REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia (kalkulacji) opłat za używanie lokali.

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:
Regulamin, zwany dalej GZM, został opracowany w oparciu o przepisy prawa:
– Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
– Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (skrót w treści: usm) Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
– Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 41 poz.1492),
– Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.),
– Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002 r. z późn. zm.),
– Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998 r. z późn. zm.),
– Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.) zwana dalej uopdop,
– Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.) zwana dalej uor,
– Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012 r. poz. 391) zwana dalej ucpg,
– Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.) zwana dalej ustawą o VAT,
– Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Młody Energetyk we Wrocławiu

§ 2

Przez mienie spółdzielni – należy rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, w szczególności:
a) nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, działalności kulturalno-oświatowej
b) lokale użytkowe wynajmowane i usytuowane w budynkach mieszkalnych i wolno stojących,
c) dzierżawione tereny pod parkingi i pawilony,
d) tereny niezabudowane,
e) ciągi komunikacyjne,
f) ogólnodostępne parkingi,
g) place zabaw, boiska osiedlowe, tereny zielone,
h) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i spółdzielni.

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:

1) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
5) najemców lokali,
6) użytkowników zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 4

Obowiązki osoby korzystającej z lokalu .

Udostępnienie lokalu , po wcześniejszym uzgodnieniu terminu , w szczególności, w celu:

1) przeprowadzenia okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2) przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii w lokalu,
3) dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
4) zamontowania urządzeń pomiarowych oraz ich legalizacji i wymiany,
5) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytów wskazań tych urządzeń.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane dalej kosztami GZM obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.

2. Rozliczanie kosztów GZM przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

3. Koszty GZM ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości (za wyjątkiem kosztów pośrednich rozliczanych wg zasad przyjętych w spółdzielni).

4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów GZM oraz ustalania (kalkulacji) wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego w trakcie roku następują zmiany w GZM, to dopuszcza się korektę ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

6. Koszty GZM kalkuluje się, rozlicza i ustala miesięczną wysokość opłat za lokale z podziałem na niezależne

od Spółdzielni i zależne od Spółdzielni.

§ 6

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM w zależności od rodzaju kosztów są:

a) osiedle

b) nieruchomość

c) lokal

d) jeden metr kwadratowy (m2 p.u.)

e) osoba zamieszkała w lokalu

f) wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów

g) udział właścicieli w nieruchomościach wspólnych

h) inne o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami (np. m3)

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, garderoby itp. pomieszczenia służące mieszkalnym celom użytkownika. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, galerii ,pralni, suszarni, piwnic.

3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak np.: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice (w tym przynależne do lokalu), itp. z wyjątkiem antresol, balkonów i logii.

4. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

6. Podstawą do rozliczania niektórych składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, uwzględnia się osoby zgłoszone do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę “1” (jeden) z wyłączeniem opłaty za odpady komunalne.

§ 7

1. KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1. Energia elektryczna

Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości obsługiwanej przez te urządzenia.

2. Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Z 2002 r. Nr 9 poz. 84 z późniejszymi zmianami) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do m2 pow. użytkowej lokali i gruntów. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą Wrocław.

3. Konserwacja dźwigów

Opłata składa się z części przeznaczonej na remont wind i z części, z której finansowana jest ich eksploatacja,

tj. bieżąca konserwacja, przeglądy, rewizje i inne kontrole oraz drobne naprawy z naturalnego zużycia.
Koszty konserwacji dźwigów – rozliczane na osoby zamieszkałe w lokalu

4. Oplata za odpady komunalne

Opłaty za odpady komunalne ustalane są wg zasad określonych przez Gminę Wrocław.

5. Energia cieplna (co, cw użytkowa)

Koszty dostawy energii cieplnej obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej na rzecz usługodawców zewnętrznych. Zaliczki na dostawę energii cieplnej na przygotowanie c.w. użytkowej ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m3 zużytej c.w. w danym lokalu mieszkalnym. Rozliczenie kosztów (w tym zaliczek) dostawy energii cieplnej na c.o. i przygotowanie c.w. użytkowej następuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą SM Młody Energetyk.

6. Zimna woda i kanalizacja

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych.
Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczane na rzecz usługodawców zewnętrznych. Rozliczane są zgodnie z regulaminem rozliczania zużycia wody.

7. **Ścieki opadowe**

Taryfę za zbiorowe odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych uchwala Rada Miejska Wrocławia.

Koszty odprowadzenia ścieków opadowych są ustalane dla całej Spółdzielni i obejmują wydatki Spółdzielni,

obciążenia dokonuje się zgodnie z udziałem powierzchni użytkowej poszczególnych typów lokali.

2. KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

Eksploatacja podstawowa jest opłatą wynikającą z kosztów zarządzania Spółdzielnią oraz utrzymania jej zasobów w odpowiednim stanie technicznym i porządkowym.

Do składników opłaty zalicza się przeglądy konserwacyjne i naprawy bieżące sieci wodociągowych i co , koszty konserwacji instalacji elektrycznej , koszty **k**onserwacji domofonów , koszty konserwacji anten zbiorczych , koszty usług deratyzacji , koszty przeglądów technicznych budynków , koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej , koszty konserwacji budynków , koszty utrzymanie zieleni.

2. Koszty zarządzania

Koszty zarządzania są ewidencjonowane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni i rozliczane w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i mienie spółdzielni zgodnie z art.15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Do składników opłaty zalicza się płace, narzuty na płace i odpisy obowiązkowe od płac, koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni, koszty bhp, szkoleń, ogłoszeń, przejazdów i transportu,koszty systemów informatycznych , koszty zakupu licencji i oprogramowania oraz utrzymania usług hostingu ,koszty administracyjno - biurowe, koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni, prowizje bankowe, opłaty pocztowe.

3 Odpis na fundusz remontowy

Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są uchwalane przez Radę Nadzorczą . Wysokość tych odpisów w zł/m2 p.u. ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe, np.: docieplenia, ciągi piesze, wymiana stolarki okiennej itp., które określają „Zasady dofinansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku w osiedlach" uchwalone przez Radę Nadzorczą.

4. Działalność kulturalno – oświatowa

Członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością kulturalno – oświatową prowadzoną przez spółdzielnię. Opłaty na działalność kulturalno – oświatową od lokalu uchwala Rada Nadzorcza

5. Utrzymanie mienia spółdzielni

Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 20 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Decyzje w sprawie wysokości opłat i wykorzystania środków na mienie podejmuje Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

6. Odpisy na fundusze celowe

Szczegółowe zasady tworzenia funduszy celowych określają „Zasady dofinansowania z funduszu celowego działań związanych z utrzymaniem stanu technicznego i porządku w osiedlach" uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 8

ROZDZIAŁ III

USTALANIE (KALKULACJA) OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów, np. inflacja.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości ustalane są indywidualnie.

Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz jej wysokość i innych opłat za lokale sporządza się na podstawie ustaleń Zarządu w formie tabel.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
W skład nieruchomości wspólnej wchodzą elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne.

2). W skład części wspólnej nieruchomości wchodzą również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno - kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

3). Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m2 powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

4). Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z wyjątkiem kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale w nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do wielkości zużycia zimnej wody.

5). Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej ewidencjonowane są wg miejsc ich powstawania. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej są rozliczane proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach. Nie obciąża się tymi kosztami kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne.

6). Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy rozliczane są i obciążają koszty tych lokali. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
Jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania, uzyskana kwota nadwyżki podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

7). Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej

8). Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie, proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości garażowych.

9). Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jeżeli takie powstaną ewidencjonowane są na wyodrębnionym koncie księgowym zgodnie z Planem Kont.

10). Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych są rozliczane na poszczególne lokale w zależności od tytułu wg którego powstały.

§ 9

Zasady tworzenia funduszu remontowego

1). Roczne koszty remontów ustala się na podstawie potrzeb określonych w planie gospodarczym Spółdzielni, odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Dla sfinansowania przedsięwzięć remontowych tworzy się w Spółdzielni fundusz remontowy.

3). Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla każdej nieruchomości z możliwością zróżnicowania stawki na: mieszkania, lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe odrębnie dla każdej nieruchomości ustala corocznie Rada Nadzorcza w ramach planu gospodarczego.

§ 10

Zasady ustalania opłat za użytkowanie

1). Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

5. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych jeżeli koszty te dotyczą ich nieruchomości.

6. Osoby zajmujące lokale mieszkalne i dodatkowe powierzchnie mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji oraz obowiązani są wnosić opłaty wynikające z zawartych umów najmu.

§ 11

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni za używanie lokalu, spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę wewnątrz spółdzielczą lub sądową zobowiązani są wnosić opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 12

Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustalane są wg następujących zasad:

a. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczeń energii cieplnej na CO".

b. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody".

c. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się w wysokości odpowiadającej uregulowaniom prawa miejscowego.

d. Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal odpowiadają wysokości stawki podatku od nieruchomości zatwierdzonej przez Radę Miasta.

2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów. Opłaty ustalone są do m2 powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.

3. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni wynikają z indywidualnych stawek najmu określonych w umowach najmu. Wysokość opłat za wynajem lub dzierżawę ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów.

§ 13

Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni.

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w § 12. pkt 1.

2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w § 12. pkt 2

§ 14

Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z wyłączeniem podatku od nieruchomości ustalane są wg zasad określonych w § 12. pkt 3.

2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości) i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są wg zasad określonych w § 12. pkt 2.

§ 15

Przychody i inne pożytki z działalności własnej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków w zakresie obciążającym jej członków.

§ 16

Zasady ustalania pozostałych opłat

1. Członkowie Spółdzielni wnioskujący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów zgodnie z art. 81 8 z ind. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członkowie lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu wnioskujący o przeniesienie prawa własności do lokalu, zgodnie ze Statutem Spółdzielni, zobowiązani są pokryć koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokali. Wysokość opłat na pokrycie kosztów realizacji wniosku o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność ustala Zarząd.

3. Użytkownicy lokali posiadający dodatkowe piwnice, nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę w wymiarze 50% opłaty na eksploatację i konserwację oraz odpisu na remonty lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. Opłaty za dodatkowe piwnice stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i zasilają fundusz na remonty tej nieruchomości.

4.Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza, galerii lub przesunięcia ścianki logii wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m^2 eksploatacji, konserwacji i odpisu na remonty lokalu mieszkalnego. Oplata jest pobierana na podstawie Umowy najmu powierzchni dodatkowej.

5. Za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali, zaliczane do obowiązków użytkowników, a wykonane przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą pełną odpłatność

6. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób używania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulację kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

§ 17

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy obciążają koszty tych lokali. Koszty ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości , jeżeli przychody z wynajmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewyższają koszty ich eksploatacji i utrzymania , uzyskana nadwyżka podlega podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z podjętą uchwałą przez Walne Zgromadzenie stosownie do zapisów ustawy Prawo Spółdzielcze art.38 §1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r

Koszty GZM, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

§ 18

1.Opłaty za używanie lokali o których mowa powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

2.Członek zobowiązany jest do powiadomienia Zarządu Spółdzielni o przewidywanym terminie opróżnienia lokalu co najmniej 1 miesiąc przed tym terminem. W przypadku braku takiego zawiadomienia Spółdzielnia może naliczyć członkowi opłaty za używanie lokalu dodatkowo za 1 miesiąc.

3.Za termin wpłaty uważa się termin wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Wobec osób korzystających z lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w niniejszym regulaminie prowadzone są niezwłocznie działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.

§ 19

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd SM Rada Nadzorcza SM