10. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, strychy, dźwigi, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego, wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, administracyjne i pozostałe części nieruchomości.

II KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4

1. Osiedla Spółdzielni działają na zasadzie ograniczonego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego i we własnym zakresie pokrywają koszty związane z ich działalnością.
2. Koszty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na poszczególne osiedla i nieruchomości. Rozliczanie kosztów następuje w Biurze Spółdzielni.
3. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i wyodrębnienia w częściach przypadających na lokale, w tym:
 - koszty eksploatacji podstawowej,
 - koszty eksploatacji związane z konserwacją i przeglądami,
 - koszty eksploatacji dotyczące kosztów energii elektrycznej części wspólnych,
 - koszty eksploatacji związane z kosztami utrzymania czystości i zieleni
 - koszty eksploatacji dźwigów,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - koszty konserwacji domofonów, wideodomofonów, hydroforni, stacji uzdatniania wody,
 - koszty podatku od nieruchomości,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu lub koszty związane z regulacją stanu prawnego gruntu,
 - pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, w tym:
 - koszty eksploatacji bieżącej i utrzymania,
 - koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,

- koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
 - pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
- c) koszty dostawy mediów do lokali tj.:
- koszty dostawy energii cieplnej na cele c.o. (centralnego ogrzewania) i c.c.w. (centralna ciepła woda),
 - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - koszty dostawy gazu zbiorczego,
 - koszty wywozu nieczystości.

§ 5

Lokale obciąża się z tytułu:

1. Kosztów eksploatacji podstawowej obejmujących:
 - a) koszty ogólne Spółdzielni i administracji (rozliczane wg struktury przychodów),
 - b) ubezpieczenie nieruchomości (rozliczane wg nieruchomości),
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w których nastąpiło wyodrębnienie lokalu, przypadające zgodnie z udziałem we współwłasności na lokale stanowiące mienie Spółdzielni (rozliczane wg nieruchomości),
 - d) koszty utrzymania mienia spółdzielni (rozliczane wg p.u. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
 - e) koszty dewastacji (rozliczane wg budynków w danej nieruchomości),
 - f) pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.
2. Kosztów eksploatacji – związanych z kosztami konserwacji, drobnych napraw oraz z kosztami przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego (rozliczane wg nieruchomości),
3. Kosztów eksploatacji – dotyczących kosztów energii elektrycznej części wspólnych z odczytów liczników administracyjnych (rozliczane wg nieruchomości),
4. Kosztów eksploatacji – związanych z kosztami utrzymania czystości i zieleni danej nieruchomości – budynków i terenów związanych z tymi budynkami (koszty rozliczane wg nieruchomości) oraz terenów miejskich, które ze względu na odrębne przepisy muszą być sprzątane przez Spółdzielnię (koszty wspólne rozliczane wg p.u. lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
5. Kosztów eksploatacji dźwigów (koszty rozliczane wg nieruchomości - budynków), tj:
 - opłaty za nadzór UDT,
 - bieżące koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,

6. Kosztów remontów zasobów mieszkaniowych (koszty rozliczane wg nieruchomości) obejmujących:

- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
- odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy od garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,

Odpis w ciężar kosztów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wytycznych do planu gospodarczego na dany rok w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

7. Kosztów konserwacji:

- domofonów
- wideo-domofonów (rozliczane wg lokali, których dotyczą),
- hydroforni (rozliczane wg nieruchomości)
- stacji uzdatniania wody (rozliczane wg nieruchomości)

8. Podatku od nieruchomości (nie dotyczy odrębnych własności lokali), (koszty rozliczane wg nieruchomości),

9. Opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu lub kosztów związanych z regulacją stanu prawnego gruntu (nie dotyczy odrębnych własności lokali, koszty rozliczane wg nieruchomości).

10. Kosztów energii cieplnej (zgodnie z uchwalonym regulaminem w przedmiocie rozliczania kosztów energii cieplnej).

11. Kosztów zakupu gazu dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy (koszty rozliczane wg nieruchomości – budynków),

12. Kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków (zgodnie z uchwalonym regulaminem w przedmiocie rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków), tj.:

- koszt zakupu zimnej wody,
- koszt odprowadzenia ścieków.

13. Opłaty za wywóz nieczystości rozliczane wg przepisów aktualnie obowiązujących.

14. Zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

§ 6

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe niezależnie od formy własności i posiadanego członkostwa, a także posiadania innego tytułu prawnego do lokalu bądź jego braku.

2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych (np. piwnic).
3. Użytkowanie dodatkowych piwnic i schowków podlega opłacie ustalonej przez Zarząd.
4. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosowane są jednostki przeliczeniowe:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu – m.in. koszty eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu lub koszty związane z regulacją stanu prawnego gruntów, konserwacja hydroforni, koszty eksploatacji dźwigów;
 - osoba – dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków dla lokali nieopomiarowanych, koszty podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych;
 - lokal – opłaty za domofony, wideo-domofony, Pakiet antena, monitoring, ochrona, stacje uzdatniania wody, koszty dostawy gazu zbiorczego;
 - m³ – opłata za dostawę wody i odprowadzenia ścieków, za podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych.
5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pokrywane jest przez użytkowników lokali z góry do 15-go dnia miesiąca na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 7

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.
2. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów za 1m² powierzchni użytkowej ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty poniesionych kosztów wg rodzaju przez średnioroczną powierzchnię lokali określonych w § 6 ust. 1. Koszty ustala się oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

§ 8

1. Średni koszt eksploatacji lokali użytkowych może być wyższy od średniego kosztu eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalonego wg zasad określonych w § 7 ust. 2 z tytułu wyższych kosztów utrzymania tych lokali, wynikających z większej intensywności użytkowania oraz innych kosztów związanych z eksploatacją tych lokali.

2. Wysokość czynszu dla lokali w najmie (lub podobnym stosunku prawnym) ustalana jest w drodze negocjacji i wynika z indywidualnej umowy najmu zgodnie z uchwalonym regulaminem najmu.
3. Możliwe jest podniesienie do trzykrotnej wartości kosztów eksploatacji i składki remontowej dla lokali wynajmowanych w formie najmu krótkoterminowego oraz dla lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.

§ 9

1. Opłaty czynszowe wnoszone przez najemców garaży i miejsc postojowych ustala się wg zasad określonych w § 8 pkt 1 i wynika z indywidualnej umowy najmu.
2. Dodatkowe opłaty z tytułu użytkowania bram wjazdowych, szlabanów, wentylatorni itp. rozliczane są na użytkowników korzystających z miejsc postojowych w danej nieruchomości.

III ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, DOSTAW CIEPŁEJ WODY, ZIMNEJ WODY i ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW, DOSTAW GAZU ZIEMNEGO

§ 10

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe wg poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej, zgodnie z uchwalonym regulaminem w przedmiocie rozliczania kosztów energii cieplnej.

§ 11

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wg poniesionych kosztów zakupu, zgodnie z uchwalonym regulaminem w przedmiocie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

§ 12

1. W budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu ziemnego, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale korzystające z gazu zbiorczego w danej nieruchomości.

IV ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW

§ 13

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się tylko w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
2. W celu ustalenia wysokości stawki opłat za dźwigi dla lokali użytkowych, średni roczny koszt eksploatacji dźwigów osobowych, przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokali obsługiwanych przez dźwig, może być zwiększony proporcjonalnie do intensywności użytkowania dźwigów i ich awaryjności.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali i osoby bez tytułu prawnego do lokalu pokrywają koszty eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

V ROZLICZENIE KOSZTÓW PAKIETU ANTENA, EKSPLOATACJI I REMONTÓW, URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH I WIDEO-DOMOFONOWYCH, STACJI UZDATNIANIA WODY, HYDROFORNI

§ 14

1. Pakiet Antena ustala się dla lokali, do których dostarczany jest sygnał.
2. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale w danej nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów urządzeń wideo-domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzeń w danej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów stacji uzdatniania wody i hydroforni rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości.

VI OPŁATY ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

§ 15

Opłata za wywóz nieczystości ustalana jest na podstawie przepisów aktualnie obowiązujących.

VII DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

§ 16

Koszty działalności społeczno-kulturalnej obejmują:

- koszty utrzymania pomieszczeń klubów,
- koszty imprez kulturalnych i sportowych,
- koszty prowadzenia kół zainteresowań,
- koszty działalności Klubów Seniora.

VIII ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 17

1. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego, na warunkach najmu, lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych w odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych określają inne przepisy prawne.

IX ROZLICZENIE POZOSTAŁYCH KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIEUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH i SPÓŁDZIELNI

§ 18

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni albo będącej we władaniu Spółdzielni, w tym:
 - koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych, w tym za energię zużytą na cele administracyjne,
 - koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych,
 - koszty wywozu nieczystości,
 - podatek od nieruchomości gruntowej, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów lub składka na uregulowanie stanu prawnego gruntu, liczone odrębnie dla każdej nieruchomości według powierzchni działek,

- koszty ubezpieczenia majątkowego – według polisy ubezpieczeniowej,
- koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości,
- koszty dewastacji części wspólnych nieruchomości,
- pozostałe koszty wynikające z innych tytułów.

X USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 19

Opłata eksploatacyjna obejmuje:

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) koszty konserwacji i przeglądów,
- 3) koszty energii elektrycznej części wspólnej,
- 4) koszty utrzymania czystości i zieleni,
- 5) koszty konserwacji i eksploatacji dźwigów,
- 6) odpis na fundusz remontowy,
- 7) koszty konserwacji domofonów i wideo-domofonów, hydroforni, stacji uzdatniania wody,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu lub składkę na uregulowanie stanu prawnego gruntu,
- 10) koszt pakietu Antena,
- 11) koszty monitoringu,
- 12) koszty ochrony.

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby posiadające lokal bez tytułu prawnego wnoszą opłaty na pokrycie kosztów wymienionych w § 5, rozliczane odpowiednio na m², albo na osoby zamieszkałe w lokalu z zastrzeżeniem, że lokale wyposażone w wodomierze rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych,
2. Koszty dewastacji rozliczane będą w okresach rocznych poprzez obciążenie poszczególnych lokali w budynkach w danej nieruchomości wg powierzchni użytkowej lokalu.

§ 21

1. Najemcy lokali, użytkownicy lokali oraz osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu, wynikający ze stosunku obligacyjnego - wnoszą czynsz najmu na pokrycie kosztów eksploatacji łącznie z odpisami na fundusze wynikające z właściwych tytułów.
2. Wysokość czynszu najmu oraz innych opłat ponoszonych przez osoby wskazane w ust. 1 ustala Zarząd, przy czym czynsz nie może być niższy niż koszty własne Spółdzielni.
3. Od najemców lokali oraz osób, o których mowa w ust. 1, oprócz stawek czynszu i ewentualnie innych opłat ustalonych przez Zarząd lub wskazanych w zawartej przez te osoby umowie, pobiera się opłaty:
 - za wodę pobieraną z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków,
 - za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, eksploatację dźwigów i inne koszty ponoszone przez Spółdzielnię.
4. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali funkcyjnych obowiązują zasady wymiaru opłat określone w § 2.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni oraz funkcyjne mieszkania dozorców domów pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

§ 22

Opłatę miesięczną za zajmowanie lokalu, ustaloną w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez jednostkę rozliczeniową zaokrąglą się według zasad matematycznych do 1 grosza.

§ 23

W przypadku, gdy w budynku zainstalowane są zbiorcze urządzenia pomiarowe, bez indywidualnych, naliczanie obciążeń za zużyte media dokonywane jest zaliczkowo i rozliczane w ciągu 30 dni roboczych po zamknięciu roku obrachunkowego.

§ 24

1. Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.2021 r. Uchwałą nr 49/2021, ze zmianami uchwalonymi w dniu 08.11.2021 r. Uchwałą nr 73/2021, w dniu 14.03.2022 uchwałą nr 17/2022 oraz w dniu 05.09.2022 uchwałą nr 54/2022
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2022 rok, w tym zmiany rozliczeń gazu wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2022 z dnia 05.09.2022