

UCHWAŁA NR 32 / 2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie
z dnia 12 grudnia 2024r.**

w sprawie: Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Działając na podstawie § 90 ust.10 pkt.10 d Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sycowie postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr 8/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sycowie z dnia 21 marca 2013r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Agnieszka Durzyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Joanna Nowak

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwany dalej Regulaminem ustala zasady normujące gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w zakresie:
 - 1) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
 - 2) spłaty zobowiązań długoterminowych,
 - 3) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 4) wywozu nieczystości,
 - 5) dostawy energii cieplnej,
 - 6) rozliczeń podatkowych i pozostałych kosztów związanych z nieruchomościami.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rozbiciu na wyodrębnione nieruchomości.

§ 2

Podstawy prawne dla postanowień Regulaminu stanowi:

- 1) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 558 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 593 z późniejszymi zmianami),
- 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie.

§ 3

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) **1m²** powierzchni użytkowej lokalu – jednostka rozliczeniowa eksploatacji przy ustalaniu kosztów zarządzania nieruchomością Spółdzielni, remontów, opłat za energię elektryczną, a także za energię cieplną i niedoboru wody w wysokości stanowiącej różnicę między wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań wodomierzy domowych oraz nieczystości płynnych,
- 2) **GJ** – jednostka rozliczeniowa za energię cieplną - w przypadku opomiarowania tych mediów w liczniki ciepła,
- 3) **j.r.** – obliczeniowa jednostka rozliczeniowa energii cieplnej - w przypadku opomiarowania lokali w podzielniki kosztów,

- 4) **Ilość osób zamieszkałych** w danym lokalu - jednostka rozliczeniowa z rozliczeń za odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz dostawy i podgrzania wody – w przypadku braku wodomierza lub braku jego legalizacji,
- 5) **1m³** – jednostka rozliczeniowa za dostawy wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzania wody - w przypadku opomiarowania,
- 6) **Lokal** - jednostka rozliczeniowa przy ustalaniu kosztów funduszu remontowego mienia, sprzątnięcia klatek schodowych przez firmę zewnętrzną oraz stałej opłaty abonamentowej za wodomierz główny,
- 7) **Urządzenie** – jednostka rozliczeniowa przy uruchomieniu funduszu na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

§ 4

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 5

1. Podstawą do rozliczenia kosztów jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Plan określa rodzaje kosztów, ich strukturę i wysokość, które stanowią podstawę do ustalania wysokości stawek eksploatacyjnych dla wyodrębnionych nieruchomości.

§ 6

Fizyczną jednostką kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 7

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe wyodrębnionej nieruchomości.

§ 8

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest 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, pralni, suszarni i piwnic).

§ 9

Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim. Powierzchnię służącą kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne, wspólne korytarze) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 10

Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu wg umowy.

§ 11

Powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla rozliczenia kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię.

§ 12

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na poszczególne lokale mieszkalne i lokale użytkowe określa *Regulamin rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie*.

§ 13

1. Odpisy na fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości są uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

ROZDZIAŁ II

USTALANIE I ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 14

Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej dokonywane jest w układzie wyodrębnionych nieruchomości – w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni.

§ 15

Koszty obciążają odrębnie lokale mieszkalne i lokale użytkowe Spółdzielni.

§ 16

Podstawą planowania obciążeń związanych z kosztami eksploatacji wyodrębnionych nieruchomości (bez odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu, fundusz remontowy mienia Spółdzielni oraz opłat z tytułu funduszu na wymianę wodomierzy) jest faktyczny koszt z trzech kwartałów b.r. w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem prognozowanych kosztów IV kwartału oraz procentowego wskaźnika wzrostu lub spadku kosztów.

§ 17

Roczny koszt eksploatacji przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się dzieląc koszty wyodrębnionej nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

§ 18

Roczny koszt eksploatacji przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego ustala indywidualnie dla każdego lokalu użytkowego Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Wysokość stawek eksploatacji podstawowej dla wyodrębnionych nieruchomości ustala się na podstawie § 16.
2. Koszty eksploatacji mienia Spółdzielni i konserwatorów, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości, a koszty GZM i Zarządu, ustala się strukturą sprzedaży.
3. Zasady, o których mowa w ust. 1 i 2, dotyczą lokali mieszkalnych:
 - 1) użytkowanych na podstawie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - 2) stanowiących odrębną własność członków,
 - 3) stanowiących odrębną własność osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) użytkowych na podstawie umów najmu.
4. Wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego mogą być zbliżone do wysokości opłat wolnorynkowych.
5. Stawki eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 20

1. Stawki eksploatacyjne za najem lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni, uchwała Zarząd.
2. Stawki opłat za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych naliczane są według stawek zatwierdzonych uchwałą Rady Miasta i obliczane są na podstawie złożonej przez najemcę deklaracji.

§ 21

Wysokość obciążeń za lokale użytkowe, zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni, ustala Zarząd Spółdzielni na poziomie przewidywanych kosztów.

§ 22

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej wykorzystywaną powierzchnię obciąża się kosztami eksploatacji wg zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.
2. W przypadku określonym w ust 1 użytkownik lokalu zobowiązany jest wystąpić do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej popartym podpisami innych użytkowników zamieszkałych w danej nieruchomości.
3. Jeżeli użytkownik lokalu prowadzi działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym bez spełnienia wymogów określonych w ust 2, Spółdzielnia po uzyskaniu informacji o takim fakcie wzywa użytkownika lokalu do dopełnienia spoczywającego na nim obowiązku określonym w ust 2.

§ 23

Nie obciąża się kosztami eksploatacji pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice), przeznaczonych dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 24

Stawki eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych obejmują koszty, o których mowa w **załączniku nr 1 do Regulaminu**.

§ 25

Ustala się następujące rodzaje kosztów:

- 1) eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 26

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego określa **załącznik nr 2 do Regulaminu**.

§ 27

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się:

- 1) koszty energii elektrycznej (zużytej np. na oświetlenie pomieszczeń ogólnego użytku: klatek schodowych, korytarzy, piwnic, wejść do budynku itp., zasilanie instalacji domofonowej, internetowej, systemu monitoringu),
- 2) koszty utrzymania zieleni i czystości,
- 3) podatki od nieruchomości, gruntowy oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przynależnych do wyodrębnionej nieruchomości,
- 4) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 5) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji c.o. i c.w.u., wod. – kan., gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej, domofonowej, internetowej i systemu monitoringu w zakresie należącym do Spółdzielni,
- 6) koszty przeglądów technicznych budynków,
- 7) koszty usług kominiarskich,
- 8) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych,
- 9) koszty zarządu i gzm,
- 10) koszty usług konserwatorów,
- 11) koszty sprzątania klatek schodowych przez firmę zewnętrzną.

§ 28

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni określa **załącznik nr 3 do Regulaminu**.

§ 29

1. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

2. Zasada, o której mowa w ust. 1, obowiązuje również przy ustalaniu stawek eksploatacyjnych wyodrębnionych nieruchomości.

§ 30

1. Opłaty eksploatacyjne należy uiszczać za dany miesiąc do końca danego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 31

Spółdzielnia pobiera dodatkowe opłaty za:

- 1) wodę pobieraną z urządzeń wodociągowych poza lokalem mieszkalnym,
- 2) energię elektryczną pobraną z tablicy administracyjnej w celu podłączenia urządzeń (np. cykliniarki itp.), w wysokości stawki ryczałtowej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni,
- 3) nielegalny pobór energii elektrycznej, w wysokości 10-krotnej wartości ostatniego odczytu licznika administracyjnego, przypisanego danemu właścicielowi lub najemcy lokalu,
- 4) najem części wspólnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

§ 32

Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych niewymienionych powyżej (nieruchomości, których dotyczą) stanowią w szczególności zobowiązania długoterminowe z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na budownictwo mieszkaniowe – zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 33

1. Jako podstawę ustalania zaliczek na dzień 01 stycznia danego roku, wnoszonych na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, przyjmuje się przedpłaty miesięczne, ustalane na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie lub na podstawie deklaracji złożonej przez właściciela lokalu mieszkalnego.

2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenia dokonywane są w okresach rocznych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rozliczenia za zużytą zimną i ciepłą wodę w nieruchomościach zaopatrywanych w ciepłą wodę użytkową z węzła cieplnego, dokonywane są co 6 miesięcy, w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 34

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków ustalane są i rozliczane dla wyodrębnionych nieruchomości, na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku i aktualnej ceny.
2. W budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczenie z użytkownikami lokali następuje wg faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze. Występujące różnice między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, zwiększają lub zmniejszają koszty eksploatacji wyodrębnionej nieruchomości.
3. W przypadku braku wodomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych, różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy, należy obciążyć osoby zamieszkałe w poszczególnych nieopomiarowanych lokalach mieszkalnych w danej nieruchomości do wysokości $7\text{m}^3/\text{osobę}$ miesięcznie, lecz nie mniej niż $3\text{m}^3/\text{osobę}$ miesięcznie.
4. Różnice wynikające z rozliczenia zużycia wody w sposób, o którym mowa w ustępie 3, zwiększają lub zmniejszają koszty eksploatacji wyodrębnionej nieruchomości.

§ 35

1. Koszt wymiany wodomierzy zimnej i ciepłej wody użytkowej finansuje użytkownik lokalu z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu wymiany wodomierzy uruchomionego na tą okoliczność.
2. Wymiana wodomierzy wykonywana jest w systemie zorganizowanym przez Spółdzielnię.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sfinansowanie wymiany indywidualnych wodomierzy lub ich pierwszy montaż wraz z przygotowaniem instalacji na tą okoliczność w obrębie lokali mieszkalnych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości lub z funduszu wymiany wodomierzy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 36

Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Zarząd.

§ 37

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez administrację Spółdzielni w okresach rocznych lub półrocznych oraz każdorazowo przy wymianie wodomierza oraz zmianie cen wody i odprowadzania ścieków, które stanowią podstawę do rozliczenia oraz określenia przedpłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość odczytu wskazań wodomierzy i przekazania tej informacji przez użytkownika lokalu.

§ 38

W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w lokalu mieszkalnym, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za rok poprzedzający uszkodzenie, do czasu usunięcia niesprawności.

§ 39

W wyniku stwierdzonej przez pracowników Spółdzielni niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy indywidualnych, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 7 dni udostępnić lokal mieszkalny w celu wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych prac naprawczych. Za okres przejściowej niesprawności wodomierza ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków rozliczana jest wg zasad określonych w § 38.

§ 40

Rozliczanie zużycia wody dokonywane jest przez dział GZM.

§ 41

Administracja Spółdzielni prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.

§ 42

Koszty indywidualnych odczytów wodomierzy, ich sprawdzeń oraz ewentualnych napraw awaryjnych i plombowań obciążają koszty eksploatacji wyodrębnionych nieruchomości.

§ 43

1. Opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych, ustalane są wyłącznie na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Opłaty wnoszone są w formie zryczałtowanych zaliczek, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Ostatecznego rozliczenia dokonuje się wg faktycznego zużycia wody.
4. W razie przejściowej niesprawności wodomierza w lokalu użytkowym rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia wody za rok poprzedzający uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności.
5. Usunięcie niesprawności wodomierza Spółdzielnia dokonuje na własny koszt z wyłączeniem przypadku, w którym niesprawność powstała w wyniku mechanicznego uszkodzenia.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZENIE KOSZTÓW PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁAT ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE TERENU.

§ 44

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości, gruntowy oraz wieczystego użytkowania jest rozliczany odrębnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości.
2. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią przynależną, z wyłączeniem lokali stanowiących odrębną własność.
3. Podatek od lokali mieszkalnych, stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych, opłacany jest przez właścicieli w Urzędzie Gminy.
4. Jeżeli charakter lokalu lub rodzaj prowadzonej działalności powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni z tytułu podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

§ 45

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości, a rozliczenie na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ VI

INNE KOSZTY PONOSZONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 46

Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne lokale w wyodrębnionych nieruchomościach dokonuje się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przy każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych poinformować Spółdzielnię pisemnym oświadczeniem.

ROZDZIAŁ VII

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

§ 47

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami mieszkalnymi, jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie, wózkowanie, pomieszczenia techniczne, korytarze piwniczne. W skład części wspólnej wchodzi również elementy konstrukcyjne budynku, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, piony wodno-kanalizacyjne, elektryczne bez osprzętu, gazowe bez odbiorników, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe, i kominowe, rynny i rury spustowe, instalacje odgromowe jak również okna w częściach wspólnych, drzwi wejściowe do budynku, piwnicy i pomieszczeń technicznych.

§ 48

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 27, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości.

§ 49

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych z wyłączeniem lokali użytkowych rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni.

ROZDZIAŁ VIII

EWIDENCJA I ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 50

Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami (budynki administracyjno - gospodarcze, drogi, place, parkingi, chodniki, podejścia do budynków, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, pomieszczenia techniczne, place zabaw, nieruchomości niezabudowane, przyłącza kanalizacyjne i elektryczne, kotłownie własne).

§ 51

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne osiedla Spółdzielni:

- 1) Komorowska,
- 2) Mickiewicza,
- 3) Środkowa-Wałowa,
- 4) Matejki,
- 5) 15-lecia,
- 6) Kaliska,
- 7) Międzybórz,
- 8) Dziadowa Kłoda.

§ 52

W ramach kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni ewidencjonuje się i rozlicza koszty określone **w załączniku nr 3 do Regulaminu.**

§ 53

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, określone w zał. nr 3 do Regulaminu, rozlicza się na wyodrębnione nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na danym osiedlu.

§ 54

Na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni określonego w § 50 z wyłączeniem lokali użytkowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy mienia Spółdzielni. Koszty budowy lub remontu ewidencjonuje się na osiedlu, na którym wykonano prace. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni nie obciąża kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ IX

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 55

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenia poszczególnych nieruchomości stanowią podstawę do określenia wysokości stawek eksploatacyjnych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Uchwalane stawki dotyczą:
 - 1) wysokości opłat należnych za użytkowanie lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, lokali mieszkalnych będących w najmie oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni,
 - 2) wysokości opłat należnych od członków Spółdzielni,
 - 3) wysokości opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w odniesieniu do rocznych planów gospodarczo – finansowych wyodrębnionych nieruchomości.
4. 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.

§ 56

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienia Spółdzielni,
 - 3) innymi tytułami.
2. Powyższy obowiązek jest realizowany poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali stanowiących odrębną własność są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
 - 4) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.

2. Powyższy obowiązek jest realizowany poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

§ 58

1. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) kosztami zarządu wyodrębnionych nieruchomości.
2. Właściciele lokali, o których mowa w ust 1 są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 59

Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych w § 56 oraz umowie najmu.

§ 60

Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające pełne koszty ponoszone przez Spółdzielnię, przypadające na dany lokal,
- 2) odszkodowanie za utracone przez Spółdzielnię pożytki z tytułu najmu lokalu na warunkach komercyjnych (różnica między możliwym do uzyskania czynszem, a kosztami określonymi w § 55) w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 61

Koszty utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

ROZDZIAŁ X

POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI I MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 62

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.

§ 63

Pożytki z wyodrębnionych nieruchomości, o których mowa w § 31 pkt od 1 do 4, ewidencjonowane są jako przychody na eksploatację i utrzymanie wyodrębnionej nieruchomości w obrębie, której powstają.

§ 64

Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki z mienia Spółdzielni.

§ 65

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
2. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

ROZDZIAŁ XI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 66

1. W przypadku wystąpienia istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszcza się możliwość wprowadzenia korekty stawek eksploatacyjnych.
2. Korekty w planie gospodarczo - finansowym dokonuje Rada Nadzorcza na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność przedstawić kalkulację opłat.

§ 67

1. Regulamin został uchwalony w dniu 12.12.2024r. uchwałą nr 32/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Regulamin wychodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2025r.
3. Dokonywanie zmian w niniejszym Regulaminie wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
4. Traci moc dotychczasowy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 8/2013 z dnia 21.03.2013r.

Załącznik nr 1 do Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

L.p.	Koszty występujące w stawce eksploatacyjnej
1	Amortyzacja
2	Materiały
3	Energia elektryczna
4	Naprawy, konserwacje
5	Sprzątanie klatek schodowych przez firmę zewnętrzną
6	Usługi kominiarskie
7	Pozostałe usługi
8	Bezosobowy fundusz płac
9	Opłaty skarbowe i sądowe
10	Ubezpieczenie
11	Wieczyste użytkowanie
12	Ogłoszenia w mediach
13	Pozostałe koszty
14	Koszty utrzymania mienia
15	Koszty zakupu
16	Koszty GZM
17	Koszty zarządu
18	Usługi konserwatorów
19	Przeniesienie kosztu własnego

Załącznik nr 2 do Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego

1. Koszty eksploatacji wynikające ze stawki eksploatacyjnej.
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy energii cieplnej na podgrzanie wody.
4. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków.
5. Koszty wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty podatku gruntowego, od nieruchomości i wieczystego użytkowania.

Składniki dodatkowe:

Odpis na fundusz remontowy nieruchomości,
Fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
Fundusz na wymianę wodomierzy,

Abonament za wodomierz główny.

Załącznik nr 3 do Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

L.p.	Koszty występujące w eksploatacji mienia Spółdzielni
1	Amortyzacja
2	Materiały
3	Energia elektryczna
4	Usługi transportowe
5	Naprawy, konserwacje
6	Nieczystości płynne i stałe - wysypisko
7	Pozostałe usługi
8	Podatek gruntowy
9	Opłaty skarbowe i sądowe
10	Ubezpieczenie
11	Wieczyste użytkowanie
12	Ogłoszenia w mediach
13	Pozostałe koszty
14	Koszty zakupu
15	Usługi konserwatorów
16	Przeniesienie kosztu własnego