

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW
SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ ZASADY
USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PAX”**

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali, osoby którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i społecznej.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- części wspólne nieruchomości - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymylnikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, AZART do urządzenia odbiorczego danej instalacji, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu,
- pomieszczenie przynależne — pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim).
- powierzchnia ogrzewana - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki, zabudowane loggie itp.).
- mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię.
- mienie ogólne spółdzielni - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.
- okres rozliczeniowy - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z należnymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
- wodomierz - urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.

- osoba zamieszkała - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy - nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo.
- użytkownik lokalu - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1/ obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
 - 2/ utrzymanie czystości,
 - 3/ odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4/ dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 5/ wywóz nieczystości stałych,
 - 6/ eksploatacja dźwigów,
 - 7/ utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 8/ utrzymanie domofonów,
 - 9/ podatek od nieruchomości,
 - 10/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 11/ utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
 - 12/ koszty ochrony lub dozoru nieruchomości.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
Zamiana wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych zależnych od Spółdzielni nie może być dokonywana, częściej niż co 6 m-cy.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku, zmienia odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.
5. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, trwale zabudowane loggie itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni

Komentarz [P1]: Uchwała
Rady Nadzorczej Nr 060/2011 z
21.11.2011r

użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi od sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię mierzoną na wysokości 1m ponad poziomem podłogi wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spizarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, trwale zabudowane loggie itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

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

6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące te lokale. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

- 2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali odbywa się w następujący sposób:

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 2) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- 3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 4) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 5) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach .
- 6) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni.
- 7) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pkt 2 do 10 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. O zwiększeniu obciążenia decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.

2.1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do wszystkich nieruchomości spółdzielni. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo, zwiększa koszty eksploatacji. O zwiększeniu obciążenia decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.

2.2. Koszty utrzymania czystości rozlicza się w następujący sposób:

2.2.1. Koszty utrzymania czystości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i obejmują utrzymywanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków.

2.3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.3.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł./m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi, hydrofony).

2.3.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów lokalowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. O zwiększeniu decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

2.3.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, (np. modernizacja, wymiana dźwigu) nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów lokalowych.

Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.3.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów lokalowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów, wymianę lub legalizację liczników zw, cw i co, itp).

2.3.5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz.1 a poz.2

2.4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.4.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych, zgodnie z wskazaniami wodomierzy głównych budynku lub Osiedla
- 2) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków.

2.4.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku i rozliczane indywidualnie co pół roku na każdy lokal odrębnie w terminach na dzień 30 kwietnia i 31 października-30 czerwca i 31 grudnia.

2.4.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez użytkowników lokali za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzania ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zgłoszonych jako zamieszkałe, osób.

Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób faktycznie zamieszkałych w lokalu oraz pisemnie poinformować o zmianach tej liczby w ciągu 7 dni od wystąpienia zmiany.

Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości kosztu tej dostawy w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku.

Komentarz [P2]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 060/2011 z dnia 21.11.2011r

Komentarz [P3]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 172/2011r z dnia 18.04.2011r

2.4.4. W budynkach lub Osiedlach posiadających wodomierze główne, a poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez użytkowników lokali za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza jako sumę:

- 1) kosztu podstawowego wynikającego ze wskazania wodomierzy indywidualnych i stanowiącego iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m³ dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków.
- 2) kosztu uzupełniającego zwanego wodą ogólną, będącego różnicą kosztów między wskazaniem wodomierza głównego budynku lub Osiedla a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w tym budynku, który jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni lokali i garaży.

Oplaty za dostawę wody i odprowadzania ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy roczne w wysokości kosztów poprzedniego roku z uwzględnieniem prognozy zmiany cen. Rozliczenie wody ogólnej następuje do 30 marca.

Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań wodomierzy zostaje obciążony półroczną zaliczką w wysokości 500 zł, rozliczaną w następnym okresie rozliczeniowym, po udostępnieniu wodomierzy do odczytu,

2.4.5 W przypadku stwierdzenia, że w lokalu, chociaż jeden wodomierz jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy tego lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia. Lokal za dany okres rozliczeniowy jest rozliczany tak jak lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne.

2.4.6 W przypadku uniemożliwienia wymiany wodomierzy, przeprowadzenia legalizacji tych urządzeń bądź stwierdzenia naruszenia, zerwania plomb założonych na wodomierzach lub stwierdzenia nielegalnego poboru wody, które powodują wadliwą pracę chociażby jednego wodomierza, odczyty z wszystkich wodomierzy tego lokalu nie są przyjmowane do rozliczenia a użytkownik tego lokalu jest obciążony półroczną opłatą stałą za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w wysokości 500 zł.

2.4.7 Odczyty wodomierzy mogą wykonywać jedynie upoważnieni pracownicy Spółdzielni w terminach wskazanych w ogłoszeniach Spółdzielni. Spółdzielnia nie honoruje odczytów wykonywanych przez użytkowników lokali.

Użytkownik udostępniający lokal do odczytu wodomierzy, potwierdza poprawność dokonanych odczytów poprzez złożenie podpisu.

Komentarz [P4]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 168/2011 z dnia 21.03.2011r

2.5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.

2.5.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób faktycznie zamieszkałych w poszczególnych lokalach,

2.5.3 W stosunku do lokali użytkowych obciążenie, kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.6. Koszty eksploatacji dźwigów.

2.6.1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi, zużycie energii elektrycznej. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów lokalowych.

Wymiana dźwigu jest modernizacją budynku i zasady rozliczania kosztów tej wymiany określają odrębne przepisy.

2.6.2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2.6.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.6.4. Część kosztów eksploatacji dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości

Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu, za wyjątkiem lokali użytkowanych w sposób uniemożliwiający korzystanie z dźwigu (bez dostępu do klatek schodowych)

Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zameldowanych lub faktycznie zamieszkujących osób.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie, kosztami eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.7. Koszty utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

2.7.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, niezaliczanym do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.7.2. Koszty utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich ilości.

2.8. Koszty utrzymania domofonów i wideofonów.

2.8.1. Koszty utrzymania domofonów i wideofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację.

2.8.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów i wideofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

2.9. Podatek od nieruchomości.

2.9.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

a/ podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,

- b/ podatek od lokali mieszkalnych,
- c/ podatek od lokali użytkowych.

2.9.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.9.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.9.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zaś podatek określony w ust. 2.9.1 poz c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.9.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.10. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

2.10.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

2.10.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.11. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby faktycznie zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

2.11.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt 1 do 9.

2.11.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.10.1. na:

- 1/ koszty obciążania nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2/ koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

2.11.3. Koszty wymienione w ust. 2.11.2 pkt. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.12. Koszty ochrony lub dozoru nieruchomości.

2.12.1. Koszty ochrony lub dozoru nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali tej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.

3. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

3.1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

3.1.1. Posiadacz spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3.1.1. do 3.1.12.

3.1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3.1.1. do 3.1.8. oraz 3.1.11 i 12.

3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w § 3.1.1 do 3.1.12 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

3.1.4. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 3.1.4. do 3.1.12 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

3.1.6. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w § 3.1.1. do 3.1.11. i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty określone w § 3.1. powiększone o przypadający na członka obowiązkowy udział kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3.3. Określona w § 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego:

- 1) członkiem Spółdzielni - jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
- 2) właścicielem lokalu - jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są:

- 1) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
- 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością.

3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w § 3.1. i 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według § 3.1. i 3.4.

3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie na 14 dni przed tą datą.

3.7 Za opłaty, o których mowa w § 3.1., solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.

3.9. O zmianie wysokości opłat tj. zestawienie składowych i kwot opłaty eksploatacyjnej za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia co najmniej do 25 dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.

Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat, tj. zestawienie składowych i kwot opłaty eksploatacyjnej.

3.10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową wymienione osoby ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

3.11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni lub jednostki administrującej na zlecenie SM PAX.

3.12. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, nie powoduje zmiany bieżącej wysokości opłaty za lokale w tym roku.

4. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA LOKALU.

4.1. W ramach pobieranych opłat z używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2 i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

a) naprawę bądź wymianę instalacji c.o. wraz z grzejnikami

b) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji: wodociągowej, gazowej, elektrycznej, kanalizacyjnej będących odgałęzieniem pionów do urządzenia pomiarowego lokalu, lub do pierwszego od strony pionu zaworu odcinającego zasilanie lokalu.

Komentarz [P5]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 060/2011 z dnia 21.11.2011r

Komentarz [P6]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 172/2011 z dnia 18.04.2011r

c) naprawę lub wymianę instalacji pionu kanalizacyjnego łącznie z trójnikiem, który służy jako podłączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej lokalu do pionu.

4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 7) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
- 8) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji wodociągowej, gazowej, elektrycznej będącej odgałęzieniem pionów za urządzeniem pomiarowym lokalu lub za pierwszym od strony pionu zaworem odcinającym zasilanie lokalu.
- 9) naprawę bądź wymianę fragmentów instalacji kanalizacyjnej do trójnika, który służy jako podłączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej lokalu do pionu.
- 10) wszelkie naprawy powierzchni przynależnych do lokali a w szczególności balkonów, tarasów, loggi (z wyłączeniem elementów konstrukcji tych pomieszczeń), a także werand i zadaszeń.
- 11) dorobienie dodatkowych pilotów do bram garażowych i wjazdowych, chipów, kart zbliżeniowych lub magnetycznych i kluczy do wejść i pomieszczeń wspólnych.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Wymiana lub dorobienie nowych urządzeń wymienionych w pkt 11 musi być wykonana wyłącznie za pośrednictwem Spółdzielni. Zabrania się zlecenia wykonania wyżej wymienionych usług przez użytkowników lokali, bez pośrednictwa Spółdzielni.

Komentarz [P7]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 172/2011 z dnia 18.04.2011r

Komentarz [P8]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 108/2009 z dnia 03.09.2009r.

Komentarz [P9]: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 108/2009 z dnia 03.09.2009r

5. BONIFIKATY W OPLATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA.

5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu, zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

5.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub wykonaniu przez spółdzielnię obniżających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany upust zgodnie z postanowieniami ust.5.1. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

5.3. Obniżki w opłatach miesięcznych (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

5.4. Użytkownikom przysługują upusty w tych opłatach tylko w przypadku, gdy umowa zawarta przez Spółdzielnię z właściwym dostawcą takie upusty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.

Przewodniczący RN

Sekretarz RN