

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I INNYMI

ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W CHOJNICACH

2025r.

PODSTAWA PRAWNA

Regulamin opracowany został zgodnie z obowiązującym prawem, w tym zgodnie z poniższymi ustawami:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz.27*) z późniejszymi zmianami,
2. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: *Dz. U. nr 188 z 2003r. poz. 1848 z późn. zm.*),
3. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (*Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz.903*),
4. Ustawą z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity *Dz.U. z 2000r. Nr 54 poz. 654 z późn.zm.*)
5. Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (*Dz. U. Nr. 72, poz. 747, z 2002r. z późn. zm.*),
6. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (*Dz. U. Nr 54, poz. 348 z 1998r. z późn. zm.*) oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa metody i sposoby obciążania kosztami członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wynikającymi z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj.:

- 1.1 kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali samodzielnych,
- 1.2.kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 1.3.kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 1.4.pożytkami i innymi przychodami uzyskanymi na częściach wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności nieruchomości.
- 1.5 odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości oddzielnie w Chojnicach i w Czersku.
3. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do budynków oraz dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa odrębny regulamin.

§ 2

1. Przez zasoby mieszkaniowe, o których mowa w przepisie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych i na potrzeby niniejszego regulaminu, należy rozumieć:

1.1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności:

- aparaty do wymiany ciepła,
- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- garaże,

1.2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:

- budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
- zakłady konserwacyjno-remontowe,

1.3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo -kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
- budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

2. Opłaty wnoszone na utrzymanie powyżej wymienionych obiektów oraz koszty związane z ich utrzymaniem stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

II. PODSTAWA ROZLICZENIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

§ 3

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Wysokość w/w opłaty powinna być tak skalkulowana, aby pokryła koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie jednego roku, a w szczególnych przypadkach maksymalnie w okresie 3 lat.

2. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§5

1. 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.

2. Użytkownikami lokalu są wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają oraz osoby faktycznie zasiedlające lokal.

III. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 6

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi stanowią:

- 1.1. m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 1.2. ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym,
- 1.3. lokal
- 1.4. wskazania liczników, urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów c.o.

2. **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 gospodarczemu 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 zajęłą 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.

3. **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.

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

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

6. 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.

7. 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.

§ 7

1. Osobami zamieszkałymi w lokalu są wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz przebywające w lokalu bez zameldowania przez okres co najmniej 1 miesiąca.

2. Użytkownicy lokali obowiązani są do informowania Spółdzielni o ilości osób zameldowanych bądź zamieszkałych w lokalu poprzez złożenie oświadczenia na piśmie.

3. W przypadku wymeldowania z pobytu stałego lub tymczasowego użytkownicy lokalu zobowiązani są przedstawić zaświadczenie z Urzędu Miejskiego, potwierdzające dokonanie wymeldowania lub inny dokument potwierdzający dokonanie wymeldowania.

4. W przypadku zameldowania na pobyt stały lub tymczasowy użytkownicy lokalu zobowiązani są przedstawić zaświadczenie z Urzędu Miejskiego

-Wydział Ewidencji Ludności, potwierdzające dokonanie zameldowania lub inny dokument potwierdzający dokonanie zameldowania.

5. W przypadku zgonu, użytkownicy, osoby bliskie zmarłemu lub pozostające w mieszkaniu zobowiązane są niezwłocznie dostarczyć do Spółdzielni odpis skrócony aktu zgonu.

6. W przypadku urodzenia dziecka użytkownika lub osoby wspólnie zamieszkałej w lokalu należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni.

7. W przypadku podnajęcia mieszkania lub jego części, użytkownik zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o ilości oraz danych osobowych osób zamieszkałych.

8. W przypadku zmiany miejsca zamieszkania bez dokonania przemeldowania

-złożone oświadczenie powinno zawierać wskazanie miejsca pobytu w okresie czasowej nieobecności ze wskazaniem przypuszczalnej daty powrotu.

9. Każda zmiana w ilości osób zameldowanych bądź zamieszkałych wymaga złożenia nowego oświadczenia terminie 14 dni od zaistniałej zmiany.

10. Zmiany określone w ust. 1

- zgłoszone do Spółdzielni zostaną uwzględnione w następnym miesiącu kalendarzowym od dnia zgłoszenia.

11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o wszelkich zmianach dokonanych w aktach stanu cywilnego (zmiana stanu cywilnego, imienia, nazwiska) swoich, a także innych osób wspólnie zamieszkałych oraz dotyczących zmiany miejsca zamieszkania.

12. Brak zgłoszenia informacji o zmniejszeniu liczby osób zameldowanych bądź zamieszkałych nie daje podstawy do dokonania wstecznej korekty naliczeń i zwrotu wpłaconych opłat.

13. Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zamieszkujących w lokalu lub powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje obciążenie przez Spółdzielnię należną kwotą za okres braku zgłoszenia.

14. Ilość osób zgłoszonych nie może być mniejsza niż 1 z wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 16

15. Osoby dostarczające do Spółdzielni niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu mogą zostać pociągnięte do odpowiedzialności karnej.

16. W przypadku zaprzestania powstawania odpadów na skutek czasowego opuszczenia lokalu przez wszystkich mieszkańców na okres dłuższy niż 1 pełen miesiąc kalendarzowy, użytkownik lokalu ma prawo do zgłoszenia ustania obowiązku uiszczania opłaty. Zgłoszenia należy dokonać przed ustaniem obowiązku uiszczania opłaty.

Wzór zgłoszenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

IV. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

§ 8

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zgodnie z uchwałami zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi, obejmują koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej czyli części wspólnej nieruchomości obejmującej grunt oraz wszystkie części budynków w nieruchomości wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego użytku tj. znajdują się poza lokalami samodzielnymi.

2. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dachy, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynków, okna w klatkach schodowych i piwnicach, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania bez grzejników i zaworów w samodzielnych lokalach mieszkalnych oraz instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, odgromowe, gazowe, hydrofornie, zsypy, altany śmietnikowe, urządzenia zabawowe oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie danej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione dotyczące części wspólnej danej nieruchomości chociażby właściciel lokalu lub osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu bezpośrednio z tych części nie korzystała.

4. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane według następujących zasad :

5.1. koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. Koszty energii elektrycznej służącej do oświetlenia zewnętrznego danej nieruchomości, wynikające z faktur zakładu energetycznego, rozliczane na każdą nieruchomość proporcjonalnie do ilości zamontowanych lamp w obrębie danej nieruchomości.

5.2. koszty utrzymania czystości powierzchni wspólnej, terenów zielonych, dezynfekcji i deratyzacji, zimowego utrzymania bezpośrednich dojazdów do budynków mieszkalnych i przejść położonych na działce zabudowanej budynkami mieszkalnymi oraz koszty wywozu nieczystości wielkogabarytowych oraz innych z nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość w oparciu o faktury wystawione przez wykonawcę tych usług lub w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię ewidencję księgową kosztów wykonywanych usług porządkowych przez pracowników spółdzielni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,

5.3. koszty technicznego bieżącego utrzymania powierzchni wspólnych obejmujące koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów okresowych i usług kominiarskich, których obowiązek przeprowadzenia wynika z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,

5.4. koszty ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte przez spółdzielnię umowy ubezpieczenia i naliczone składki ubezpieczeniowe,

5.5. podatek od nieruchomości naliczany od powierzchni nieruchomości wspólnej zgodnie ze stawkami ustalonymi przez RM Chojnice i Czersk, z zastrzeżeniem § 20 ust.4 Regulaminu,

5.6. koszty dostawy wody i odbioru ścieków do części wspólnych nieruchomości,

5.7. wszelkie inne koszty, nie wymienione wyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub dostawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów.

5.8. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych. Natomiast wydatki poniesione na remonty części wspólnej nieruchomości, obciążają daną nieruchomość w oparciu o faktury wystawione przez wykonawców robót i są rozliczane w ramach funduszu remontowego.

6. Pożytki i inne przychody uzyskane z części wspólnych nieruchomości, do których zalicza się przychody z najmu części wspólnych (np. grunt stanowiący współwłasność, dach, ściany zewnętrzne budynku, pralnie, suszarnie itp.) są ewidencjonowane oddzielnie dla danej nieruchomości. Pożytki te służą pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te wydatki przypadają osobom posiadającym tytuły prawne do lokali znajdujących się w tej nieruchomości proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 9

1. Zasady rozliczenia kosztów utrzymania i eksploatacji części nieruchomości wspólnej:

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości (za wyjątkiem ust.2) po pomniejszeniu o pożytki uzyskiwane z części wspólnych nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału określonego w uchwałach zarządu w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi we współwłasności nieruchomości wspólnej wszystkie osoby posiadające tytuły prawne lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni.

1.2. Opłaty na pokrycie w/w kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej wg poniższej specyfikacji:

- energia elektryczna (w stawce zł/m² p.u. lokalu)
- sprzątanie i utrzymanie terenu nieruchomości (w stawce zł/m² p.u. lokalu)
- ubezpieczenie i podatek (w stawce zł/m² p.u. lokalu)
- bieżące techniczne utrzymanie (w stawce zł/m² p.u. lokalu)
- pozostałe koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej (w stawce zł/m² p.u. lokalu)
- domofon (w stawce zł/lokal)

i są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem/ami mieszkalnymi.

V. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU (koszty niezależne od spółdzielni)

§ 10

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zalicza się koszty niezależne od spółdzielni dotyczące zużycia w lokalu:

1.1. energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.

1.2. wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako woda ciepła oraz kanalizacji ewidencjonowane zgodnie z Regulaminem dokonywania rozliczeń kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach S.M.

1.3. gospodarowanie odpadami komunalnymi na które składają się również koszty wywozu nieczystości zgodnie ze stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Chojnice i Czersk,

1.4. dostawy gazu ustalane na podstawie faktur wystawionych przez PGNiG na podstawie odczytów zbiorczych liczników zużycia gazu zainstalowanych w budynkach mieszkalnych nie wyposażonych w gazomierze indywidualne.

1.5. podatku od nieruchomości liczonego od powierzchni użytkowej lokalu oraz udziału (ustalonego zgodnie z uchwałami zarządu w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi) w powierzchni działki

–dotyczy wyłącznie lokali, do których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokalu

2. Rozliczenia kosztów gospodarowania odpadami komunalnym, na które składają się także koszty wywozu nieczystości dokonuje się zgodnie ze stawkami zatwierdzonymi uchwałami Rady Miasta Chojnice i Czersk w sposób następujący:

2.1. dla lokali mieszkalnych w Chojnicach

–opłaty pobierane od lokatorów SM ustala się w formie zaliczki w wysokości takiej, jak opłata za wywóz nieczystości niesegregowanych. Zaliczka rozliczana na koniec każdego roku kalendarzowego nie później jak w terminie 60 dni po zakończeniu roku kalendarzowego.

2.2 dla lokali mieszkalnych w Czersku,

- opłaty pobierane zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Czersku

3. Rozliczenie kosztów dostawy gazu każdej nieruchomości na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu. Koszty zużycia gazu ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

VI. KOSZTY ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Koszty zarządu i koszty ogólne spółdzielni związane z administrowaniem zasobami przypadające na GZM zostają ustalone w proporcji udziału przychodów z działalności spółdzielni objętej GZM do całkowitych ogólnych przychodów Spółdzielni i rozliczane są na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię w jednakowej stawce ustalonej w zł na m² p.u. lokalu mieszkalnego.

2. Koszty zarządu i ogólne administrowania spółdzielni obejmują w szczególności:

2.1. koszty eksploatacyjne biura Spółdzielni:

-amortyzacja środków trwałych będących na wyposażeniu biura,

-materiały biurowe i sprzęt,

-energia elektryczna , ciepła, woda i kanalizacja,

- usługi remontowe , naprawy i materiały,
- podatki ,ubezpieczenia i inne opłaty,
- usługi telefoniczne i pocztowe,
- inne koszty niezbędne do funkcjonowania biura

2.2. koszty kadrowe:

- wynagrodzenia i narzuty ZUS,
- obowiązkowe ubezpieczenia OC,
- odpis na Fundusz Socjalny i inne obowiązki pracownicze wynikające z przepisów prawa,
- koszty szkoleń, podróży służbowych ,
- obsługa prawna,

2.3. koszty organizacyjno

–statutowe:

- organizacji pracy Rady Nadzorczej,
- organizacji Zebrań Walnego Zgromadzenia,
- inne koszty wynikające ze statutu i obowiązujących przepisów prawa,

2.4. koszty usług bankowych, opłaty sądowe i inne.

VII. MIENIE SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONE DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

§ 12

1. Mieniem spółdzielni do wspólnego korzystania są w szczególności: ulice wewnętrzne osiedli, ciągi pieszo-jezdne, zatoki postojowe, tereny zielone, boiska, mała architektura, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
3. W przypadku gdy nie można przypisać mienia spółdzielczego do poszczególnych nieruchomości obciąża on koszty ogólnospółdzielcze.

§ 13

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, a w szczególności:

1.1.podatek od nieruchomości

–według faktycznych kosztów poniesionych za dane mienie spółdzielni,

1.2.opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu

–według faktycznych kosztów poniesionych na dane mienie,

1.3. koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni oraz zimowego utrzymania

–według powierzchni nieruchomości mienia spółdzielni, na podstawie faktur wystawianych przez wykonawcę tych usług lub wykonywanych przez pracowników i obciążają daną nieruchomość zgodnie z przyjętym rachunkiem kalkulacyjnym kosztów,

1.4. koszty napraw, konserwacji i przeglądów wynikających z prawa budowlanego

–zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub w oparciu o prowadzoną przez spółdzielnię ewidencję księgową kosztów wykonywanych przez pracowników spółdzielni i obciążają zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów,

1.5. koszty energii elektrycznej zużytej w nieruchomościach spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania, na podstawie faktur wystawionych przez dostawców

1.6. bezpośrednie koszty administracyjne spółdzielni przypadające na te nieruchomości,

1.7. odpis na fundusz remontowy nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przypadające zgodnie z przyjętym rachunkiem kalkulacyjnym spółdzielni na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ponoszą wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni całkowitej wszystkich budynków mieszkalnych osiedla, w jednakowej stawce dla wszystkich lokali mieszkalnych ustalonej w zł/m² p.u. lokalu mieszkalnego z podziałem na :

2.1. opłata na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania,

2.2. odpis na fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania,

VIII. FUNDUSZ REMONTOWY

§ 14

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz należytym stanie estetycznym zawiera Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej

IX. POŻYTKI I INNE PRZYCHODY Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

§ 15

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni nie są wypłacane członkom spółdzielni, jednakże spółdzielnia przeznacza je zgodnie z treścią art. 5 ust 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

X. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 16

1. Ustalone w wyniku rozliczenia i planowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych:
 - a. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b. na warunkach prawa odrębnej własności,
 - c. jako mieszkania na zasadzie umowy najmu,
 - d. na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
 - a. Opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości do 3 krotnej opłaty za eksploatację i fundusz remontowy.
4. Obowiązek wnoszenia opłaty za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
5. Opłaty za używanie lokalu płatne są z góry do dnia 14 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia przysługują odsetki za zwłokę. Opłaty przypadające na lokale zajmowane na zasadzie umowy najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu tj. komisyjnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię i oddanie kluczy do Spółdzielni.
7. Osoby wynajmujące pomieszczenia gospodarcze uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. W przypadku, gdy osoba zobowiązana do uiszczania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych ma względem Spółdzielni kilka długów z tego tytułu tj. powstałych w różnych okresach i wskaże przy spełnieniu świadczeń, za który okres dług chce zaspokoić to Spółdzielnia mimo oświadczenia dłużnika dotyczącego okresu, za który spełnia świadczenie przede wszystkim zalicza je na związane z tym długiem świadczenie główne oraz w dalszej kolejności na zaległe należności uboczne (tj. odsetki, koszty egzekucyjne i sądowe). W przypadku, gdy osoba zobowiązana do uiszczania opłat za użytkowanie lokali nie wskaże przy spełnianiu świadczenia, który dług chce zaspokoić to Spółdzielnia z uwzględnieniem powyższych zasad w pierwszej kolejności zalicza dokonaną wpłatę na poczet najstarszego zadłużenia.

§17

1. Spółdzielnia zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia osób posiadających tytuły prawne do lokali o wszelkich zmianach opłat niezależnych od Spółdzielni tj. cen, norm na dostawę mediów do lokalu oraz zaliczek na poczet kosztów określonych w niniejszych zasadach, w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia osób posiadających tytuły prawne do lokali o wszelkich zmianach opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą. Powyższe dotyczy również podatku od nieruchomości liczonego od części wspólnych budynku.

§18

1. Obciążanie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu kosztami eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych jest różnicowane z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
2. Czynniki różnicującymi walory użytkowe i atrakcyjności poszczególnych lokali są:
 - bezpośrednie lub pośrednie oświetlenie kuchni,
 - wspólne ubikacje na klatce schodowej.
3. Stawki opłat z tytułu kosztów eksploatacji i remontów w zależności od czynników, o których mowa w ust. 2 różnicowane są następująco:
 - lokale mieszkalne posiadające pośrednio oświetlone kuchnie uzyskują bonifikatę w wysokości równowartości 15 kW/h energii elektrycznej miesięcznie,
 - lokale mieszkalne nieposiadające ubikacji w mieszkaniu uzyskują bonifikatę w wysokości 20% kosztów eksploatacji.

XI. Przepisy końcowe.

§ 19

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 kwiecień 2025 r. (Uchwała nr 11/IV/2025) i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.2016 r.

Imię i nazwisko użytkownika lokalu

Adres

tel. domowy/

OŚWIADCZENIE

UŻYTKOWNIKA LOKALU, KTÓRY POSIADA TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU NA POTRZEBY WYPEŁNIENIA DEKLARACJI KORYGUJĄCEJ O WYSOKOŚCI OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI W ZWIĄZKU Z CZASOWĄ NIEOBECNOŚCIĄ NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 1 PEŁEN MIESIĄC KALENDARZOWY.

Ja niżej podpisany(a) oświadczam, że w dniach oddo20...r. w w/w lokalu nie będą powstawały odpady komunalne, gdyż lokal w w/w okresie będzie niezamieszkały tj. nikt nie będzie w nim przebywał czasowo czy też stale, nie będą także dokonywane żadne prace remontowe czy też inne mogące przyczynić się do powstawania odpadów komunalnych. Jednocześnie zobowiązuję się bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie wszelkich danych podanych w niniejszym oświadczeniu –pod rygorem skutków prawnych.

W RAZIE MOJEJ NIEOBECNOŚCI W MIESZKANIU PROSZĘ KONTAKTOWAĆ SIĘ Z :

.....

Podstawa prawna:

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami art. 4 ust. 1-2, 4w związku z art. 4 ust. 6,61.
2. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012 poz. 391)
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst pierwotny: Dz. U. 1997 r. Nr 137 poz. 926) (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r. poz. 749),

Oświadczam, że powyższe dane zgłosiłem(a) zgodnie z prawdą i że świadomy(a) jestem odpowiedzialności za zeznanie nieprawdy lub zatajenie prawdy.

podpis użytkownika lokalu

INFORMACJA:

ZGŁOSZENIA NALEŻY DOKONAĆ PRZED USTANIEM OBOWIĄZKU UISZCZANIA OPŁATY
Wypełnione oświadczenie stanowi podstawę do naliczania opłat eksploatacyjnych dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi