

I.P.

Załącznik nr. 1 do Uch. R.N. nr.18

z dnia 16.12.2009r

**REGULAMIN**  
**zasad rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania**  
**wysokości opłat za używanie lokali.**

Na podstawie § 33 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni, w związku z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz.1116 z późn.zm.), art. 9 oraz art. 28 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. Nr. 71, poz.733 z późniejszymi zmianami), niniejszym regulaminem określa się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

§ 1

**I. Postanowienia ogólne**

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasad opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie:

1) Odrębnej własności lokalu

Właścicielom lokali przysługuje prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej oraz prawo współdecydowania o losach nieruchomości.

Gdy nieruchomość, w której znajduje się wyodrębniony lokal przynosi korzyści lub inne dochody, właściciele przeznaczają je na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem. Przysługuje im też prawo głosu na zebraniu właścicieli lokali.

Właściciele są zobowiązani uczestniczyć, stosownie do swego udziału, w ciężarach i kosztach związanych z nieruchomością.

Na koszt zarządu nieruchomości składają się:

- a) wydatki na remonty i bieżąca konserwację,
- b) opłata na dostawę energii elektrycznej, ciepłej i wody, w części nieruchomości wspólnej,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy,

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczkę w formie bieżących opłat z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Oprócz ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu oraz uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej właściciel ma obowiązek:

- a) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- b) przestrzegać porządku domowego,
- c) korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli,
- d) współdziałać ze współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra.

2) Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3) Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu.

4) Będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach poprzez wnoszenie miesięcznych opłat, związanych z:

- a) użytkowaniem mieszkania lub lokalu użytkowego,
- b) utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- c) utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym,
- d) działalnością społeczno-kulturalną.
- e) w zobowiązaniach Spółdzielni wynikających z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny, proporcjonalnie do wielkości jego

lokalu.

2. **Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

3. **Najemcy lokali mieszkalnych** opłacają czynsz w okresach miesięcznych obejmujących co najmniej koszty eksploatacji, a w tym:

podatek od nieruchomości, koszt administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, wodę i kanalizację, energię cieplną i elektryczną.

4. **Najemcy lokali** o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową, wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

5. **Pożytki i inne przychody** z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej,

- oświatowej, kulturalnej.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają na pokrywanie kosztów prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
  7. **Najemcy** lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w pkt. 5 i 6.
  8. Po wygaśnięciu Spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacania opłat za używanie lokalu.

### § 3

#### **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

1. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest wg potrzeb korekta: planu gospodarczo – finansowego, rozliczania kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
5. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

### § 4

1. Koszty gospodarki zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane dla całości zasobów, z możliwością dalszego podziału na grupy nieruchomości z przynależnymi gruntami i urządzeniami infrastruktury osiedlowej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami na **1m<sup>2</sup>** pow. użytkowej, z wyjątkiem wody i śmieci, jest średni roczny koszt wyliczony w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali.
3. Podstawową jednostką fizyczną rozliczania kosztów gzm. jest **1 m<sup>2</sup>** pow. użytkowej, w przypadku zamontowania urządzeń pomiarowych (woda, ciepło) wskazania tych urządzeń, a dla niektórych składników (śmieci) liczba osób.

### § 5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,

- 4) energię ciepłą na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody,
- 5) składowanie i wywóz nieczystości stałych,
- 6) opłaty lokalne – opłaty za wieczyste użytkowanie terenów i podatki od nieruchomości,
- 7) utrzymanie nieruchomości lub pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
- 8) zobowiązania Spółdzielni wynikające z zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

## § 6

### **Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

1. Do **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** – zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika oraz powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, piwnic.
2. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się z dokumentacji spółdzielni sporządzonej po odbiorach budynków na bazie dokumentacji technicznej.
3. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru podaje się z dokładnością do 0,1 m<sup>2</sup>. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m<sup>2</sup>.

## § 7

1. Do **powierzchni lokalu użytkowego** zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki, piwnice, antresole, balkony, loggie, również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego częścią użytkową.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku lokali użytkowych ( np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

## § 8

**Udział w nieruchomości wspólnej** członka Spółdzielni oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów wieczystego użytkowania gruntu, podatku od nieruchomości, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## § 9

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest -  $m^2$ , to jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu **mieszkalnym** bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, powierzchnie mebli wbudowanych itp. pomieszczenia służące gospodarczym i mieszkalnemu celom użytkownika.
2. Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest – **liczba osób**, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy.
3. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje inna ilość osób niż zameldowane, to podstawą do rozliczeń jest ilość osób jaką złożyć winien w oświadczeniu właściciel lokalu.
4. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, i brakuje oświadczenia właściciela o ilości osób faktycznie korzystających z lokalu, to jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.

## § 10

1. **Za powierzchnię ogrzewaną centralnie** uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.  
Dotyczy to również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o., oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkarni itp., objętych przydziałem lub umową użytkową mieszkania.

## § 11

**Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

1. **Koszty obsługi eksploatacyjnej** obejmują m. innymi wydatki spółdzielni na:
  - 1) koszty obsługi utrzymania bieżącego zasobów (energetyczne, elektryczne, wod – kan., itp.),
  - 2) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
  - 3) energię elektryczną zużywaną do oświetlania nieruchomości, placów, powierzchni wspólnych,
  - 4) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. uzupełnianie szyb, samozamykaczy, żarówek, kasety domofonów, piasek do piaskownic itp),
  - 5) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych,
  - 6) utrzymanie techniczne, naprawy bieżące,
  - 7) utrzymanie lokali i personelu związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,

- 8) inne wydatki: opłaty informatyczne, sądowe, bankowe, amortyzacja, podatek VAT itp.
2. **Wpłaty na fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb związanych z remontami należącymi do obowiązków Spółdzielni.
  3. Wysokość tych wpłat jest ustalana - w zł/m<sup>2</sup>, jednolicie dla całych zasobów, z możliwością podziału na nieruchomości, budynki.

## § 12

### **Rozliczanie kosztów za wodę i zrzut ścieków**

#### **Obowiązki i prawa użytkownika lokalu.**

1. Udostępnienie lokalu do kontrolnego odczytu wodomierza osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.
2. Udostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub firmom legitymującym się odpowiednim upoważnieniem.
3. Udostępnienie lokalu do dokonania remontu, usunięcia awarii, przeglądu technicznego, oraz w innym koniecznym przypadku upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom lub firmom legitymującym się odpowiednim upoważnieniem.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem, do dbałości o jego stan techniczny, do kontrolowania jego pracy.
5. Każdy użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma prawo żądać wykonania sprawdzenia wodomierza w każdym czasie. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie użytkownik ponosi koszty sprawdzenia i legalizacji.

#### **Obowiązki i prawa Spółdzielni.**

1. Dokonywanie kontrolnych odczytów i kontrolowanie stanu technicznego wodomierzy, a także naruszania plomb, oprav i uszkodzeń wodomierza.
2. Wymiany i legalizacje wodomierzy dokonuje Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Rozliczanie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach bez wodomierzy (lokale nie opomiarowane).**

1. Rozliczenie kosztów za wodę i kanalizację lokali nie wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe ( wodomierze wody ciepłej i zimnej) odbywa się na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w każdym budynku ( lub grupie budynków) wyposażonym w urządzenie pomiarowe, poprzez ustalenie średniego zużycia wody przypadającego na jednego mieszkańca przebywającego w mieszkaniu nie posiadającym urządzeń pomiarowych.
2. Liczbę osób przebywających w danym mieszkaniu ustala się przyjmując - osoby zamieszkałe w danym lokalu, i w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.
3. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń wg ryczałtu przyjmuje się liczbę osób jak w § 9 pkt. 2, 3 i 4.

4. W przypadku udokumentowania przebywania poza miejscem zameldowania powyżej 2 m-cy, w rozliczeniach opłat za mieszkanie uwzględnia się zmniejszoną liczbę osób w nim zamieszkałych. W takim przypadku należy zgłosić zamiar zmiany miejsca przebywania, natomiast po powrocie przedstawić odpowiednie dokumenty to uwiarygodniające.
5. Ilość zużytej wody na osobę zamieszkałą w lokalu nie posiadającym indywidualnych liczników wody ustala się poprzez odjęcie od całkowitego zużycia wodomierza głównego, zamontowanego na zasilaniu budynku lub grupy budynków sumy zużyć indywidualnych liczników wody zamontowanych w lokalach mieszkalnych, usługowych, pralniach i innych pomieszczeniach niemieszkalnych, podzieleniu tej wartości przez liczbę osób przebywających w tym lokalu.
6. Ustalenie ryczałtu Spółdzielni dokonuje w okresach rocznych, chyba że w międzyczasie następuje zmiana cen wody i kanalizacji lub kosztu podgrzania wody.

### **Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach z wodomierzami.**

1. Rozliczenie kosztów i zrzut ścieków lokali wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze wody ciepłej i zimnej), odbywa się na podstawie odczytów stanów tych urządzeń w okresach półrocznych, względnie w momencie zmiany cen na wodę lub jej podgrzanie.
2. W przypadku zmiany ceny wody, kanalizacji lub kosztów związanych z podgrzaniem wody, w trakcie okresu rozliczeniowego wprowadza się dodatkowe odczyty wskazań urządzeń pomiarowych. Administracja Spółdzielni powiadamia każdego lokatora o dodatkowym odczycie (skrzynki zdawcze).
3. Odczyty stanów są dokonywane przez użytkowników lokali na specjalnych kartach odczytu wskazań wodomierzy znajdujących się w książeczce opłat eksploatacyjnych.
4. Odczyt wskazań urządzeń pomiarowych użytkownik lokalu obowiązany jest złożyć w siedzibie Spółdzielni w wyznaczonym terminie.
5. Spółdzielnia obowiązana jest do dokonania odczytów kontrolnych nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy.
6. Odczyty stanów urządzeń pomiarowych stanowią podstawę do dokonania rozliczenia ryczałtu ustalonego za miniony okres rozliczeniowy.
7. W miesiącu, w którym dokonywane jest rozliczenie, użytkownik lokalu dokonuje opłat z uwzględnieniem dotychczasowych zryczałtowanych opłat.

### § 13

### **Rozliczanie kosztów dostaw ciepła dla ogrzania lokali i podgrzania wody.**

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów ( np. podwyżka cen ciepła ), to dopuszczalna jest korekta ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
4. Podział kosztów zakupu ciepła **na ogrzewanie** lokali oraz **podgrzanie wody** dokonuje się

- proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużywanej na każdy z tych celów.
5. Koszty gospodarki cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe.
  6. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z nieopomiarowanym zużyciem ciepła na cele **centralnego ogrzewania** jest –  $m^2$  p.u. ż.
  7. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki .c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną.  
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: balkonów, logii, tarasów.
  8. Koszty **podgrzania wody** rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do liczby osób ( z odpowiednim uwzględnieniem § 9 ust.2,3.)
  9. **W przypadku zainstalowania** w mieszkaniu urządzeń pomiarowych (**liczników**) zużycia ciepłej wody, koszty podgrzania wody rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
  10. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
  11. W przypadku zainstalowania w całym budynku urządzeń pomiarowych lub innych służących do rozliczania indywidualnych mieszkań za użytą energię cieplną, urządzenia te traktuje się jako podzielniki kosztów zużycia ciepła i rozlicza się mieszkanie proporcjonalnie do wskazań tych urządzeń.  
Sposób rozliczania wg podzielników określa oddzielny regulamin.

#### § 14

#### **Rozliczanie kosztów nieczystości stałych.**

1. Koszty nieczystości stałych obejmują wydatki spółdzielni związane z: gromadzeniem nieczystości stałych, z opłatami na rzecz usługodawców zewnętrznych obejmujących koszty usług wywozu i składowania nieczystości stałych, oraz nieczystości osiedlowych, ( np. liści, wiatrołomy, trawa, kwiaty, oraz inne odpady gabarytowe),
2. Koszty nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całych Zasobów.
3. Rozliczenie kosztów nieczystości na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych - zamieszkałych w poszczególnych lokalach, w sposób określony w § 9 ust 2,3,4.
4. Obciążenie lokali użytkowych kosztami nieczystości stałych ustala się w podziale na  $1m^2$  pow. użytkowej i może być korygowane, jeśli charakter działalności prowadzonej w tych lokalach powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wysokości opłat regulują umowę stron.

#### § 15

#### **Rozliczanie kosztów za opłaty lokalne**

1. Ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów.
2. Rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.



## § 16

**Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów.**

1. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się zbiorczo dla budynków.

## § 17

**Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.**

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia przez Radę Nadzorczą wysokości opłat za używanie zajmowanych lokali.
2. Za opłaty, o których mowa w ust.1 solidarnie z Członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystających z lokalu,
  - b) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
3. Obciążanie lokali w ust.1. spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali regulują odrębne przepisy.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
  - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego wraz z należnymi odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, oraz inne zobowiązania spółdzielni.
  - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości **1 x** krotności opłaty wymienionej w pkt.1.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło przed tą datą.
6. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go na piśmie.
7. Opłaty za używanie lokalu są płatne **do 10-go każdego miesiąca** w kasie Spółdzielni, lub przelewami pocztowymi i bankowymi na rachunek Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia przysługują odsetki ustawowe.
9. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
10. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
11. O zmianie wysokości opłat za mieszkanie przeznaczonych na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Natomiast w przypadku zmiany opłat, których wysokość zależna jest od Spółdzielni, zawiadomienie winno być dokonane co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z podaniem uzasadnienia tej zmiany na piśmie.
12. Osoby korzystające z pralni uiszczają opłaty w wysokości odpowiadającej zużyciu wody

cieplej i zimnej oraz energii elektrycznej według zasad ustalonych w regulaminie korzystania z pralni.

13. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnie określa odrębny regulamin.

#### § 18

##### **Zakres obowiązków Spółdzielni.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
  - a) utrzymanie domów w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
  - b) sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji doprowadzających do mieszkania energię elektryczną, wodę ciepłą i zimną, energię ciepłą, instalację kanalizacyjną oraz innych urządzeń w budynkach i ich otoczeniu,
  - c) sprawną obsługę administracyjną.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa odrębny regulamin.

#### § 19

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy w dniu 16.12. 2009r. i obowiązuje od tej daty.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Ustalania Opłat za używanie lokali, uchwalony w dniu 30.03.2004r .