

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI

W oparciu o przepisy: Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2018. 1285), Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018. 845), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019. 1182), Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2019. 1145), Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2019. 1437), Ustawy prawo energetyczne (Dz. U. 2019. 755) oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni, uchwala się co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i spółdzielczych praw do lokali nie będących 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.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

1. części wspólne nieruchomości - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, elementy konstrukcyjne, mury, elewacje z wyłączeniem okien lokali indywidualnych właścicieli, stropy, strychy, dach, instalacja odgromowa, balkony część konstrukcyjna, klatki schodowe, korytarze i ciągi komunikacyjne wraz z ich wyposażeniem, pomieszczenia pralni, suszarni, wózków, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych i pomieszczeniach pomocniczych, dźwigi, instalacja kanalizacyjna w zakresie przykanalików poziomów i pionów z wyłączeniem odpływów w poszczególnych lokalach, instalacja wody zimnej i centralnej ciepłej wody w zakresie przyłączy, poziomów i pionów do zaworów przed wodomierzami w lokalach, instalacja

- centralnego ogrzewania w całości łącznie z grzejnikami ,zaworami termoregulacyjnymi, podzielnikami kosztów i licznikami ciepła, instalacja gazowa, poziomy i pionowy przy kuchni gazowej i podgrzewaczach wody w lokalach, instalacja domofonowa z wyjątkiem aparatów w mieszkaniach o ile koszt jej wykonania został sfinansowany z funduszu remontowego, instalacja kanalizacji deszczowej w całości oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
2. powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia którą ujęto w uchwale Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokalu.
 3. powierzchnia przynależna do lokalu – powierzchnia , którą ujęto w uchwale Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokalu
 4. pomieszczenie przynależne - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu chociażby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości w budynku lub poza nim
 5. powierzchnia ogrzewana - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, które wyposażone są w grzejniki centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń, które z tych grzejników są ogrzewane (przedpokoje, przedsionki itp), chociażby posiadacz lokalu wyłączył je czasowo z używania lub pomieszczenia te byłyby odgródzone od pomieszczeń z grzejnikami.
 6. mienie ogólne spółdzielni - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.
 7. mienie wspólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach w szczególności nieruchomości zabudowane budynkami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (będących własnością spółdzielni) wraz z gruntem przynależnym.
 8. okres rozliczeniowy - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczeń poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. miesiąc, kwartał, półrocze, rok.
 9. wodomierz - urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
 10. gazomierz wspólny - gazomierz lub gazomierze na nieruchomości - urządzenie pomiarowe do rozliczenia gazu w danym budynku, budynkach.
 11. osoby zamieszkałe – osoby ujęte w oświadczeniu składanym na potrzeby złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku złożenia oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym spółdzielnia obciąży właściciela za okres od daty złożenia ostatniego oświadczenia, chyba że użytkownik lokalu mieszkalnego wykaże inne okresy zamieszkiwania.
 12. 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 zasobem mieszkaniowym dzielą się na:
 - a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
 - b) koszt utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
 - c) koszty mienia wspólnego nieruchomości przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - d) koszty mienia ogólnego spółdzielni.

§ 4

1. Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:
 - a) przychody z opłat eksploatacyjnych,
 - b) pożytki z części wspólnej nieruchomości,
 - c) inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK I OPŁAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:
 - a) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu i podgrzanie wody
 - b) koszty odczytu podzielników ciepła i rozliczenia ciepła przez firmę rozliczeniową
 - c) wywozu odpadów komunalnych
 - d) gazu - jeżeli występuje zużycie gazu z jednego lub kilku liczników zbiorczych na budynku lub grupie budynków
 - e) koszty podatku od nieruchomości
 - f) koszty z tytułu opłaty przekształceniowej.

§ 6

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego .
2. Koszty odczytu i rozliczenia ciepła wynikające z faktury firmy rozliczeniowej dzieli się według ilości podzielników w danej nieruchomości. Na podstawie tych kosztów ustala się opłatę za 1 sztukę podzielnika.

§ 7

1. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczany jest przez MZK Stalowa Wola i Nisko według odrębnych umów. Różnice wody pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a głównym obciążają koszty eksploatacji, a lokale bez wodomierzy i lokale którym MZK wypowiedziało umowy - rozliczanie następuje wg oddzielnego regulaminu.

§ 8

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych rozliczane są na podstawie:
 - a) ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych w danej nieruchomości zgodnie ze złożonymi oświadczeniami
 - b) stawki opłaty ustalonej uchwałą Rady Miasta.

§ 9

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali nieruchomości.
2. Koszty dostawy gazu rozliczane są w oparciu o :
 - a) faktury dostawcy gazu,
 - b) ilości zamieszkałych osób zgodnie ze złożonymi oświadczeniami .
3. W przypadku braku osób zamieszkujących w lokalu, w celu pokrycia kosztów stałych dostawy gazu przyjmuje się do wyliczeń i obciążeń '1' osobę.
4. Średni roczny koszt dostawy gazu na 1 osobę w nieruchomości ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów dostawy gazu w nieruchomości przez ilość osób zamieszkałych w nieruchomości zgodnie z oświadczeniem.
5. Podstawą do wyliczenia opłaty na dany okres rozliczeniowy jest, z zastrzeżeniem pkt.7, roczny koszt dostawy gazu na 1 osobę w nieruchomości z okresu poprzedzającego, skorygowany wysokością salda okresu poprzedniego przypadającego na osobę.
6. Saldem jest różnica pomiędzy przychodami a kosztami, ustalona poprzez podzielenie tej różnicy przez ilość osób zamieszkałych w nieruchomości w roku poprzednim.
7. Opłaty wyliczone zgodnie z pkt.5 ulegają przeliczeniu w razie zmiany cen jednostkowych gazu według taryf dostawcy gazu.
8. Średni roczny koszt dostawy gazu oraz wysokość opłat miesięcznych ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Miesięczna stawka opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustalana jest jako 1/12 średniorocznego kosztu podatku od nieruchomości obciążającego nieruchomość wyliczonego na podstawie stawek uchwalonych przez Radę Miasta obowiązujących w danym roku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta.

§ 11

1. Miesięczna stawka opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych ustalona jest jako 1/12 średniorocznego kosztu z tytułu opłaty w nieruchomości przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w danej nieruchomości. Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłatę przekształceniową bezpośrednio do Urzędu Miasta

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokali czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do ilości m² powierzchni użytkowej lokali bez powierzchni przynależnych do sumy powierzchni użytkowej całej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 13

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych (faktury, rachunki, noty) lub na podstawie dokonywanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości, zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.
 - b) Koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe.
 - c) koszt utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu oraz koszty odśnieżania obciążają daną nieruchomość:
 - koszty sprzątnięcia wewnętrznego wynikające z faktury firmy sprzątnięcej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości do powierzchni całego zasobu
 - koszty sprzątnięcia terenów otwartych i odśnieżania wynikające z faktury firmy sprzątnięcej rozlicza się proporcjonalnie do

powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości do powierzchni całego zasobu z tym, że z tytułu większej intensywności użytkowania, koszty dla lokali użytkowych są zwiększane poprzez zastosowania współczynnika korygującego koszty przyjętego w uchwale Rady Nadzorczej.

- d) koszty konserwacji hydraulicznych, elektrycznych i drobnych napraw obciążają daną nieruchomość proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali do powierzchni całego zasobu, z zastosowaniem współczynnika korygującego dla lokali użytkowych przyjętego w uchwale Rady Nadzorczej.
 - e) koszty usług i przeglądów obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości.
 - f) koszty ogólnego zarządzania związane z utrzymaniem komórek organizacyjnych spółdzielni wykonujących czynności o charakterze ogólnym, koszty organów nadzoru oraz koszty obciążające spółdzielnię jako całość obciążają daną nieruchomość według udziału powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do powierzchni całego zasobu, przy zastosowaniu współczynnika korygującego dla lokali użytkowych przyjętego w uchwale Rady Nadzorczej.
 - g) koszty administracyjne związane z utrzymaniem administracji osiedlowych dzielone są na nieruchomości obsługiwane przez te komórki według udziału powierzchni użytkowej lokali w powierzchni całego zasobu z zastrzeżeniem par.25 pkt.1 niniejszego regulaminu
 - h) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię a dotyczące części wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z podziału kosztów proporcjonalnie do powierzchni lokali w danej nieruchomości do powierzchni całego zasobu
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, do których zalicza się:
- a) opłatę za dozór techniczny rozlicza się zgodnie z danymi wynikającymi z dokumentów źródłowych na poszczególne nieruchomości
 - b) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych rozlicza się w/g danej umowy przy uwzględnieniu ilości wind i przystanków w nieruchomości.
 - c) koszty energii elektrycznej według rzeczywistego zużycia za rok ubiegły z korektą tych kosztów w ostatnim miesiącu roku po odczycie urządzeń pomiarowych w dźwigach.
4. Zgromadzone koszty na danej nieruchomości są podstawą do wyliczenia opłaty za używanie dźwigów w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu na dzień 31grudnia roku poprzedniego na podstawie złożonych oświadczeń.
W przypadku braku osób zamieszkujących w lokalu w celu pokrycia kosztów stałych utrzymania dźwigów do wyliczeń i obciążeń przyjmuje się '1' osobę.
5. W przypadku utworzenia wspólnoty w zasobach spółdzielni, właściciele lokali uwłaszczeni w danym roku pokrywają ostateczne rozliczenie kosztów dokonane przez wspólnotę po I kwartale następnego roku, proporcjonalnie do udziału w nieruchomości i czasu funkcjonowania w zasobach spółdzielni.
6. Koszty odpisu na fundusz remontowy tworzone są na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązują nieruchomości wg uchwalonego regulaminu Funduszu remontowego i przyjętych uchwałą Rady Nadzorczej wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

IV . KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:
 - a) koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości.
 - b) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§ 15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego, o których mowa w §14 ust.1 są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego obciążają nieruchomość proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - α) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - β) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją o wysokości tej opłaty,
 - χ) koszty utrzymania czystości zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców według obowiązującego w spółdzielni podziału kosztów
 - δ) koszty drobnych napraw remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni podziału kosztów
 - ε) koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.
 - φ) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego oraz stawki opłat na fundusz remontowy przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej
 - γ) inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię.
5. Jeżeli w nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, to właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 16

1. Pod pojęciem mienia ogólnego, o którym mowa w §14 ust.2 rozumie się wszystkie nieruchomości budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu spółdzielni.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - a) koszty podatku od nieruchomości
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego
 - d) koszty drobnych napraw, remontów
 - e) koszty energii elektrycznej
 - f) inne
4. Koszty eksploatacji mienia ogólnego ponoszone są przez nieruchomość proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do powierzchni użytkowej lokali wszystkich budynków Spółdzielni.

V . POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 17

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zasobach spółdzielni i przypadają proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali właścicielom lokali wyodrębnionych oraz mieszkańcom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.

VI . ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE. POSTANOWIENIA OGÓLNE O ZASADACH USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 18

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan rzeczowo – finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą. Roczny plan rzeczowo – finansowy w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzony jest na podstawie analiz kosztów poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny. Jeżeli w ciągu roku następują znaczne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, może być dokonana korekta planu rzeczowo – finansowego oraz opłat za utrzymanie lokali.
2. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości kalkuluje się indywidualnie dla każdej z nich.

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali a także właściciele, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących opłat:
 - α) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu
 - β) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni określonych w dziale III i IV niniejszego regulaminu
 - χ) opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu fundusz remontowego i uchwalonymi opłatami na fundusz remontowy.
 - δ) opłaty eksploatacyjnej z tytułu utrzymania dźwigów osobowych.
 - ε) opłaty na podatek od nieruchomości i opłaty przekształceniowej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali.
 - φ) opłaty za wieczyste użytkowanie zespołu garażowego.

§ 20

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat o których wyżej mowa są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 21

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Ustawy o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu Cywilnego. Wysokość czynszu najmu lokali ustala Zarząd.

§ 22

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów, lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego

korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych a także koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, traktując je jak jedną nieruchomość spółdzielni.

§ 23

1. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów, prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje zmiany uzyskane z wydz. spraw obywatelskich Urzędu Miasta i Gminy.
2. Wszelkie zmiany związane z naliczeniem opłat eksploatacyjnych opartych o ilość osób zamieszkałych w lokalu dokonywane są w oparciu o dane z oświadczeń złożonych przez mieszkańców, a w przypadku ich braku w oparciu o liczbę osób zameldowanych.
3. W przypadku składania oświadczeń niezgodnych ze stanem faktycznym, spółdzielnia będzie składać informacje do Urzędu Miasta i Gminy.

VII . POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 24

1. W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia
 - b) sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania
 - c) sprawną obsługę administracyjną.

§ 25

1. Koszty remontów wykonywanych przez spółdzielnię pokrywane są z funduszu remontowego tworzonego z odpisów przeznaczonych na ten cel. Zasady tworzenia funduszu remontowego określa regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podział obowiązków w zakresie konserwacji i remontów pomiędzy spółdzielnią a użytkownikiem lokalu określony jest poniżej.
2. Do obowiązków spółdzielni w szczególności należą:
 - a) remonty i naprawy dachów budynków wraz z instalacją odgromową
 - b) remonty elewacji, maszynowni dźwigów, kominów
 - c) remonty chodników, zatok, ulic wewnętrznych, parkingów
 - d) malowanie klatek schodowych łącznie ze stolarką okienną klatek i drzwiami wejściowymi do klatek, drzwi szybów windowych
 - e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych
 - f) odnawianie pomieszczeń wspólnego użytkowania z wyjątkiem pomieszczeń przekazanych do korzystania czasowo indywidualnym osobom
 - g) naprawy instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, czyli centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych oraz elektrycznych.
3. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, finansowych funduszem remontowym obejmuje:

- a) naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez urządzeń pomiarowych
 - b) naprawa i wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej w lokalu do urządzeń opisanych w ust. 5 pkt. b niniejszego regulaminu
 - c) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązku spółdzielni (np. powstałych wskutek nieszczelności dachu, rozszczelnienia instalacji wodno – kanalizacyjnej, ujawnionych wad konstrukcyjnych budynku i innych lecz stwierdzonych komisyjnie przypadków)
4. Do napraw wewnątrz lokali nie zaliczanych do obowiązków spółdzielni obciążających użytkowników zajmujących te lokale należą w szczególności:
- a) w zakresie robót stolarsko – posadzkarskich: konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin ściennych, okładzin ceramicznych, konserwacja i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa i wymiana okuć, zamków oraz oszklenia
 - b) w zakresie robót instalacyjnych: konserwacja, naprawa i wymiana przepływowych grzejników wody, podgrzewaczy wody, kuchni gazowych, mis i spłuczek ustępowych, wanien, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami do tych urządzeń, baterii i zaworów czerpalnych wraz z wężykami przyłączeniowymi, usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych (do trójnika pionu zbiorczego) oraz konserwacja, naprawa i legalizacja indywidualnych ciepłomierzy
 - c) w zakresie robót elektrycznych: naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu
 - d) w zakresie robót malarskich: odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat, malowanie olejne drzwi i okien (wewnętrznie i zewnętrzne) w kolorze pierwotnym, grzejników, wszystkich rur oraz naprawa i malowanie uszkodzonych tynków
5. W przypadku wymiany stolarki okiennej, koszt tej wymiany finansowany jest wg następującego podziału:
- a) dla osób, które wymieniły stolarkę okienną za zgodą Spółdzielni
 - 70% kosztu wymiany stolarki okiennej finansuje członek
 - 30% kosztu wymiany stolarki okiennej finansuje Spółdzielnia ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości
 - b) dla osób które wymieniły stolarkę okienną bez zgody Spółdzielni
 - 80% kosztu wymiany stolarki okiennej finansuje członek
 - 20% kosztu wymiany stolarki okiennej finansuje Spółdzielnia ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości

Warunkiem dofinansowania kosztu wymiany stolarki okiennej jest montaż stolarki z zamontowanymi nawiewnikami powietrza według pierwotnego podziału kwater oraz z zachowaniem jej pierwotnej kolorystyki.

6. W przypadku realizacji remontów przez administrację osiedlową fundusz remontowy obciążają rzeczywiste koszty wykonania prac.

§ 26

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.01.2020 r. uchwała nr 2/20.

Z dniem 01.01.2020 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/14 z dnia 27.02.2014 r. wraz z obowiązującymi aneksami.

Integralną częścią niniejszego Regulaminu są załączniki:

Załącznik Nr 1 „Wykaz nieruchomości podstawowych”

Załącznik Nr 2 „Wykaz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania wraz z wykazem nieruchomości korzystających z tej nieruchomości”

Załącznik Nr 3 „Wykaz nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni”

Załącznik Nr 4 „Wykaz dźwigów osobowych”

Treść załączników określa Zarząd Spółdzielni.