

**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 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
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 późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2001r., Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami).
6. Kodeks cywilny - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U. z 1964r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
7. Statut Spółdzielni,

**§ 2**

**Postanowienia ogólne.**

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

- **urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione, jak:**
    - zbiorniki- doły gnilne, szamba,
    - 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. Mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia. Są to w szczególności:
    - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
    - ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
    - oświetlenie terenów i ulic,
    - mała architektura i tereny zielone,
    - 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 wygoszparowanych 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, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami są obowiązani niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zmianach stanu ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób zamieszkałych w lokalu, przyjmowanej 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 złożonych w administracji Spółdzielni lub 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 kosztów zakupu energii cieplnej, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownym regulaminie.
14. Użytkownikami lokali są:
  - członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
  - członkowie będący właścicielami lokali,
  - właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni,
  - posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami spółdzielni,
  - najemcy lokali mieszkalnych,
  - najemcy lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - osoby zamieszkujące dany lokal bez tytułu prawnego.
15. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali ponoszą:
  - koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy,
16. Członkowie będący właścicielami ponoszą:
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy,
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,

17. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy,
  - koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - korzystają z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za odpłatnością.
18. Posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami spółdzielni:
- koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
  - odpis na fundusz remontowy.
19. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków do wielolokalowych budynków Spółdzielni, w których zainstalowane są wodomierze główne oraz wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze lokalowe zimnej i ciepłej wody, odbywa się na zasadach i warunkach określonych w regulaminie opracowanym przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze.
20. Dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokali rozlicza się w następujący sposób:
- a) na podstawie faktur wystawionych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze oraz zgodnie z ustaleniami niniejszego regulaminu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia ilości wody i ścieków wynikającej z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach w danym budynku określoną w Rozdział II, § 6, ust. 2, regulaminu jako „różnica wody”,
  - b) korzystający z lokali, jako odbiorcy usług wodociągowo – kanalizacyjnych, na podstawie pisemnej umowy na dostawę do lokali wody i odprowadzanie ścieków zawartej z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze, wnoszą opłaty za dostawę wody do lokali i odprowadzanie ścieków bezpośrednio do Przedsiębiorstwo w terminie i w wysokości wynikającej z faktury wystawionej przez Przedsiębiorstwo,
  - c) korzystający z lokali, którzy nie mają podpisanych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze, 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, ust. 3 i ust. 4 regulaminu, począwszy od dnia powiadomienia Spółdzielni przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze o zawieszeniu odczytów wodomierzy w danym lokalu i zaprzestaniu rozliczania za korzystanie z usług Przedsiębiorstwa,
  - d) korzystający z 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.

## **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:
  - 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,
  - pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
  - 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:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy (remontów danej nieruchomości),
  - koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali, które stanowią w szczególności:
    - podatek od nieruchomości,
    - koszty różnicy wody,
    - utrzymanie domofonów,
    - wywóz nieczystości stałych,
    - dostawą energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
    - inne koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

#### **§ 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:
  - energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
  - utrzymanie zieleni,

- konserwacje, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
  - utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
  - ubezpieczenie majątku,
  - koszty ogólne i zarządu Spółdzielni (koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielnią, a w szczególności koszty działów do obsługi członków, koszty organów samorządowych),
  - koszty obsługi technicznej (w szczególności przeglądów technicznych instalacji i elementów budynku, konserwacji zasobów, pogotowia technicznego),
  - 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:
  - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
  - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
  - energia elektryczna – oświetlenie,
  - konserwacje i drobne naprawy infrastruktury technicznej - sieci c.o., wodno-kanalizacyjnej, itp.,
  - amortyzacja,
  - wynagrodzenie związane z utrzymaniem obiektów związanych z wykonywaniem określonych funkcji,
  - podatek od nieruchomości,
  - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 na każdy budynek:
  - użytkownicy lokali mieszkalnych wyposażonych w wodomierz będą obciążani wysokością kosztów planowanych w skali budynku (po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego) w przeliczeniu na osoby zamieszkiwane w lokalach na miesiąc;
  - użytkownicy lokali, w których nie jest zameldowana żadna osoba będą obciążani wysokością kosztów planowanych w skali budynku (po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u lokalu na miesiąc;
  - członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali użytkowych, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych oraz najemcy lokali użytkowych będą obciążani kosztami wody (stanowiącej różnicę w poszczególnych lokalach) z dołu na podstawie faktur PWiK „Wodnik” Spółka z o.o., ilością wynikającą z przemnożenia faktycznego zużycia wody wykazanego w lokalu przez wskaźnik przeliczeniowy:

$$\frac{R}{Z}$$

Wskaźnik przeliczeniowy  $W = Z$

gdzie:

R- różnica w m<sup>3</sup> między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w budynku, którą zostanie obciążona Spółdzielnia.

Z- zużycie wody w m<sup>3</sup> we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku.

3. Miesięczna wielkość zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nierozliczanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze wynosi 150 % średniego zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynku w okresie ostatnich 12 miesięcy w przeliczeniu dla:
  - a) lokali mieszkalnych, w których są zameldowane osoby i osoby faktycznie zamieszkałe - na średnią liczbę osób zameldowanych i zamieszkałych we wszystkich lokalach ( w m<sup>3</sup>/osobę), przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż 6 m<sup>3</sup>/osobę,
  - b) lokali mieszkalnych, w którym nie jest zameldowana i nie zamieszkuje żadna osoba – na powierzchnię użytkową lokalu (w m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> p.u.l.), przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż 0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> p.u.l.,

- c) lokali użytkowych - na powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku ( $m^3/m^2$  p.u.l.), przy czym wyliczona wielkość nie może być niższa niż  $0,25 m^3/m^2$  p.u.l.
- d) powyższe lokale nie są obciążane kosztami rozliczenia różnicy wody.
4. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nierozliczanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze ustala się jako sumę:
- a) wielkości zużycia obliczonego według ust.3 ppkt a), b) i c) pomnożonego przez określone w taryfie Przedsiębiorstwa aktualne ceny i stawki wody i ścieków,
- b) opłaty abonamentowej, której roczna wysokość dzielona jest przez:
- średnio roczną liczbę mieszkańców w budynku dla lokali, w których są zameldowane i zamieszkałe osoby,
  - powierzchnię użytkową lokalu, dla pozostałych lokali.”
5. Koszty konserwacji domofonów obciążają lokale wyposażone w tą instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł/ za lokal mieszkalny.
6. Koszty wywozu nieczystości rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość zgodnie z zawartą umową ze zleceniodawcą w przeliczeniu na:
- osoby zamieszkałe w lokalach mieszkalnych w danej nieruchomości,
  - $m^2$  powierzchni lokalu użytkowego (za wyjątkiem garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych) - wg przeciętnego wskaźnika gromadzenia nieczystości stałych lokalu oraz obowiązującej ceny wywozu nieczystości  $1m^3$ .
7. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.u. unormowane są w regulaminie: „Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania prac urządzeń 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”.
8. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania lokali są rozliczane odrębnie na każdą nieruchomość w przeliczeniu na  $m^2$  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.

#### **§ 2**

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadające na dany lokal nie pokryte:

- uzyskanymi pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej,
- 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 roczne plany finansowe poszczególnych nieruchomości uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w których określone są:
  - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - koszty odpisu na fundusz remontowy (koszty remontów),
  - koszty podatku od nieruchomości,
  - kosztu różnicy wody,
  - koszty utrzymania domofonów,
  - koszty wywozu nieczystości stałych,
  - koszty dostawy energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
2. Jako podstawę do sporządzania rocznych planów gospodarczych na rok następny przyjmuje się koszty poniesione za 10 miesięcy z uwzględnieniem przewidywanych kosztów do końca roku bieżącego oraz spodziewany 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.:
  - kalkulacji kosztów eksploatacji podstawowej według wzoru zawartego w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu,
  - kalkulacji kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni według wzoru zawartego załączniku nr 2 do niniejszego Regulaminu,
  - kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania według wzoru zawartego w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu.

## § 5

Na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty zużytych w lokalach mediów w postaci ogrzewania mieszkań, ciepłej wody, „różnicy wody”, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów nie są zaliczone do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Ponoszone przez Spółdzielnie koszty 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 i wodne oraz inne wewnętrzne regulaminy i umowy zawarte z usługodawcami. Jako podstawę do sporządzania naliczeń opłat z w/w tytułów na rok następny przyjmuje się koszty poniesione za 10 miesięcy z uwzględnieniem przewidywanych kosztów do końca roku bieżącego oraz spodziewany 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 w roku następnym uwzględnia się:

- różnicę między przewidywanymi kosztami a przewidywanymi przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku bieżącego, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym,
- różnicę pomiędzy przewidywanymi kosztami a przewidywanymi przychodami funduszu remontowego roku bieżącego, która może być brana pod uwagę przy ustalaniu wysokości odpisu na fundusz remontowy w roku następnym lub w zależności od potrzeb remontowych może zwiększyć fundusz remontowy do wykorzystania latach następnych,
- różnicę między przewidywanymi kosztami podatku od nieruchomości, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów a przewidywanymi przychodami z tych tytułów w roku bieżącym, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym,
- różnicę między przewidywanymi kosztami a przewidywanymi przychodami różnicy wody na poszczególnych budynkach roku bieżącego, która zwiększy odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

## § 7

1. 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:

- eksploatacja podstawowa (zróżnicowana według grupy użytkowników),

- podatek od nieruchomości za lokal (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
- podatek od nieruchomości za mienie,
- fundusz remontowy,
- centralne ogrzewanie,
- ciepła woda,
- różnica wody,
- wywóz nieczystości,
- domofony,
- zimna woda i odprowadzanie ścieków.

## ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 1

W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia,
- sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
- 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” Jeleniej Górze”.

### § 3

Regulamin wchodzi w życie jako tekst jednolity **z dniem 27.10.2011r., to jest z dniem wprowadzenia zmian do Regulaminu Uchwałą Nr 26/10/2011.**

Sekretarz R.N.

Przewodniczący R.N.