

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWIĄZKOWIEC”
w Jeleniej Górze**

**REGULAMIN
ROLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
ORAZ
USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE**

Jelenia Góra 2020

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t. j.: Dz. U. z 2016r., poz. 21).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. j.: Dz. U. z 2015r., poz. 1892 z póź. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z póź. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2001r., Nr 72, poz. 747 z póź. zm.).
6. Kodeks cywilny - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 z póź. zm.).
7. Statut Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia ogólne.

1. Przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć:
 - a) **budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności:**
 - aparaty do wymiany ciepła,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, komórki,
 - garaże.
 - b) **pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych:**
 - budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,

- c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:**
- rurociągi, przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne (studnie),
 - budowle komunikacyjne (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 czy ogrodzenia.
2. Lokalem jest lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu jak: lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.
 3. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
 4. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
 5. Do części wspólnej nieruchomości zliczane są w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie i na terenie nieruchomości (w granicach ustalonych odrębnymi przepisami i Regulaminami).
 6. Powierzchnią użytkową lokalu stanowiącego podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat jest powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej Uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.
 7. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.
 8. Mienie przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia. Są to w szczególności:
 - a) chodniki, ciągi pieszo - jezdne,
 - b) ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
 - c) oświetlenie terenów i ulic,
 - d) mała architektura i tereny zielone,
 - e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej: nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. z gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku oraz z dzierżaw terenu. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków według zasad określonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
11. Przez osoby zamieszkałe w lokalu rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zmianach stanu ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowane za podstawę przy ustalaniu opłat, uwzględnia się od pierwszego dnia następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
12. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie pisemnych oświadczeń składanych przez użytkowników lokali w formie pisemnej lub za pośrednictwem fax i e – mail w sekretariacie lub administracji Spółdzielni bądź w uzasadnionych przypadkach na podstawie danych uzyskanych odpłatnie ze zbiorów meldunkowych z Urzędu Miasta.
13. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczania kosztów różnicy wody, o których mowa w ROZDZIALE II § 5 ust. 2 oraz kosztów zakupu energii cieplnej, które rozliczane są w okresie ustalonym w regulaminie dotyczącym rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzania wody.
14. Użytkownikami lokali są:
 - a) członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) członkowie będący właścicielami lokali,
 - c) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni,
 - d) najemcy lokali mieszkalnych,
 - e) najemcy lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - f) osoby zamieszkujące dany lokal bez tytułu prawnego.
15. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali ponoszą:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
 - c) odpis na fundusz remontowy.

16. Członkowie będący właścicielami ponoszą:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
 - b) koszty odpisu na fundusz remontowy,
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.
17. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni ponoszą:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
 - b) koszty odpisu na fundusz remontowy,
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - e) korzystają z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za odpłatnością.
18. Dostarczanie wody do wielolokalowych budynków Spółdzielni, w których zainstalowane są wodomierze główne oraz we wszystkich lokalach przy punktach czerpalnych wody zostały zainstalowane wodomierze zimnej i ciepłej wody, a także odbiór ścieków bytowych z budynku należy do obowiązków przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego i odbywa się na zasadach oraz warunkach określonych w regulaminie: „Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków obowiązujący na terenie Miasta Jelenia Góra”, uchwalonym przez Radę Miasta Jeleniej Góry
19. Dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokali rozlicza się w następujący sposób:
 - a) na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszego regulaminu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia ilości wody wynikającej z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zamontowanych przy punktach czerpalnych wody w lokalach w danym budynku określoną w Rozdział II, § 5, ust. 2 regulaminu, jako „różnica wody”
 - b) użytkownicy lokali, jako odbiorcy usług wodociągowo – kanalizacyjnych, na podstawie pisemnej umowy na dostawę do lokali wody i odprowadzanie ścieków zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, wnoszą opłaty za dostawę wody do lokali i odprowadzanie ścieków bezpośrednio do tego przedsiębiorstwa w terminie i w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez to przedsiębiorstwo,
 - c) użytkownicy lokali, którzy nie mają podpisanych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym, wnoszą opłaty za dostawę do lokali wody i odprowadzanie ścieków bezpośrednio na rachunek bankowy Spółdzielni, wraz z innymi opłatami za lokal, w terminie określonym w Statucie Spółdzielni oraz w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię według zasad określonych w Rozdziale II, § 5 ust. 2 regulaminu, począwszy od dnia powiadomienia Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne o zawieszeniu odczytów wodomierzy w danym lokalu i zaprzestaniu rozliczania za korzystanie z usług tego przedsiębiorstwa,

- d) użytkownicy lokali udostępniają Spółdzielni pomieszczenia w swoim lokalu w celu zainstalowania w nich lub wymiany wodomierzy zimnej i ciepłej wody, którym upłynął 5 letni okres ważności cech legalizacji oraz umożliwiają dokonania ich kontroli i odczytu w celu porównania odczytów lub dokonania rozliczenia kosztów zużycia wody w tym lokalu i ustalenia wysokości opłat.
20. Zużycie wody w lokalu - jest to suma wskazań liczników zimnej i ciepłej wody. W przypadku braku liczników lub utraty ważności cech metrologicznych bądź wystąpienia innych okoliczności uniemożliwiających ustalenie ilości pobranej wody, ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie średniej ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy z ostatnich 3 odczytów (odczytów radiowych) poprzedzających zaistnienie tych okoliczności. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości równej pobranej wody zimnej i ciepłej.

ROZDZIAŁ II

ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OBCIĄŻEŃ LOKALI

§ 1

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
 - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami takimi jak: strychy, piwnice, garaże, klatki schodowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
 - c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki, w szczególności rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia i inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - a) eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości,
 - b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - c) odpis na fundusz remontowy (remontów danej nieruchomości),

d) koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali, które stanowią w szczególności:

- podatek od nieruchomości,
- roczna opłata użytkownika wieczystego,
- różnica wody,
- wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
- utrzymanie domofonów,
- wywóz odpadów komunalnych,
- dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- inne koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w tym:
 - odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody zamontowanych w lokalach zgodnie z cennikiem wykonania usługi przez firmę zewnętrzną dokonującą odczytu,
 - odczytów i rozliczenia elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych w lokalach oraz ciepłej wody zgodnie z cennikiem wykonania usługi przez firmę zewnętrzną dokonującą odczytów i rozliczenia elektronicznych podzielników kosztów,
 - rozliczenia przez Spółdzielnię zużycia wody w lokalach i odprowadzenia ścieków w przypadku, kiedy użytkownicy lokali nie mają podpisanych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym w wysokości opłaty abonamentowej zgodnie z obowiązującą taryfą cen i stawek opłat stosowanych przez to przedsiębiorstwo,
 - opłaty abonamentowej za wodomierz główny zgodnie z obowiązującą taryfą cen i stawek opłat stosowanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne.

§ 2

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
 - a) energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice, itp.),
 - b) utrzymanie zieleni,
 - c) konserwacje, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
 - d) utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,

- e) ubezpieczenie majątku,
 - f) koszty ogólne i zarządu Spółdzielni (koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielnią, a w szczególności koszty działów do obsługi członków, koszty organów samorządowych),
 - g) koszty obsługi technicznej (w szczególności przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów, pogotowia technicznego),
 - h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości (usług kominiarskich, deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji, ubezpieczeń majątkowych, przynależności Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, prowizje bankowe itp.).
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
 - b) wyodrębnione w sposób określony w punkcie „a” koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokali i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 3

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

1. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
 - a) utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - b) drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - c) energia elektryczna – oświetlenie,
 - d) konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej - sieci c.o., wodno - kanalizacyjnej, itp.,
 - e) amortyzacja,
 - f) wynagrodzenie związane z utrzymaniem obiektów związanych z wykonywaniem określonych funkcji,
 - g) podatek od nieruchomości,
 - h) opłata roczna użytkowania wieczystego,
 - i) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zespołu lokalowego Spółdzielni według m² p.u. poszczególnych lokali.

§ 4

Koszty odpisu na fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z regulaminem: „Regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Wysokość odpisów na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości zatwierdza na podstawie uchwały Rada Nadzorcza według oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.

1. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
2. Koszty różnicy wody rozliczane są odrębnie dla każdego budynku w okresie od 01 października roku bieżącego do 30 września roku następnego:
 - a) użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierze zimnej i ciepłej wody są obciążani kosztami wynikającymi z różnicy wskazań między wodomierzami głównymi zamontowanymi w danym budynku i w węźle cieplnym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody w poszczególnych lokalach wraz z opłatą abonamentową za wodomierze główne. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do zużycia wody wykazanego przez wodomierze zamontowane w lokalach, na podstawie faktur przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego,
 - b) użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w wodomierz zimnej i ciepłej wody są obciążani kosztami wynikającymi z różnicy wskazań między wodomierzami głównymi zamontowanymi w danym budynku i w węźle cieplnym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody w poszczególnych lokalach wraz z opłatą abonamentową za wodomierze główne. Koszty te rozliczane są z dołu proporcjonalnie do zużycia wody wykazanego przez wodomierze zamontowane w lokalach, na podstawie faktur przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego,
 - c) użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze zimnej i ciepłej wody zamontowanych przy punktach czerpalnych wody w tych lokalach są obciążani kosztami ich odczytów zgodnie z cennikiem usług firmy zewnętrznej dokonującej odczytu,

- d) użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów z tytułu różnicy wody w formie miesięcznej zaliczki przez okres 12 miesięcy roku kalendarzowego. Wysokość zaliczki ustalana jest oddzielnie dla każdego użytkownika na podstawie kosztów różnicy wody, za poprzedni okres rozliczeniowy, wynikających z faktur przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego. Koszty te dzielone są przez ilość m³ wody wynikającą z różnicy wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na każdym przyłączy do budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody w lokalach i pomnożone przez wskaźnik procentowy (%) udziału wyliczony dla lokalu mieszkalnego oraz podzielone przez 12 miesięcy. Wskaźnik procentowy (%) udziału dla lokalu wylicza się dzieląc ilości m³ różnicy wody w budynku przez ilości m³ zużycia wody w lokalach. Zaliczki zaokrąglą się do pełnych złotych,
- e) rozliczenie zaliczek wpłaconych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów z tytułu różnicy wody dokonywane jest przez Spółdzielnię najpóźniej do końca roku kalendarzowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- f) ilość wody pobranej i odprowadzonych ścieków przez użytkowników lokali, którzy nie mają podpisanych umów z przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym i nie są rozliczani przez to przedsiębiorstwo, ustalona jest w okresach dwumiesięcznych na podstawie dokonanych drogą radiową odczytów wskazań liczników zimnej i ciepłej wody zamontowanych przy punktach czerpalnych wody w tych lokalach,
- g) wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nierozliczanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne ustala się jako sumę:
- wielkości zużycia ustalonego według pkt f pomnożonego przez aktualne ceny i stawki wody i ścieków określone w taryfie przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego,
 - opłaty abonamentowej zgodnie z obowiązującymi cenami i stawkami opłat określonymi w taryfie przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego,
 - różnicy wody według zasad określonych w Rozdziale II, § 5 ust. 2 pkt a, b, c, d i e.
3. Koszty konserwacji domofonów obciążają lokale wyposażone w tą instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł za lokal mieszkalny.
4. Koszty wywozu odpadów komunalnych rozliczane są na zasadach oraz warunkach określonych w regulaminie: „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Jeleniej Góry” oraz w oparciu o uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie metod ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości stawek tej opłaty, w tym:
- a) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, ustalana jest jako iloczyn mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz ustalonej stawki opłat. Użytkownicy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty z tego tytułu bezpośrednio do Spółdzielni,

- b) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy (lokale użytkowe), ustalana jest w oparciu o złożoną deklarację. Użytkownicy lokali użytkowych składają „Deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne” oraz wnoszą opłaty z tego tytułu bezpośredni do Urzędu Miasta.
5. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. unormowane są w regulaminie: „Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania prac urzędów służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.
6. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania lokali są rozliczane odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na m² p.u. lokali.

ROZDZIAŁ III

USTALANE WYSOKOŚCI OPŁAT

§ 1

Obciążenie lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali dokonywane jest według zasad określonych w Rozdziale II niniejszego Regulaminu.

§ 2

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na dany lokal niepokryte:

- a) uzyskanymi pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej,
- b) osiągniętym wynikiem finansowym (nadwyżką przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków Spółdzielni) według uchwały Walnego Zgromadzenia,

winny być pokryte opłatami użytkowników lokali.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych są zobowiązani do uiszczania czynszu najmu lokalu w okresach miesięcznych, w wysokości wynikającej z umowy najmu.
2. Najemcy lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych uiszczają czynsz najmu na zasadach określonych w umowie najmu.

3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty uchwalone przez Radę Nadzorczą w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów, które stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 4

1. Ustalanie wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzany w formie uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w którym określone są:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - c) koszty odpisu na fundusz remontowy (koszty remontów),
 - d) koszty podatku od nieruchomości,
 - e) koszty opłaty rocznej użytkownika wieczystego,
 - f) kosztu różnicy wody,
 - g) koszty utrzymania domofonów,
 - h) koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - i) koszty dostawy energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - j) koszty wymiany wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - k) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
2. Jako podstawę do sporządzania rocznych planów gospodarczych na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w okresie 10 miesięcy roku bieżącego i przewidywane wykonanie tych kosztów do końca tego roku oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat.
3. Stawki wysokości opłat z tytułu eksploatacji i kosztów utrzymania nieruchomości dla poszczególnych grup użytkowników są ustalane na podstawie kalkulacji kosztów, które zatwierdza Rada Nadzorcza, tj.:
 - a) kalkulacji kosztów eksploatacji podstawowej według wzoru zawartego w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu,
 - b) kalkulacji kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni według wzoru zawartego załączniku nr 2 do niniejszego Regulaminu,
 - c) kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania według wzoru zawartego w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty zużywanych w lokalach mediów w postaci ogrzewania mieszkań, ciepłej wody, „różnicy wody”,

wywozu odpadów komunalnych, domofonów nie są zaliczone do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2. Ponoszone przez Spółdzielnie koszty te nie są elementem kalkulacji wysokości opłat stawki eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości z uwagi na to, że jest to działalność Spółdzielni zaliczana do usług świadczonych na rzecz użytkowników lokali. Zasady przy świadczeniu tych usług określają odrębne przepisy m.in. prawo energetyczne, wodne, prawo miejscowe oraz inne, wewnętrzne regulaminy i umowy zawarte z usługodawcami.
3. Jako podstawę do sporządzenia naliczeń opłat z w/w tytułów na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w okresie 10 miesięcy roku bieżącego oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat, a także unormowania zawarte w umowach z usługodawcami.

§ 6

Przy sporządzeniu kalkulacji wysokości opłat stawek uwzględnia się:

- a) różnicę między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku poprzedzającym rok planowany, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- b) różnicę pomiędzy przychodami a wydatkami funduszu remontowego w roku poprzedzającym rok planowany, która zwiększy fundusz remontowy do wykorzystania w roku następnym,
- c) różnicę między kosztami podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów a przychodami z tych tytułów w roku poprzedzającym rok planowany, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym,
- d) różnicę między kosztami a przychodami różnicy wody na poszczególnych budynkach w roku poprzedzającym rok planowany, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

§ 7

Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w porównaniu do planowanych, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 8

Składniki opłat na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz lokali obejmują następujące pozycje:

- a) eksploatację podstawową (zróżnicowana według grupy użytkowników),

- b) podatek od nieruchomości za lokal (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
- c) podatek od nieruchomości za mienie,
- d) roczną opłatę użytkowania wieczystego,
- e) fundusz remontowy,
- f) centralne ogrzewanie,
- g) ciepła woda,
- h) różnica wody,
- i) wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
- j) wywóz odpadów komunalnych,
- k) domofony,
- l) zimna woda i odprowadzanie ścieków.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 1

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- a) utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
- b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- c) sprawną obsługę administracyjną.

§ 2

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu określony jest w odrębnym regulaminie: „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami w zakresie utrzymania stanu technicznego i napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.

§ 3

Regulamin wchodzi w życie jako tekst jednolity z **dniem 27.02.2020r.**, to jest z dniem wprowadzenia zmian do Regulaminu Uchwałą Nr .6.../02/2020.

Sekretarz R.N.

S E K R E T A R Z
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

Przewodniczący R.N.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski

UCHWAŁA NR 6 /02/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w Jeleniej Górze
z dnia 27 lutego 2020 roku

W sprawie: zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.

Zgodnie z § 28 ust.1 pkt.10 Statutu Spółdzielni i § 14 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje i zatwierdza regulamin: „Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”, jako tekst jednolity, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Moc traci regulamin pod tym samym tytułem, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 60/11/2018 w dniu 29.11.2018r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trzeźniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski

UCHWAŁA NR 6/02/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w Jeleniej Górze
z dnia 27 lutego 2020 roku

W sprawie: zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.

Zgodnie z § 28 ust.1 pkt.10 Statutu Spółdzielni i § 14 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje i zatwierdza regulamin: „Regulamin rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”, jako tekst jednolity, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Moc traci regulamin pod tym samym tytułem, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 60/11/2018 w dniu 29.11.2018r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski