

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

/ tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałami Rady Nadzorczej
Nr 14/2016 z dnia 22.03.2016 r., Nr 22/2016 z dnia 07.06.2016 r., Nr 1/2018 z 27.02.2018 r.
Nr 12/2018 z dnia 27.11.2018 r. i Nr 21/2019 z dnia 17.09.2019 r.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2013 r, poz. 1443 z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych, uwzględniająca nowelizację ustawy – Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej /zarejestrowany przez Sąd 22.02.2008r. z późn. zmianami.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity. Dz.U. z 2013 r. poz. 150 z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (tekst jednolity – Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zmianami).
6. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 i 1593 z późn. zmianami,
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zmianami,
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70/.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, lokalami użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta,
- 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,
- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze,

pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,

- mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię. Do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zaliczamy w szczególności chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone,
- utwardzone place, boksy śmietnikowe, infrastrukturę techniczną nie należącą do części wspólnej nieruchomości,
- mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, utwardzone place i inne urządzenia będące własnością spółdzielni nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię,
- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- pomieszczenie przynależne – należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego w Uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego /piwnicy/ do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości,
- osoba zamieszkała – osoba faktycznie przebywająca w lokalu, nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo,
- pożytki z nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku sfinansowanych ze środków członków tej nieruchomości oraz z dzierżaw terenu.

§ 2

1. Zasady ustalania i rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat wnoszonych do spółdzielni za używanie lokali oparte są o zapisy Działu VII § 62 do 64 statutu Spółdzielni.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu obejmuje gospodarowanie zasobami mieszkalnymi, a także lokalami o innym przeznaczeniu, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni i nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni.
3. Regulamin ustala zasady określające rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

4. Zasady rozliczania opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę uregulowane są w odrębnym regulaminie.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - użytkownik lokalu,
 - wskazanie urządzeń pomiarowych,
 - udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - kubatura lokalu.
5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, obejmujących rok kalendarzowy. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty dokonuje się korekty wymiaru opłat wnoszonych do Spółdzielni.
6. Powierzchnie użytkowe lokali dla celów rozliczenia kosztów ustala się według pomiaru z natury obliczonego zgodnie z polską normą *PN-ISO 9836*.

III. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 3

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali innego przeznaczenia wydatkami, które obejmują:

- a) opłatę eksploatacyjną podstawową,
- b) odpis na fundusz remontowy,
- c) opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków,
- d) opłatę za wywóz odpadów komunalnych,
- e) opłatę za dźwigi,
- f) opłatę za wodomierze,
- g) podatki i opłaty lokalne,
- h) opłatę na działalność społeczną i oświatowo- kulturalną.
- i) opłata za energię ciepłą na cele ogrzewania lokalu i podgrzanie wody,
- i) abonament.

§ 4

Koszty eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie techniczny to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikających z korzystania z lokalu.
Zalicza się do nich:
 - koszty utrzymania czystości, koszenia, konserwacji zieleni,
 - koszty energii zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - koszty zużycia wody do celów gospodarczych,
 - koszty konserwacji i przeglądów związanych z lokalem – instalacji gazowej przewodów wentylacyjnych, dymowych oraz spalinowych,
 - koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne,
 - koszty dezynfekcji i deratyzacji,
 - koszty przeglądów instalacji elektrycznych,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - ubezpieczenie mienia,
 - koszty organizacyjno -samorządowe, zarządzania i administrowania,

- koszty przeglądów budowlanych (okresowych),
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych,
 - koszty mienia ogólnego.
2. Średni roczny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dzieląc koszty przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
 3. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Fundusz remontowy

1. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uregulowane są w odrębnym regulaminie.

§ 6

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawcy zewnętrznego.
2. Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu wnosi co miesiąc opłatę (zaliczkę) podlegającą rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego:
 - a) wysokość zaliczki za zimną wodę i odprowadzenie ścieków
 - ustalone indywidualnie z użytkownikiem na podstawie jego oświadczenia, jednak nie mniej niż 1,0 m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz 1,0 m³ wody zimnej do celów ciepłej wody.
 - b) w przypadku braku oświadczenia użytkownikowi lokalu ustala się zaliczkę w wysokości:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 3 m³ na miesiąc od osoby
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc od osoby
 - c) w przypadku lokali, w których nie zamieszkuje żadna osoba:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 1 m³ na miesiąc od osoby
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc od osoby
3. Ustala się okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków od dnia 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, rozliczane są przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego budynku do 90 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Odczyty wodomierzy wykonują upoważnione przez Spółdzielnię osoby, legitymujące się stosownym upoważnieniem. Pracownicy ci są również upoważnieni do przeprowadzenia oceny stanu plomb na instalacji i wodomierzach, sprawdzenie zmian na instalacjach zimnej i ciepłej wody, uszkodzeń wodomierzy lub innej ingerencji powodującej niewłaściwe jego wskazanie. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 0,001 m³.
6. Użytkownik lokalu, w którym zainstalowany jest wodomierz, zobowiązany jest udostępnić lokal Spółdzielni celem odczytu licznika, sprawdzenia stanu plomb, wymiany wodomierza oraz sprawdzenia instalacji.

7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do chwilowego uruchomienia urządzeń (pralka, słućzka wc itp.) w celu sprawdzenia przez osobę upoważnioną, prawidłowego podłączenia urządzeń oraz pomiaru pobieranej wody.
8. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy indywidualnych przy zmianie cen wody lub zakończeniu okresu rozliczeniowego, podstawą rozliczenia jest średnie zużycie z poprzedniego okresu.
9. Ustalone w wyniku indywidualnych rozliczeń koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków:
 - a/ nadpłaty - przeznaczane są na pokrycie wszelkich zaległości płatniczych względem Spółdzielni. W pierwszej kolejności pokrywane są odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat a następnie – w przypadku występowania zaległości w opłatach za mieszkanie – nadpłata zmniejsza zadłużenie,
 - b/ niedopłaty - winny być spłacone w terminie 30 dni od daty wystawienia obciążenia. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, na pisemną prośbę zainteresowanego, może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.
10. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wnosić w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione. Złożenie reklamacji nie zwalnia lokatora z obowiązku zapłaty zobowiązania wobec Spółdzielni.
11. W przypadku niedostępności lokali w celu dokonania odczytu wodomierza, jego legalizacji lub wymiany oraz w lokalach, w których nie ma wodomierzy, opłaty za zużytą zimną wodę i odprowadzenie ścieków będą naliczane według normy 10m³ na osobę na miesiąc.”
12. Różnicą w m³ między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach znajdujących się w budynku, obciąża się osoby uprawnione do lokali, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.

Wskaźnik przeliczeniowy oblicza się następująco:

$$W_p = \frac{R}{Z_w}$$

gdzie:

R – zbiorcze zużycie wody w m³ wskazane przez wodomierz główny w budynku
 Z_w - zużycie wody w m³ we wszystkich lokalach opomiarowanych i ryczałtów w budynku.

13. W lokalach opomiarowanych, w których zużycie wody jest rażąco niskie lub rażąco wysokie na osobę w miesiącu, przeprowadza się dodatkowe kontrole liczników.
14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, nowy użytkownik lokalu przyjmuje zobowiązania z tytułu rozliczenia dostawy zimnej wody za cały rok kalendarzowy.
15. Ubytki wody wynikające z tytułu awarii instalacji wodociągowej np. przecieki przy zaworach głównych, awarie pionów wodnych, obciążają koszty eksploatacyjne. Wskaźnik kosztów zaliczanych do kosztów eksploatacji wyliczany jest indywidualnie dla każdego budynku co roku i zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
16. Użytkownicy lokali mają obowiązek kontroli działania wodomierzy i niezwłocznego zgłaszania każdej awarii do Spółdzielni Mieszkaniowej.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza (postój itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lub nie udostępnieniem lokalu przez użytkownika celem odczytu wodomierzy, należność za pobraną wodę ustala się według średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym – z dwóch lat.

17. W przypadku:

- a) demontażu wodomierza lub demontażu nakładki radiowej,
- b) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomb legalizacyjnej na wodomierzu i plomby na przyłączy instalacji wodomierza,
- c) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego,
- d) stwierdzenia poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz,

Spółdzielnia dokonuje obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określone w formie ryczałtu 10 m³ na osobę w stosunku miesięcznym.

Obciążenia dokonuje się za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody włącznie. Ponadto użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, ponosi odpowiedzialność karną oraz zostaje obciążony kosztami stanowiącymi różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, ustaloną na koniec roku kalendarzowego dla budynku.

Również użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, zobowiązany jest do pełnego pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną oraz wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją i oplombowaniem, **a także zakupu i montażu nakładki radiowej na wodomierzu wraz z jej konfiguracją z wodomierzem zamontowanym w lokalu mieszkalnym**".

W celu ochrony systemów pomiarowych wody w lokalach przed ingerencją zewnętrznego pola magnetycznego wprowadza się możliwość montowania na wodomierzach dodatkowych sygnalizatorów /detektorów/ tego pola. W przypadku uniemożliwienia przez lokatora montażu sygnalizatora, należność za pobraną wodę ustala się według normy 10 m³ za zimną wodę.

18. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).

§ 7

Opłata za wywóz odpadów komunalnych.

1. Opłata za wywóz odpadów komunalnych dokonywana jest według zasad oraz na podstawie stawek ustalonych przez Gminę, w podziale na nieruchomości.
2. W ramach opłaty ustalonej przez Gminę odbierane są nieczystości w zależności od sposobu ich gromadzenia tj:
 - a) odpady komunalne zmieszane
 - b) odpady komunalne zebrane selektywnie obejmujące co najmniej następujące frakcje odpadów: papieru, metalu, tworzywa sztucznego, szkła i opakowań wielomateriałowych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji.

3. Podstawą naliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkałych w lokalach, pomnożona przez stawkę opłat w wysokości określonej w uchwale Rady Miejskiej w Świdnicy lub w Marcinowicach .
4. Do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu stanowi wzór oświadczenia.
W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię Mieszkaniową przez złożenie korekty oświadczenia.
5. Opłata miesięczna za wywóz odpadów komunalnych jest składnikiem opłat za mieszkanie, którą mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni Mieszkaniowej. Opłata ta, w ustalonych terminach, jest przekazywana przez Spółdzielnię do Gminy.
6. W związku z nałożonym na Spółdzielnię terminem przekazywania opłat za gospodarowanie odpadów komunalnych do Gminy Miasto Świdnica i Gminy Marcinowice ustala się:
 - 1) dla Gminy Miasto Świdnica
 - korekty oświadczeń złożone do Spółdzielni w terminie do 21 dnia danego miesiąca będą uwzględniane w miesiącu złożenia deklaracji. Korekty oświadczeń złożone po tym terminie wpływają na korektę opłat od miesiąca następnego po dacie złożenia oświadczenia.
 - 2) dla Gminy Marcinowice
 - korekty oświadczeń złożone do Spółdzielni w terminie do 11 dnia danego miesiąca będą uwzględniane w miesiącu złożenia deklaracji. Korekty oświadczeń złożone po tym terminie wpływają na korektę opłat od miesiąca następnego po dacie złożenia oświadczenia.
 - 3) W przypadku złożenia korekty deklaracji zmniejszającej wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadów komunalnych nie stwierdza się nadpłaty w tej opłacie za miesiące, w których usługa odbierania odpadów była świadczona, co oznacza, że nowe naliczenie opłat dotyczyć będzie tylko i wyłącznie następnych miesięcy po dacie złożenia korekty oświadczenia.

§ 8

Koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako zarządca nieruchomości, ponosi koszty z tytułu:
 - a) wyposażenie nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów zmieszanych poprzez ich zakup, wynajęcie, utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym (mycie pojemników, dezynfekcja, dzierżawa lub zakup)
 - b) wyposażenie i opróżnianie koszy ulicznych i pojemników usytuowanych na nieruchomościach wspólnych i na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) amortyzacja wiat śmietnikowych,
 - d) ubezpieczenie pojemników i wiat śmietnikowych.
2. Koszty określone w ust. 1 rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość i pokrywane są stawką eksploatacji ustalaną przez Spółdzielnię na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów.

§ 9

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych

1. Na koszty utrzymania dźwigów osobowych, stanowiących część wspólną nieruchomości składa się:
 - a) opłaty za dozór techniczny dźwigów,
 - b) koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
 - c) koszty energii elektrycznej zużytej przez urządzenia dźwigowe,
 - d) koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych,
 - e) abonament do telefonicznego połączenia z konserwatorem w przypadku awarii.
2. Koszty utrzymania dźwigów ewidencjonuje się i rozlicza w ramach nieruchomości wyposażonych w te urządzenia.
3. Koszty utrzymania dźwigów są rozliczane na ilość lokali mieszkalnych w nieruchomości wyposażonych w dźwigi osobowe.

§ 10

Koszty wodomierzy

1. Koszty wodomierzy obejmują wydatki Spółdzielni związane z serwisem tj. demontaż, montaż, wymiana, legalizacja, plombowanie, kontrolowanie prawidłowości podłączenia i funkcjonowania wodomierzy instalowanych w lokalach.
2. Rozliczenie kosztów wodomierzy na poszczególne lokale dokonuje się w zależności od ilości wodomierzy w lokalu – na zimną i ciepłą wodę.

§ 11

Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ewidencjonowane są i rozliczane w rozbiciu na:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
2. Obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z Gminą z tytułu podatku od nieruchomości - od następnego miesiąca po spisaniu aktu notarialnego.

§ 12

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych i czystości w częściach wspólnych nieruchomości,
 - c) koszty podatku od części nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - d) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - e) koszty napraw i konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty utrzymania zespołu konserwatorów oraz obowiązkowych badań, pomiarów, przeglądów itp. wynikających z przepisów Prawa budowlanego,

- f) koszty usług kominiarskich,
 - g) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - h) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - i) koszty usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
 3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i ustalane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.

§ 13

1. Do kosztów mienia ogólnego spółdzielni zalicza się:
 - a) koszty podatku od nieruchomości,
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
 - c) koszty utrzymania czystości i zieleni,
 - d) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia ogólnego,
 - e) koszty energii elektrycznej według zużycia dotyczącego mienia ogólnego,
 - f) koszty zarządu /administrowania/ nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i kosztów ogólnych administracyjno – technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczenia,
 - h) inne koszty związane z mieniem ogólnym spółdzielni.
2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego spółdzielni są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 14

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Jako podstawę do ustalenia stawek opłaty eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów (np. inflacja, zmiany podatków).
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości są ustalane indywidualnie.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, zajmowane na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu, najmu i opłat. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu (na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami, gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargu).
4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości poniesionych przez Spółdzielnię pełnych kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem pożytków.
5. Opłaty za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności przez właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz za lokale zajmowane na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą być wyższe od stawek opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni na zasadach spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa oraz odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów jest pokryta z pożytków z majątku Spółdzielni.
6. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd.
7. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali użytkowych ustala Zarząd na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami lokali.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Opłaty za mieszkanie i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca, pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca za pół miesiąca.

Powyższy obowiązek nie dotyczy opłat za wywóz odpadów komunalnych.

9. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania Spółdzielni.
10. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego w drodze licytacji sądowej lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię nabywca lokalu ponosi opłaty zgodnie z treścią Rozdziału III niniejszego regulaminu.
11. Za opłaty za używanie lokali, solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w punkcie „a)” ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

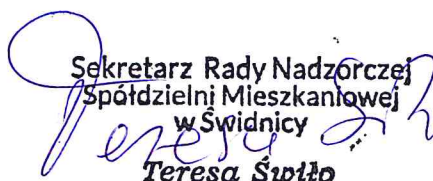
12. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
- a) utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań,
 - c) stałe funkcjonowanie dźwigów osobowych,
 - d) sprawną obsługę administracyjną.


13. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określony jest w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.”

§ 15

V. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/2015 z dnia 15.12.2015 r.
Zmiany do regulaminu wprowadzono Uchwałami Rady Nadzorczej: Nr 14/2016 z dnia 22.03.2016 r, Nr 22/2016 z dnia 07.06.2016 r, Nr 1/2018 z dnia 27.02.2018 r., Nr 12/2018 z dnia 27.11.2018 r. Nr 21/219 z dnia 17.09.2019 r.
2. Traci moc:
 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 20/2014 z dnia 23.09.2014 r. w sprawie uchwalenia "Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali".
 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 5/2015 z dnia 24.03.2015 r. oraz Nr 15/2015 z dnia 30.06.2015 r. w sprawie wprowadzenia zmian do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 20/2014.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni.
4. Tekst jednolity Regulaminu obowiązuje od dnia 17.09.2019 r.


Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Teresa Świto


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Bronisław Sobolak

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY


RĄDCA PRAWNY
mgr Edward Bąk
Wz - 220