

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

I. Postanowienia ogólne

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń kosztami.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1.1. Eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych.
 - 1.2. Odpisy na legalizację i wymianę wodomierzy.
 - 1.3. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
 - 1.4. Dostawę energii cieplnej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
 - 1.5. Eksploatację dźwigów.
 - 1.6. Dostawę gazu w budynkach z gazomierzami zbiorczymi.
 - 1.7. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów.
 - 1.8. Inne koszty ogólne eksploatacji (domofony itp.).
 - 1.9. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - 1.10. Opłaty za dostarczanie korespondencji.
 - 1.11. Opłaty za pakiet podstawowy TV.
2. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gzm, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gzm w roku następnym.

II. Jednostki rozliczeniowe kosztów

1. Jednostką rozliczeniową kosztów jest:
 - 1.1. dla lokali mieszkalnych:
 - m^2 pow. użytkowej mieszkania,
 - osoba zamieszkała w mieszkaniu w odniesieniu do pozycji kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody,
 - m^2 pow. użytkowej mieszkania w odniesieniu do pozycji kosztów: gazu (przy gazomierzach centralnych), wywozu odpadów komunalnych oraz eksploatacji dźwigów,
 - sztuka w odniesieniu do funduszu opłat na wymianę wodomierzy,
 - wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniu (dopuszczonych przez Spółdzielnię do rozliczeń).

- 1.2. dla lokali użytkowych i garaży:
 - m² pow. użytkowej,
 - sztuka w odniesieniu do funduszu opłat na wymianę wodomierzy,
 - wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (dopuszczonych przez Spółdzielnię do rozliczeń).
2. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali.
 - 2.1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowy. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, klatek schodowych i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub tej jego części. Powierzchnię lokalu o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
 - 2.2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, pomieszczenia składowe, bokówki, przynależne do lokalu piwnice, garaże. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne) należy obliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali nie zalicza się balkonów i loggii.
 - 2.3. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się wg dokumentacji technicznej budynku.
 - 2.4. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do 0,1 m².
3. Powierzchnią terenów dzierżawionych jest obliczona według pomiaru z natury:
 - 3.1 powierzchnia zabudowy użytkowanych obiektów na terenach osiedlowych (budynków tymczasowych i pawilonów stałych wybudowanych ze środków własnych użytkowników), do której dolicza się powierzchnię komunikacyjną:
 - 5 m² przy dzierżawieniu terenów do 30 m²,
 - 2 m² za każde rozpoczęte następne 10 m²,
 - 3.2 działki wydzielone geodezyjnie przyjmuje się wg powierzchni całkowitej działki.
Powierzchnia terenów dzierżawionych nie jest przyjmowana do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych.
 - 4.1 Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby zgłoszone do zamieszkania w danym lokalu.
 - 4.2 Wniosek o zmianę liczby osób zamieszkałych winien być złożony w terminie co najmniej dwutygodniowym przed rozpoczęciem okresu, którego dotyczy. Korekty ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia wniosku. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest na bieżąco aktualizować dane dotyczące liczby osób zamieszkałych w lokalu.

- 4.3 W przypadku stwierdzenia faktu zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób od przyjętej do opłat, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o naliczaniu opłat w odniesieniu do liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.
- 4.4 Za osoby zamieszkałe, na które nie naliczono świadczeń- należy naliczyć opłaty z chwilą ujawnienia zamieszkiwania oraz obciążyć dodatkową opłatą powiększoną 2-krotnie w stosunku do zależnej od liczby zamieszkałych osób stawki obowiązującej w danym okresie.
- 4.5 W przypadku, gdy w danym lokalu nikt nie zamieszkuje opłatę ryczałtową za wodę ustala się tak, jak w przypadku zamieszkiwania przez jedną osobę.

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

1. Koszty eksploatacji i remontów rozliczane są do całości zasobów przy zastosowaniu odrębnej ewidencji kosztów na poszczególne osiedla mieszkaniowe, z odniesieniem na wyodrębnione nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, klatki schodowe i piwnice.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują następujące rodzaje kosztów:
 - utrzymanie czystości,
 - płace wraz z narzutami pracowników fizycznych i umysłowych,
 - koszty zużycia materiałów,
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - energię elektryczną zużytą na cele wspólne,
 - działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
 - pozostałe koszty materialne i niematerialne, (np. opłata za użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, opłaty bankowe i pocztowe, koszty samorządowe itp.),
 - koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
 - fundusz remontowy,
 - konserwacje,
 - podatek od nieruchomości,
 - pozostałe.
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, z wyłączeniem odpisów na remonty, podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, jest średni roczny koszt eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
5. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali (odrębnie dla mieszkalnych, użytkowych i garaży) o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego rodzaju lokalu, o podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu.
6. Wysokość odpisów na fundusz remontowy na poszczególne rodzaje lokali uchwała na każdy rok Rada Nadzorcza.
7. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność określa odrębny regulamin.
8. Podatek od nieruchomości nalicza się zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych z dn. 12.01.1991 r. oraz stosowną uchwałą Rady Miasta Białystok (nie dotyczy lokali stanowiących odrębną własność). Od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie i najem) podatek ustalany jest łącznie dla poszczególnych rodzajów lokali wg deklaracji podatkowej. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku Spółdzielnia dokonuje korekty

- deklaracji podatkowej i powiadamia właściciela lokalu o zmianie opłaty eksploatacyjnej, która zostaje skorygowana o wysokość podatku od nieruchomości oraz opłatę na użytkowanie wieczyste gruntu, w terminie jednego miesiąca od daty podpisania aktu notarialnego. W przypadku właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni opłatę eksploatacyjną koryguje się również o koszty działalności społecznej i kulturalno – oświatowej.
9. W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego zajmowana jest na wykonywanie zawodu (świadczenie usług) - powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się kosztami eksploatacji i funduszu remontowego wg stawki lokali mieszkalnych zwiększonej o 100 %.
 10. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu,
 - odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu,
 - lokali użytkowych stanowiących odrębną własność,
 - lokali użytkowych na cele własne administracji oraz działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - garaży zajmowanych na zasadach najmu,
 - garaży zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do garażu,
 - garaży stanowiących odrębną własność.
 11. Opłata za dzierżawę terenu pod kioski i pawilony handlowe o charakterze tymczasowym, wybudowane przez użytkowników za zgodą Spółdzielni pobierana jest w wysokości określonej w umowie dzierżawy terenu. Opłata dzierżawy musi zabezpieczać pokrycie pełnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Do opłaty należy doliczyć koszty wynikające z usług, z których dzierżawca terenu korzysta (koszty zużycia wody, wywozu odpadów komunalnych itp.). Dopuszcza się ustalenie opłat za dzierżawę terenu w formie ryczału.
 12. Opłaty za bokówki, pomieszczenia gospodarcze i inne użytkowane na warunkach najmu ustala się w formie ryczału lub stawki za m² p.u. wg kalkulacji.
 13. Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych użytkowanych na zasadach najmu ustala się wg stawek umownych w drodze negocjacji lub przetargu.
 14. Wysokość stawek opłat, o których mowa w pkt. 10 określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
 15. Ustalenie opłat, o których mowa w pkt. 11 i 12 powierza się Zarządowi Spółdzielni.
 16. Za rzeczy, które do Spółdzielni należą, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki. Pożytkiem Spółdzielni mogą być dochody z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu stanowiących jej mienie, dochody z reklam umieszczanych na nieruchomościach Spółdzielni itp.

IV. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wskazania wodomierzy głównych.
3. Odczytów wodomierzy mieszkaniowych i rozliczanie zaliczkowych opłat dokonuje się dwa razy w roku oraz przy zmianie cen.
4. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków w budynku (ach) dokonuje się z podziałem na:

- 4.1 lokale mieszkalne i użytkowe opomiarowane (posiadające sprawne, nieuszkodzone, indywidualne wodomierze z ważną cechą legalizacyjną i założoną plombą) z wyszczególnieniem:
- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ wody (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków),
 - kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza (wodomierzy) głównych budynku (budynków) na danym osiedlu a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy, rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody,
- 4.2 lokale mieszkalne nieopomiarowane (nieposiadające indywidualnych wodomierzy bądź posiadające wodomierze bez ważnej cechy legalizacyjnej): wg opłaty ryczałtowej, ustalonej jako iloczyn normy zużycia wody na osobę, liczby osób i obowiązującej ceny za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków. Normę zużycia wody zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
- 4.3 lokale użytkowe nieopomiarowane: wg opłaty ryczałtowej w przeliczeniu na m² p.u. lokalu.
5. Zaliczkowe opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych, ustala się po rozliczeniu wody biorąc za podstawę wysokość średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z ostatnich 12 miesięcy, pomnożony przez obowiązującą cenę za 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków.
6. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków będą niższe niż należność wynikająca z rozliczenia indywidualnego, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wnoszenia opłat eksploatacyjnych w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia uiścić brakującą kwotę.
7. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków będą wyższe niż należność wynikająca z rozliczenia indywidualnego, nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.
8. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach w ciągu 14 dni od złożenia wniosku.
9. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować każdorazowo o zmianach stanu zamieszkiwania.
10. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usług dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości kosztu odpowiadającego opłacie ryczałtowej za 1 osobę.
11. W przypadku:
- 11.1 uszkodzenia wodomierzy z winy użytkownika lokalu lub uniemożliwienia Spółdzielni dokonania wymiany wodomierzy zdelegalizowanych- do rozliczenia przyjmuje się opłatę ryczałtową na osobę przemnożoną przez liczbę osób zamieszkałych,
 - 11.2 uszkodzenia wodomierzy bez winy mieszkańca- do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody z poprzedniego roku,
12. Użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego opomiarowanego, po wcześniejszym otrzymaniu zawiadomienia od Spółdzielni, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu, w celu stwierdzenia prawidłowości pracy urządzeń zliczających pobór wody lub ich odczytu.
13. Sprawdzenie działania wodomierzy polega na stwierdzeniu prawidłowości pracy urządzeń zliczających pobór wody, w tym:
- cechy legalizacyjnej i plomby montażowej,
 - czy urządzenia pomiarowe zostały prawidłowo zamontowane i czy posiadają dopuszczenie do stosowania,

- czy nie nastąpiła ingerencja użytkownika lokalu w pracę instalacji i urządzenia zliczającego ilość zużytej wody.
- 14. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, sprawdzający sporządza w obecności użytkownika lokalu protokół, w którym odnotowuje rodzaj i przyczyny nieprawidłowej pracy urządzeń zliczających pobór wody.
- 15. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, osoba której przysługuje tytuł prawny do mieszkania, obciążona będzie za okres ostatniego roku wg stawki ryczałtowej na osobę przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych w lokalu.
- 16. Koszt usługi serwisowej lub wymiany wodomierzy, których niesprawność wynika z nieprawidłowej ich eksploatacji, obciąża bezpośrednio użytkownika lokalu.
- 17. Jeżeli w okresie gwarancyjnym wodomierz ulegnie awarii bez ingerencji użytkownika lokalu wykonana będzie nieodpłatna usługa serwisowo-gwarancyjna.
- 18. Rozliczenie zgromadzonych środków na funduszu wodomierzy, dokonywane będzie po zakończeniu okresu legalizacji wodomierzy tj. co pięć lat.
- 19. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierzy. W przypadku nieudostępnienia w dwóch wyznaczonych terminach, koszt indywidualnego terminu wymiany obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług firmy montażowej.
- 20. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku:
 - 20.1. zbycia lokalu- użytkownicy lokalu zobowiązani są zgłosić stany wodomierzy (protokół zdawczo- odbiorczy), na podstawie których zostanie dokonane rozliczenie,
 - 20.2. dziedziczenia lub innej czynności prawnej, bądź też w przypadku braku protokołu- rozliczenie zużycia wody będzie dokonywane z użytkownikiem nabywającym lokal.

V. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody (określa odrębny regulamin)

VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów

1. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów są ewidencjonowane zbiorczo dla budynków wyposażonych w dźwigi z wyodrębnieniem kosztów na poszczególne osiedla mieszkaniowe.
2. Kosztami eksploatacji i remontów dźwigów obciąża się mieszkania w budynkach wyposażonych w dźwigi według następującej zasady:
 - 100% opłatą obciąża się mieszkania zlokalizowane powyżej I piętra,
 - 50% opłatą obciąża się mieszkania zlokalizowane na I piętrze,
 - wyłącza się z obciążeń mieszkania na parterze.
3. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów rozlicza się wg m² p.u. lokalu mieszkalnego.

VII. Rozliczanie kosztów dostawy gazu do lokali mieszkalnych w budynkach z centralnym gazomierzem

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na osiedla i na budynki.
2. Zabrania się instalowania indywidualnych gazomierzy w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację gazową z centralnym gazomierzem.

3. Zaliczkową opłatę za gaz ustala się w oparciu o:
 - faktyczne zużycie gazu w roku poprzednim w przeliczeniu na m² pow. użytkowej mieszkania w budynkach z centralnymi gazomierzami,
 - aktualnie obowiązujące ceny.
4. Rozliczenia kosztów zużycia gazu dokonuje się wg m² pow. użytkowej mieszkania.
5. Koszty dostawy gazu stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Roczny wynik – nadwyżka lub niedobór podlega rozliczeniu po zakończeniu roku. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego różnicę pomiędzy wniesioną zaliczką a faktycznymi kosztami wynikającymi z rozliczenia zakupu paliwa gazowego, strony uregulują we własnym zakresie i nie mogą kierować roszczeń z tego tytułu do Spółdzielni. Wynik rozliczenia będzie zaksięgowany na kartotece czynszowej aktualnego właściciela lokalu.

VIII. Rozliczanie kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi nalicza się zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach dn. 13.09.1996 r. oraz stosownymi Uchwałami Rady Miasta Białystok.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych na lokale użytkowe ustala się wg stawek ryczałtowych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.

IX. Opłaty za dostarczanie korespondencji (określa odrębny regulamin)

X. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu (wraz z odsetkami) zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie. Wysokość oprocentowania kredytu określa bank.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie działalności społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą opłaty jak w punkcie 3.
5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni

- z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
6. Posiadacze spółdzielczych praw do lokali niebędących członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię bez możliwości korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni.
 7. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z tym że z działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą korzystać odpłatnie na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
 8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących wyodrębnioną nieruchomość.
 9. Najemcy lokali użytkowych oprócz stawek czynszu najmu wnoszą opłaty na pokrycie świadczeń otrzymywanych za pośrednictwem Spółdzielni, takich jak:
 - dostawa wody,
 - dostawa energii elektrycznej,
 - dostawa centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.Ponadto najemcy ci pokrywają ustalony odrębnymi przepisami podatek od nieruchomości.
 10. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie kosztu własnego i pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
 11. Dzierżawcy terenów Spółdzielni wnoszą opłaty ustalone umową dzierżawy z doliczeniem opłat za świadczenia otrzymane za pośrednictwem Spółdzielni (dostawa zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, wywozu odpadów komunalnych itp.).
 12. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty eksploatacyjne oraz na fundusz remontowy w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
 13. Użytkownicy lokali korzystający z pakietu podstawowego Telewizji Kablowej wnoszą opłatę w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Operatorem TV.
 14. Najemcy lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty miesięczne za ich użytkowanie w wysokości określonej umową najmu z zastrzeżeniem, że opłaty te nie mogą być niższe od kosztów własnych Spółdzielni. Termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
 15. Opłata miesięczna za użytkowanie lokalu ustalana jest przez przemnożenie obowiązujących stawek opłat w poszczególnych pozycjach i powierzchni lokalu lub liczby zamieszkałych osób. Wyliczona kwota podlega zaokrągleniu wg obowiązujących przepisów księgowych.

16. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, którym jest dzień wyznaczony na odbiór lokalu od Spółdzielni. W przypadku zwolnienia lokalu przez użytkownika obowiązek ponoszenia opłat ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni wraz z przekazaniem kluczy. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
17. Użytkownik lokalu nie może potrącać ani obniżać swoich należności za użytkowanie lokalu.
18. Opłaty, o których mowa w niniejszym rozdziale, powinny być uiszczane co miesiąc do końca danego miesiąca bez dodatkowych wezwań.
19. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych).
20. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, jest ona zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

XI. Zakres obowiązków Spółdzielni

W ramach inkasowanych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych- utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń oraz sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw określa:
 - w odniesieniu do członków - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
2. W zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w mieszkaniach tj. 20 ° C. Temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych regulują odrębne przepisy.
3. W zakresie ciepłej wody – ciągłą dostawę ciepłej wody o temperaturze normatywnej (+55° C) z wyłączeniem przerw na wykonanie planowanych remontów instalacji.
4. W zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.
5. W zakresie dostawy gazu – stałe zabezpieczenie dostawy gazu z wyłączeniem przerw związanych z awarią instalacji, wymianą urządzeń i wykonywaniem prób szczelności w ramach przeglądów instalacji gazowej.

XII. Zasady udzielania bonifikat

1. Zasady udzielania bonifikat w zakresie dotyczącym zimnej wody, dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, zostały określone w umowach z dostawcami tych mediów.
2. Unieruchomienie dźwigu.
Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia wszystkich dźwigów obsługujących klatkę

schodową- w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ - 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest zgłoszenie użytkownika lokalu przyjęte przez administrację osiedla oraz potwierdzenie przez administratora rejonu.

3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się na wniosek administracji osiedla w okresach nie dłuższych niż rok obrachunkowy. Globalne kwoty udzielenia bonifikat stanowią zmniejszenie wpływów.
4. W sytuacjach nieprzewidzianych dopuszcza się udzielenie bonifikaty na wniosek Działu GZM, decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2024 z dnia 18.06.2024 r., z mocą obowiązywania z dniem podjęcia. Jednocześnie traci moc regulamin z dnia 18.09.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Frączek Aleksandra

Frączek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Katarzyna Siemińska
Siemińska Katarzyna