

R E G U L A M I N
w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Cieszynianka” w Cieszynie.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy normuje zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Podziału mienia zdefiniowanego w art.40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia dokonuje według poniższego schematu:
 - 1) mienie Spółdzielni:
 - pawilony,
 - lokale mieszkalne, na które Sp-nia wniosła wkłady,
 - lokale użytkowe w nieruchomościach budynkowych stanowiące mienie Spółdzielni,
 - grunty,
 - garaże,
 - 2) nieruchomości budynkowe:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe stanowiące część wspólną danej nieruchomości,
 - nieruchomość wspólna (pomieszczenia wspólnego użytku, grunty, chodniki i inne),
 - garaże przy ul. Bielskiej 41,
 - 3) nieruchomości garażowe.
3. Lokale zajmowane są w oparciu o następujące tytuły prawne:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – posiadacz jest członkiem Spółdzielni,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – posiadacz nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) odrębna własność lokalu – właściciel jest członkiem Spółdzielni,
 - 5) odrębna własność lokalu – właściciel nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 6) najem lokalu,lub lokale zajmowane bez tytułu prawnego.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok kalendarzowy, który składa się z 12 cząstkowych miesięcznych okresów rozliczeniowych.
5. Zasady dotyczące ustalania kosztów i opłat za użytkowanie lokali stanowiących odrębną własność stosuje się od 1-go dnia miesiąca następującego do 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie przeniesienia odrębnej własności lokalu.
6. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi w/w kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1) 1 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 3) 1 osoba zamieszkująca lokal,
 - 4) 1 mieszkanie,
 - 5) wskazania liczników, urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów c.o.
7. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, ubikacja i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospo-

darczym celom użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm oraz 50 % powierzchni o wys. 140 – 220 cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach wewnątrz lokalu o sufitach nie równoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych: przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki i inne pomieszczenia.

Do lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokali.

9. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary w świetle ścian w stanie surowym na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².

Przy ustalaniu powierzchni nie należy uwzględniać wnęk i występów o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

10. Podstawowe pojęcia dotyczące udziału lokalu w nieruchomości:

- 1) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną (piwnica, komórka) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- 2) część wspólna nieruchomości to: grunt, chodniki, drogi dojazdowe, pomieszczenia wspólnego użytku oraz fundamenty, mury, stropy, dachy, kominy, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, wspólne instalacje i urządzenia (np. winda).

11. Organami uprawnionymi do ustalania opłat są:

- 1) Rada Nadzorcza dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży, dla których ustanowiono własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność,
- 2) Zarząd Spółdzielni dla lokali mieszkalnych wynajmowanych oraz pozostałych lokali tj. lokali użytkowych i garaży wynajmowanych na cele działalności gospodarczej i dzierżaw terenu.

II. Zasady rozliczania kosztów

§ 2

Zasady kwalifikowania kosztów.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy wody oraz koszty odbioru ścieków rozliczane na poszczególne lokale,
- 3) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 4) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu,

- 5) koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy mieszkaniowych,
 - 6) koszty odczytu wodomierzy mieszkaniowych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią:
- 1) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
 - 2) koszty konserwacji instalacji AZART,
 - 3) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - 4) koszty opłaty stałej za wodomierz główny,
 - 5) podatek od nieruchomości pomieszczeń wspólnych i nieruchomości gruntowej oraz opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
 - 6) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - 7) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - 8) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
 - 9) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - 10) koszty przeglądów technicznych i usług kominiarskich,
 - 11) koszty dostawy wody i odbioru ścieków z części wspólnej nieruchomości,
 - 12) różnica pomiędzy kosztami wody i odbioru ścieków wynikającymi z faktury dostawcy a rozliczonymi na poszczególne lokale oraz na część wspólną nieruchomości,
 - 13) pozostałe koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
 - 14) koszty remontów nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni, w tym koszty konserwacji wszystkich instalacji,
 - 15) koszty oświetlenia terenu,
 - 16) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg i chodników oraz placów zabaw, podwórek gospodarczych i pozostałych elementów małej architektury,
 - 17) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 18) pozostałe koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozpatrywane są w 3 niżej wymienionych grupach:
- 1) mienie wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni, tj. biura, magazyny, grunty – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią koszty wymienione w § 2 pkt 1 i pkt 2,
 - 2) mienie – lokale użytkowe, garaże oraz grunt – przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią koszty wymienione w § 2 pkt 1 i pkt 2
 - 3) mienie – nieruchomości gruntowe – przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości stanowią koszty wymienione w § 2 pkt 2.
4. Do zobowiązań Spółdzielni z pozostałych tytułów należą w szczególności zobowiązania długoterminowe dotyczące kredytów na budownictwo mieszkaniowe.
5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią:
- 1) koszty wynagrodzeń osób zatrudnionych do prowadzenia takiej działalności,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji świetlic, w których działalność jest prowadzona,
 - 3) inne koszty dotyczące bezpośrednio tej działalności.

§ 3

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.

- 1) Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale określa „Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”.
- 2) Zasady rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odbioru ścieków na poszczególne lokale określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności za wodę i ścieki w S.M. ”Cieszynianka” w Cieszynie”.
- 3) Koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się na podstawie złożonej deklaracji:
 - o liczbie osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych,
 - o pojemności odpadów produkowanych przez najemców lokali użytkowych i dzierżawców.
- 3) Podatek od nieruchomości przypadający na poszczególne lokale z wyjątkiem lokali o statusie odrębnej własności ustalany jest na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właściciela lokalu z właściwym terenowo organem podatkowym.
- 4) Koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy mieszkaniowych rozliczane są według ilości wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach. Podstawę rozliczania stanowią koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy. Jednostką rozliczeniową jest wodomierz.

§ 4

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości wynikające z faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie. O ile nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, bo dotyczą one kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości stanowiących podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania wind rozliczane są na lokale znajdujące się w nieruchomościach wyposażonych w windy; jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) koszty konserwacji instalacji AZART obciążają wszystkie lokale wyposażone w tę instalację. Podstawą rozliczania tych kosztów są koszty z danego osiedla. Jednostką rozliczeniową dla wszystkich typów lokali jest 1 mieszkanie,
 - 3) koszty konserwacji instalacji domofonowej obciążają wszystkie lokale danej klatki schodowej wyposażone w instalację domofonową i zgłoszone do konserwacji przez większość mieszkańców tej klatki. Podstawą rozliczenia tych kosztów są koszty danej klatki schodowej. Jednostką rozliczeniową jest lokal wyposażony w instalację domofonową,
 - 4) koszty wymiany lub legalizacji wodomierzy, które znajdują się w pralniach lub innych pomieszczeniach wspólnych obciążają nieruchomość wspólną. Podstawę rozliczenia stanowią

koszty legalizacji lub wymiany wodomierzy. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² pow. użytkowej lokali,

- 5) koszty ubezpieczenia majątkowego – koszty te rozliczane są odrębnie dla budynków mieszkalnych, użytkowych oraz garaży, jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) podatek od nieruchomości oraz opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (podatek od nieruchomości rozliczany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży ze względu na zróżnicowanie stawek tego podatku); jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 7) koszty remontów nieruchomości wspólnej rozlicza się na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 8) pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych rozlicza się również na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5

Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (biura, magazyny wraz z powierzchnią przynależną) oraz koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy (lokale użytkowe, garaże, grunty) pokrywane są z wpływów czynszów najmu i dzierżawy. Ewidencję kosztów i wpływów prowadzi się łącznie, zaś wynik stanowi pożytki Sp-ni (lub niedobór), które rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, do których tytuły prawne mają członkowie Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w poszczególnych nieruchomościach w osiedlu ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 6

Zasady tworzenia funduszu remontowego.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na poszczególne osiedla. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
2. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 7

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

Zasady prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz rozliczania jej kosztów i ustalania obciążeń finansowych z tego tytułu członków lub osób nie będących członkami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 8Zasady rozliczania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

1. Zobowiązania Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale w zależności od tytułu według którego powstały.
2. Zobowiązania długoterminowe dotyczące kredytów zaciągniętych w latach ubiegłych na budownictwo mieszkaniowe oraz odsetek związanych z kredytem, rozliczane są na poszczególne lokale zgodnie z zasadami finansowania i budowy tych lokali określonymi w odrębnych przepisach.

III. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali**§ 9**Zasady podstawowe:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i 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,
 - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułówprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu. Uczestniczą oni również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie ze Statutem i regulaminem dotyczącym tej działalności.
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,
 - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułówprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu. Uczestniczą oni również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie ze Statutem i regulaminem dotyczącym tej działalności.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.Mogą one również korzystać odpłatnie z działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- innymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu.

Mogą one również korzystać odpłatnie z działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

5. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni są obowiązani wносить czynsz najmu w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
6. Najemcy lokali użytkowych i garaży oraz dzierżawcy terenu są obowiązani wносить czynsz najmu lub dzierżawy i pozostałe opłaty wynikające z umów zawartych zgodnie z Regulaminem wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych.
7. Osoby zajmujące lokale mieszkalne i użytkowe Sp-ni bez tytułu prawnego są obowiązane wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tego lokalu na pokrycie kosztów określonych w § 9 pkt 1.

§ 10

Ustalanie opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie, najem oraz bez tytułu prawnego).

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
 - 1) opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się i rozlicza na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej”,
 - 2) opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa się na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności za wodę i ścieki”,
 - 3) opłaty na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustalane na podstawie deklaracji podatkowej. Koszty powyższe dotyczą mienia Spółdzielni, mienia osiedla, nieruchomości budynkowych i garaży. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się na podstawie złożonej deklaracji:
 - o liczbie osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych,
 - o pojemności produkowanych odpadów przez najemców lokali użytkowych i dzierżawców.
 Szczegóły rozliczenia określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Cieszyn uchwalony przez Radę Miejską Cieszyna.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dotyczącej ubezpieczenia majątkowego, utrzymania i konserwacji wind, konserwacji domofonów, instalacji AZART, opłaty na wodomierz główny energii elektrycznej pomieszczeń wspólnego użytku użytkownicy lokali wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Na pokrycie kosztów remontów użytkownicy lokali wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej nie wymienionych powyżej użytkownicy wnoszą opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

5. Na pokrycie kosztów utrzymania mienia Spółdzielni użytkownicy lokali wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
6. Zasady wnoszenia opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określone są w odrębnym regulaminie tej działalności.
7. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorczą Spółdzielni jako średnią opłatę dla danej nieruchomości lub dla danego osiedla na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych, kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.
8. Najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy terenów wnoszą opłaty zgodnie z zawartymi umowami najmu.

§ 11

Ustalanie opłat dla właścicieli lokali – członków Spółdzielni.

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność właścicieli – członków Spółdzielni określa się:
 - 1) w części dotyczącej kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody jak w § 10 pkt 1 ppkt 1), w części dotyczącej tych kosztów,
 - 2) w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzenia ścieków jak w § 10 pkt 1 ppkt 2),
 - 3) z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów:
 - w części dotyczącej lokalu jako rozliczane bezpośrednio przez właściciela lokalu z właściwym terenowo organem podatkowym (samorządowym),
 - w części dotyczącej mienia osiedli i mienia Spółdzielni jak w § 10 pkt 1 ppkt 3),
 - 4) w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych jak w § 10 pkt 1 ppkt 4).
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej właściciele – członkowie wnoszą opłaty ustalone jak w § 10 pktach 2-7.

§ 12

Ustalanie opłat dla właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni ustala się jak w § 11 pkt 1.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu lub budynku, właściciele wnoszą opłatę zaliczkową ustaloną na podstawie planowanych kosztów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

IV. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

§ 13

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przysługują członkom Spółdzielni i przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
Jednostką rozliczeniową tych pożytków i przychodów jest 1 m² powierzchni użytkowej w/w lokali. Okresem rozliczeniowym tych pożytków i innych przychodów jest rok.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają:
 - na lokale o statusie odrębnej własności w wysokości iloczynu nadwyżki pożytków i innych przychodów danej nieruchomości oraz powierzchni użytkowej tych lokali,
 - na pozostałe lokale mieszkalne w wysokości różnicy pomiędzy pożytkami i innymi przychodami nieruchomości wspólnej z wszystkich nieruchomości a pożytkami przypadającymi na lokale o statusie odrębnej własności, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej tych lokali.

V. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat wnoszonych na poczet tych kosztów.

§ 14

1. Różnica między kosztami a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody – różnice z tego tytułu rozliczane są w odpowiednich okresach rozliczeniowych zgodnie z odrębnymi Regulaminami.
2. Różnica między kosztami a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i garaży o statusie odrębnej własności lokalu podlega rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego (roku) i odpowiednio zmniejsza lub zwiększa przychody roku następnego.

VI. Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali, naliczanie odsetek, rozliczanie mieszkań zadłużonych.

§ 15

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni, tj. z góry do 20-go każdego miesiąca.
Dla najemców lokali i dzierżawców terenów termin powstania i ustalenia obowiązku wnoszenia opłat regulują umowy najmu.
2. Termin wpłaty uważa się za zachowany, zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego, jeżeli środki finansowe pochodzące z opłat za używanie lokali znajdują się w tym terminie na odpowiednim rachunku lub w kasie Spółdzielni.
3. Od wpłaconych po terminie opłat za używanie lokali, określonym w pktcie 1, ale nie później niż do ostatniego dnia danego miesiąca nie nalicza się odsetek ustawowych, o których mowa w § 97 ust.3 Statutu.
4. Przy rozpatrywaniu rozliczenia finansowego wkładu pochodzącego z mieszkania zadłużonego i odzyskanego w wyniku eksmisji (lub dobrowolnie przekazanego) i wystąpieniu braku środków po

spłacie zaległych opłat za mieszkanie i innych należności wobec Spółdzielni Zarząd może umorzyć w całości lub częściowo naliczone odsetki ustawowe, w sytuacji gdy dochodzenie na drodze sądowej środków finansowych pochodzących wyłącznie z odsetek jest nieuzasadnione ekonomicznie (naraża Spółdzielnię na dodatkowe koszty sądowe), a Spółdzielnia nie ma gwarancji uzyskania jakichkolwiek środków, gdyż należności dotyczą osób o trudnej sytuacji finansowej i życiowej.

5. W przypadku występowania zaległości w opłatach za mieszkanie przyjmuje się, że wniesione opłaty dotyczą poszczególnych tytułów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, eksploatacja, fundusz remontowy itd.) w takiej proporcji do całości wniesionych opłat, w jakiej pozostają opłaty dotyczące poszczególnych tytułów należne za cały rok do łącznych opłat za mieszkanie należnych za cały rok.
6. Przyjmuje się, że wniesione opłaty za mieszkanie są zaliczane na poczet najstarszych należności z tego tytułu, chyba że na dowodzie wpłaty zaznaczono tytuł wpłaty i okres którego wpłata dotyczy.

VII. Przepisy końcowe.

§ 16


Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.03.2014r. (Protokół nr 3/2014, Uchwała nr 12/2014) i obowiązuje od dnia uchwalenia. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.04.2011r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**



.....
/Kazimierz Solowski/

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**



.....
/Stanisław Duda/