

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„ODRA” W OŁAWIE

SPIS TREŚCI

I.	<u>POSTANOWIENIA OGÓLNE -</u>	<u>2</u>
II.	<u>ROZLICZANIE KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT -</u>	<u>5</u>
	1. <u>EKSPLOATACJA NIERUCHOMOŚCI -</u>	<u>7</u>
	A. <u>Ubezpieczenie majątku Spółdzielni -</u>	<u>7</u>
	B. <u>Energia elektryczna zużywana na cele ogólne -</u>	<u>8</u>
	C. <u>Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz</u> <u>otoczeniu budynków -</u>	<u>8</u>
	D. <u>Konserwacja zasobów -</u>	<u>9</u>
	E. <u>Przeglądy techniczne -</u>	<u>9</u>
	F. <u>Obsługa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania -</u>	<u>10</u>
	G. <u>Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości -</u>	<u>11</u>
	H. <u>Koszty zarządzania -</u>	<u>11</u>
	I. <u>Mienie spółdzielni -</u>	<u>12</u>
	2. <u>PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI -</u>	<u>13</u>
	3. <u>WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW -</u>	<u>14</u>
	4. <u>KOSZTY WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH -</u>	<u>14</u>
	5. <u>KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW -</u>	<u>14</u>
	6. <u>UTRZYMANIE I EKSPLOATACJA DŹWIGÓW W BUDYNKACH MIESZKALNYCH -</u>	<u>15</u>
	7. <u>ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW -</u>	<u>15</u>
	A. <u>Postanowienia ogólne -</u>	<u>15</u>
	B. <u>Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody z użytkownikami lokali -</u>	<u>16</u>
	C. <u>Rozliczenie indywidualnego wyniku przychodów i kosztów z tytułu</u> <u>zużycia zimnej wody -</u>	<u>18</u>
	8. <u>INNE -</u>	<u>19</u>
	A. <u>Kredyt mieszkaniowy -</u>	<u>19</u>
III.	<u>POSTANOWIENIA KOŃCOWE -</u>	<u>19</u>
	A. <u>Zasady wnoszenia opłat -</u>	<u>19</u>
	B. <u>Inne postanowienia -</u>	<u>21</u>

REGULAMIN

W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „ODRA” W OŁAWIE

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy następujących aktów prawnych:

- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013r. Dz.U. z 2013 r., poz.1222 z późn.zm.),
- ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z dnia 30 października 2015 r. Dz. U. z 2015 r, poz.1892),
- ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz. U. z 2015 r, poz. 21 z późn.zm.),
- Ustawa z 7 czerwca 2001 r. O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z dnia 10 lutego 2017 r. Dz. U. z 2017r. poz. 328).
- Ustawa Prawo o miarach (tekst jednolity z dnia 7 czerwca 2016 r. Dz. U. z 2016r. poz. 884).
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników.
2. Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu , stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada nieruchomości położone na trzech osiedlach, które obejmują:

1. nieruchomości budynkowe - mieszkaniowe,
2. nieruchomości budynkowe - garażowe,
3. nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane bądź niezabudowane wchodzące w skład działki budowlanej, która posiada odrębną księgę wieczystą,
2. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
3. **udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć wyrażoną ułamkiem wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, określoną dla każdego samodzielnego lokalu położonego w danej nieruchomości; wielkość ta określona została zarówno dla lokali wyodrębnionych jak i samodzielnych lokali niewyodrębnionych, pozostających własnością Spółdzielni. Udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokali będących własnością Spółdzielni bądź znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię określony został uchwałami Zarządu podjętymi w oparciu o art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni w szczególności:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, budowlanej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, usługowej, handlowej i innej, zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości niezabudowane,
 - 3) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli, niewchodzące w skład nieruchomości wspólnej.

W ramach mienia Spółdzielni wydziela się:

mienie do wspólnego korzystania przez które należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu. Decyzję w sprawie zaliczenia mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i jej główne przeznaczenie,

5. **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu bez powierzchni przynależnej wskazaną w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
6. **powierzchni użytkowej nieruchomości** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię użytkową lokali w danej nieruchomości bez powierzchni przynależnej.
7. **powierzchni przynależnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń przynależnych wskazaną w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności.
8. **użytkownika** – należy przez to rozumieć w szczególności:

- 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2) właściciela lokalu,
- 3) najemcę lokalu mieszkalnego,
- 4) osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
- 5) osobę fizyczną lub prawną korzystającą z nieruchomości lub lokalu na podstawie umowy cywilno-prawnej,
- 6) inną osobę zamieszkujejącą w lokalu (należy przez to rozumieć osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu).

9. **Okresem rozliczeniowym** eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

10. **Struktura przychodów** - w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów przypadających na poszczególne rodzaje działalności, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Koszty ogólne osiedli i zarządu związane zarówno z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) jak i z działalnością gospodarczą (DG) dzielone są pomiędzy te dwie działalności według struktury przychodów.

§ 3

1. Spółdzielnia może stosować następujące jednostki rozliczania kosztów i ustalania opłat:
 - 1) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokalu (m²),
 - 3) ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 - 4) faktyczne zużycie według urządzeń pomiarowych,
 - 5) lokal,
 - 6) powierzchnia gruntu w m²,
 - 7) inne.
2. Ilość osób zamieszkujących w lokalu ustala się na podstawie stanu osób zameldowanych w lokalu uzyskanego z ewidencji ludności.
3. W przypadku, gdy w danym lokalu rzeczywisty stan osób zamieszkujących odbiega od stanu osób zameldowanych, ilość osób ustala się na podstawie złożonego oświadczenia. Pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ma obowiązek złożyć osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu a w przypadku braku takiej osoby-osoba, która utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Zarząd zastrzega sobie prawo zweryfikowania zgodności treści oświadczenia ze stanem faktycznym. W przypadku stwierdzenia niezgodności do ustalenia opłat przyjmuje się liczbę ustaloną w wyniku weryfikacji.
5. W przypadku braku zameldowania, niezłożenia oświadczenia i braku możliwości ustalenia stanu faktycznego, do ustalenia opłat przyjmuje się jedną osobę.

6. Zobowiązuje się użytkowników do niezwłocznego zgłaszania do właściwej administracji osiedlowej zmiany ilości osób zamieszkałych w zajmowanym lokalu.
7. Brak powiadomienia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych kwot i dokonania korekty naliczeń wstecz.
8. Brak powiadomienia o zwiększeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu lub brak zgłoszenia powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje wsteczne obciążenie kwotą należną Spółdzielni.
9. Zmiany zgłoszone przez użytkownika w danym miesiącu będą miały skutek w miesiącu następnym.
10. Dział Czynnów dokonuje zmiany wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego zależnych od ilości osób i ewentualnej korekty naliczeń wyłącznie na podstawie pisemnej informacji udzielonej przez właściwą administrację osiedlową.

§ 4

1. Obowiązki użytkowników lokali dotyczące uczestnictwa w pokrywaniu kosztów, o których mowa w § 1 niniejszego regulaminu określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni oraz umowy cywilno-prawne.
2. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu: energii cieplnej, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz funduszu remontowego – określają odrębne regulaminy.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT

§ 5

1. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest częściowy lub całkowity roczny plan rzeczowo- finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Ustalanie wysokości opłat z tytułu utrzymania, eksploatacji oraz innych opłat dla poszczególnych nieruchomości odbywa się na bazie kosztów z okresów poprzednich z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów oraz w oparciu o planowane potrzeby i przewidywane zmiany cen towarów i usług.
3. Podstawą ustalenia wysokości kosztów są uzasadnione, poniesione przez Spółdzielnię i odpowiednio udokumentowane wydatki.
4. Na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości składają się :
 - 1) eksploatacja nieruchomości :
 - a) ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - b) energia elektryczna zużywana na cele ogólne,
 - c) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - d) konserwacja zasobów,

- e) przeglądy techniczne,
 - f) obsługa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
 - g) rozliczenie niedoboru zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - h) pozostałe koszty utrzymania nieruchomości,
 - i) koszty zarządzania,
 - j) koszty utrzymania mienia Spółdzielni, w tym mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania.
 - k) koszty utrzymania pojemników na odpady komunalne w stanie technicznym i sanitarnym.
- 2) podatek od nieruchomości,
 - 3) wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 4) koszty wywozu odpadów komunalnych,
 - 5) konserwacja domofonów,
 - 6) utrzymanie i eksploatacja dźwigów oraz zsyków w budynkach mieszkalnych,
 - 7) koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków,
 - 8) inne : spłata kredytu mieszkaniowego.
5. Koszty lokali użytkowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a obciążają koszty działalności gospodarczej, której służą.
6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Są one pokrywane z wpłat członków spółdzielni dokonywane w miesięcznej opłacie za mieszkanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. W przypadku braku pokrycia kosztów działalności z wpłat członków, mogą być pokrywane dochodami z działalności gospodarczej.
7. Lokale znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach są obciążane taką częścią kosztów utrzymania danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
8. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
9. Różnica między kosztami utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
10. Pożytki i inne wpływy z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych wpływach.
11. Opłaty na pokrycie poniżej określonych kosztów:
- 1) eksploatacji nieruchomości,
 - 2) podatku od nieruchomości,

3) użytkowania wieczystego

ustalane są według powierzchni użytkowej lokalu.

12. Opłatami na utrzymanie i eksploatację dźwigów obciąża się lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej parteru. Opłaty na utrzymanie i eksploatację dźwigów ustala się na poszczególne lokale mieszkalne położone w budynku wyposażonym w dźwigi w przeliczeniu do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
13. Koszty remontów i modernizacji dźwigów rozliczane są według zasad określonych w regulaminie funduszu remontowego spółdzielni.
14. Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia oprócz miesięcznych opłat za używanie lokali może pobierać dodatkowe opłaty za:

1. korzystanie z części wspólnej nieruchomości na podstawie umowy,
2. zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych itp.,
3. najem lokali mieszkalnych,
4. inne.

§ 7

1. EKSPLOATACJA NIERUCHOMOŚCI

A. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni

1. Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych majątku Spółdzielni od każdego ryzyka, uwzględniając wartość odtworzeniową przedstawionego do ubezpieczenia mienia.
2. Przedmiotem ubezpieczenia są:
 - 1) budynki mieszkalne,
 - 2) dźwigi,
 - 3) garaże,
 - 4) lokale użytkowe,
 - 5) sprzęt, gotówka,
 - 6) odpowiedzialność cywilna,
 - 7) środki transportu.

3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczenia budynków mieszkalnych, dźwigów, garaży i lokali użytkowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według faktycznych kosztów ubezpieczeń. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty ubezpieczenia sprzętu, gotówki w kasie są ewidencjonowane i rozliczane w miejscu ich faktycznego użytkowania lub lokalizacji.
4. Koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obciążają koszty zarządania.
5. Koszty ubezpieczenia komunikacyjnego obciążają koszty działu transportu.
6. Koszty ubezpieczeń rozlicza się na poszczególne nieruchomości według faktycznych kosztów ubezpieczeń budynków mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych.
7. Obciążenia z tytułu ubezpieczenia dźwigów dokonuje się proporcjonalnie do ilości dźwigów w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych lub ich częściach wyposażonych w dźwigi osobowe.
8. Jednostką rozliczeniową kosztów ubezpieczeń w ramach nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

B. Energia elektryczna zużywana na cele ogólne

1. Niniejsza pozycja obejmuje koszty dostawy i zużycia energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne nieruchomości tj. między innymi koszty oświetlenia klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, oświetlenia zewnętrznego nieruchomości.
2. Podstawą ustalenia kosztu dostawy i zużycia energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w nieruchomości liczniki oraz aktualne ceny.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne z tytułu dostawy i zużycia energii elektrycznej jest udział w nieruchomości wspólnej.

C. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków

1. Koszty utrzymania czystości i porządku na nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty wynagrodzeń sprzątaczy posesji wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania sprzątaczy posesji,
 - 3) koszty materiałów i wyposażenia potrzebnych do utrzymania czystości,
 - 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty.
2. Koszty utrzymania czystości grupowane są w ramach poszczególnych administracji osiedla i rozliczane są po zakończeniu danego miesiąca na poszczególne nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże według ich powierzchni użytkowej.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania czystości i porządku w danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

D. Konserwacja zasobów

1. W ramach konserwacji zasobów wyróżnia się usługi świadczone przez obce podmioty oraz prace wykonywane przez pracowników Spółdzielni (grupy konserwatorów osiedlowych i Dział Techniczno-Eksploatacyjny).
2. Koszty konserwacji zasobów obejmują:
 - 1) koszty konserwacji lub regulacji instalacji i sieci w budynkach,
 - 2) koszty koszenia trawników i przycinania drzew i krzewów,
 - 3) koszty nasadzeń i renowacji zieleni,
 - 4) inne nieokreślone rodzajowo koszty.
3. Podstawą ustalenia dla danej nieruchomości kosztów wykonania prac konserwacyjnych są koszty wykonawstwa obcego wynikające z zawartych umów i innych dokumentów oraz koszty prac wykonywanych przez pracowników Spółdzielni.
4. Do kosztów konserwacji wykonywanej przez pracowników Spółdzielni zalicza się:
 - 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących pracę wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania pracowników,
 - 3) narzut kosztów zarządu,
 - 4) koszty utrzymania zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
 - 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty konserwacji.
5. Koszty konserwacji rozlicza się odpowiednio:
 - 1) wykonawstwo obce - według faktycznego miejsca wykonania,
 - 2) wykonawstwo własne według miejsca, którego bezpośrednio dotyczą.
6. Pozostałe koszty przypadające na prace konserwacyjne, nie przyporządkowane bezpośrednio do konkretnej nieruchomości, po zakończeniu danego miesiąca rozliczane są następująco:
 - 1) koszty grup konserwatorów osiedlowych - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości mieszkalnych i użytkowych w ramach danego osiedla,
 - 2) koszty Działu Techniczno-Eksploatacyjnego - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów konserwacji w ramach danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

E. Przeglądy techniczne

1. W ramach przeglądów technicznych wyróżnia się usługi świadczone przez podmioty zewnętrzne oraz prace wykonywane przez pracowników Spółdzielni (grupy konserwatorów osiedlowych i Dział Techniczno-Eksploatacyjny).
2. Koszty przeglądów technicznych obejmują koszty wykonania:

- 1) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych budynków,
 - 2) rocznych przeglądów instalacji gazowych,
 - 3) badań i pomiarów instalacji piorunochronnych,
 - 4) badań i pomiarów instalacji elektrycznych,
 - 5) przeglądów kominiarskich kanałów wentylacyjnych i spalinowych.
3. Podstawą ustalenia dla danej nieruchomości kosztów przeglądów technicznych są koszty wykonawstwa zewnętrznego wynikające z zawartych umów i innych dokumentów oraz koszty wykonawstwa siłami własnymi.
4. Do kosztów przeglądów technicznych wykonywanych siłami własnymi zalicza się:
- 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących pracę wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania pracowników,
 - 3) narzut kosztów zarządu,
 - 4) koszty utrzymania zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
 - 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty przeglądów technicznych.
5. Koszty przeglądów technicznych rozlicza się odpowiednio:
- 1) wykonawstwo obce - według faktycznego miejsca wykonania,
 - 2) wykonawstwo własne – dwuetapowo:
 - a) ewidencjonując koszty w ramach określonej jednostki organizacyjnej wykonawstwa własnego,
 - b) następnie rozliczając w okresach miesięcznych poniesione koszty według miejsca, którego bezpośrednio dotyczą.
6. Jednostką rozliczeniową kosztów przeglądów technicznych w ramach danej nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

F. Obsługa rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty obsługi rozliczenia centralnego ogrzewania obejmują prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych po okresie rozliczeniowym wykonywane przez firmę zewnętrzną.
2. Serwis rozliczeniowy obejmuje następujące czynności:
 - 1) wymianę i przełożenie zużytych kapilar przy podzielnikach,
 - 2) zakładanie przy podzielnikach nowych plomb,
 - 3) odczyty podzielników kosztów,
 - 4) po dokonaniu odczytów podzielników sporządzenie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali oraz zbiorczego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych.
3. Koszty obsługi rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozlicza się na nieruchomości (węzły) według miejsca poniesienia kosztów. Całością kosztów obsługi rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania obciążane są lokale mieszkalne.

G. Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości

1. Niniejsza pozycja obejmuje koszty:
 - 1) zużycia materiałów,
 - 2) amortyzacja,
 - 3) usług materialnych Działu Technicznego,
 - 4) usług materialnych wykonywanych przez konserwatorów Administracji,
 - 5) przeczyszczania przewodów kanalizacyjnych,
 - 6) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - 7) odczytów kontrolnych,
 - 8) przygotowanie i usuwanie skutków zimy,
 - 9) usług geodezyjnych,
 - 10) opłat skarbowych i sądowych,
 - 11) utrzymania pustostanów,
 - 12) legalizacji gaśnic,
 - 13) utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 14) innych nieokreślonych rodzajowo kosztów.
2. Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości według miejsca ich powstawania.
3. W przypadku braku możliwości przyporządkowania pozostałych kosztów zgodnie z pkt. 2 są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowych nieruchomości, których dotyczą.
4. Jednostką rozliczeniową pozostałych kosztów w ramach nieruchomości jest udział w nieruchomości wspólnej.

H. Koszty zarządzania

1. Koszty zarządzania obejmują wydatki Spółdzielni związane z zarządzaniem spółdzielnią i administrowaniem nieruchomościami w podziale na:
 1. **koszty ogólne zarządu, tj.**
 - 1) wynagrodzenia, narzuty i świadczenia dla pracowników,
 - 2) koszty utrzymania obiektów administracyjnych,
 - 3) ubezpieczenia majątku i ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
 - 4) wynagrodzenia innych organów Spółdzielni,
 - 5) koszty obsługi prawnej,
 - 6) prowizje bankowe,
 - 7) koszty telekomunikacyjne i pocztowe,
 - 8) koszty zakupu materiałów biurowych,
 - 9) koszty zakupu oraz amortyzacji sprzętu i urządzeń,
 - 10) inne nie wymienione rodzajowo koszty.
 2. **koszty ogólne administracji** związane z funkcjonowaniem administracji osiedla, tj.:
 - 1) wynagrodzenia, narzuty i świadczenia dla pracowników administracji osiedla

- 2) koszty utrzymania obiektów administracyjnych,
 - 3) ubezpieczenie majątku i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
 - 4) koszty telekomunikacyjne i pocztowe,
 - 5) koszty zakupu materiałów biurowych,
 - 6) koszty zakupu oraz amortyzacji sprzętu i urządzeń,
 - 7) inne nie wymienione rodzajowo koszty.
2. **Koszty ogólne zarządu** stanowią wydatki związane z dokonywaniem czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Koszty ogólne zarządu ewidencjonowane są zbiorczo dla całej Spółdzielni. Rozliczenie ich dokonywane jest w okresach miesięcznych.
3. **Koszty ogólne zarządu** rozliczane są według struktury przychodów w danym miesiącu na:
- 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale użytkowe wynajmowane i dzierżawców terenu,
 - 3) lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność,
 - 4) garaże,
 - 5) produkcję własną ciepła,
 - 6) dźwigi osobowe.

Kwota przypadająca na lokale mieszkalne i użytkowe, ustalona metodą przychodów rozliczana jest następnie na lokale mieszkalne i użytkowe w całej Spółdzielni według ich powierzchni użytkowej w nieruchomościach.

4. **Koszty ogólne administracji** ewidencjonowane są w miejscu ich powstawania, odrębnie dla każdej administracji osiedla. Rozliczenie kosztów dokonywane jest w okresach miesięcznych w ramach danego osiedla. Rozliczenia dokonuje się dwuetapowo:

- 1) koszty ogólne administracji rozliczane są według struktury przychodów w danym miesiącu na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe wynajmowane i dzierżawców terenu,
 - c) lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność,
- 2) kwota przypadająca na lokale mieszkalne i użytkowe, ustalona metodą przychodów, rozliczana jest następnie na lokale mieszkalne i użytkowe w danej administracji według ich powierzchni użytkowej w nieruchomościach.

I. Mienie spółdzielni

1. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni stanowią wszelkie wydatki poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości niemieszkaniowych znajdujących się w poszczególnych administracjach, w tym także przeznaczonych na wynajem, dzierżawę lub inne formy odpłatnego korzystania z nieruchomości na podstawie umów cywilnych.
2. Koszty te ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości.

3. W ramach mienia spółdzielni wydzielą się mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania stanowią wydatki poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości niemieszkalniowych (np. boisk, parkingów, dróg itp.) znajdujących się na danym osiedlu.
5. Koszty te ewidencjonuje się oddzielnie dla każdego osiedla według faktycznego miejsca ich poniesienia.
6. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania zalicza się:
 - 1) koszty utrzymania czystości – sprząatanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni, konserwacja i utrzymanie zieleni,
 - 2) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
 - 3) koszty konserwacji,
 - 4) koszty energii elektrycznej przeznaczonej między innymi na oświetlenie dróg osiedlowych, parkingów, placów zabaw,
 - 5) podatek od nieruchomości,
 - 6) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - 7) ubezpieczenie majątku,
 - 8) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
7. Po zakończeniu danego miesiąca koszty te są rozliczane w ramach osiedla na:
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale użytkowe wynajmowane i dzierżawców terenu,
 - 3) lokale użytkowe własnościowe i stanowiące odrębną własność, według ich powierzchni użytkowej w nieruchomościach.

§ 8

2. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu, ponoszone na rzecz Gminy Miasta Oława.
2. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości według miejsca ich poniesienia.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości bezpośrednio z Gminą Miastem Oława. Obowiązek podatkowy dla właściciela po ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstaje w terminie 14. dni od przeniesienia lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 9

3. WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

1. Koszty użytkowania wieczystego obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu ponoszone na rzecz właściciela nieruchomości.
2. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości według miejsca ich poniesienia.
3. W przypadku ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu właściciel lokalu rozlicza się bezpośrednio z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, począwszy od następnego roku po roku, w którym nastąpiło ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności.

§ 10

4. KOSZTY WYWOZU ODPADÓW KOMUNALNYCH

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych obejmują koszty związane z opłatami uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Związku Międzygminnego Ślęza – Oława z siedzibą w Świętej Katarzynie z tytułu wywozu tych odpadów wraz z wywozem odpadów wielkogabarytowych oraz segregowanych odpadów komunalnych.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Poszczególne lokale obciążane są w oparciu o aktualne przepisy uchwalone przez Zarząd Związku Międzygminnego Ślęza – Oława z siedzibą w Świętej Katarzynie.

§ 11

5. KOSZTY UTRZYMANIA DOMOFONÓW

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów w danej nieruchomości dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji.

§ 12

6. UTRZYMANIE I EKSPLOATACJA DŹWIGÓW W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności :
 - 1) koszty konserwacji i napraw bieżących oraz pogotowia dźwigowego,
 - 2) koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych badań,
 - 3) zużycie energii elektrycznej w urządzeniach dźwigowych,
 - 4) koszty ubezpieczenia dźwigów,
 - 5) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni – zgodnie z planem finansowym (budżetem).
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia.
3. Koszty eksploatacji dźwigów są rozliczane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób.
4. Koszty remontów dźwigów nie wchodzą do opłat za eksploatację dźwigów i są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 13

7. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

A. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla budynków wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną na podstawie wskazań wodomierza głównego w budynku i indywidualnych wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Okresem rozliczeniowym przychodów i kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest rok kalendarzowy.
3. Rozliczanie według wskazań wodomierzy indywidualnych nastąpi po ich zaplombowaniu i podpisaniu protokołu przez użytkownika lokalu.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców zewnętrznych.
5. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest prowadzone oddzielnie dla każdej nieruchomości i wynika z faktur dostawcy wystawianych w oparciu o faktyczne zużycie określone na podstawie wskazań wodomierzy na przyłączy lub przyłączach i obowiązujące ceny dostawcy.
6. W przypadku gdy dostawca ustala opłatę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla dwóch lub więcej budynków, co ma miejsce gdy :
 - hydrofornia zasila więcej niż jeden budynek,
 - przyłączy wodociągowe z wodomierzem głównym zaopatruje w wodę więcej niż jeden budynek, koszty dostawy wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy /podliczników/

zamontowanych w każdym budynku, ilość wody będąca różnicą między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy /podliczników/ w budynkach, rozlicza się proporcjonalnie na poszczególne budynki według wskazań wodomierzy /podliczników/ w tych budynkach.

7. Ilekroć w regulaminie mowa o użytkowniku lokalu - należy pod tym pojęciem rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę faktycznie go użytkującą.
8. Spółdzielnia prowadzi kontrolę wskazań wodomierzy ich legalizację i wymianę na nowe. Koszty wykonania tych prac pokrywają użytkownicy wodomierzy, wnosząc miesięczną opłatę wodomierzową i opłatę za usługę odczytu.
9. Legalizacja wodomierzy ciepłej i zimnej wody jest dokonywana po 5 latach ich użytkowania. (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. Dz. U. Nr 5, poz. 29 w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, ze zmianą z dnia 2 czerwca 2010r. Dz.U. Nr 110, poz. 728).

B. Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody z użytkownikami lokali.

1. W budynkach (nieruchomościach) wyposażonych w wodomierze główne, w których poszczególne lokale mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku (nieruchomości) i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu odczytany na wodomierzach indywidualnych oraz ceny 1 m³ obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. Różnicę powstałą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a ilością zużycia wody w lokalach, wynikającą z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych, rozlicza się obciążając koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.
3. W lokalach, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne, zużycie zimnej wody rozliczane jest jako suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
4. Woda zużywana na eksploatację i utrzymanie części wspólnych (np. w celu podlewania trawników, mycia klatek schodowych) obciąża koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.
5. Lokale nieopomiarowane rozliczane są ryczałtowo, przy czym przyjmuje się zużycie zimnej wody w takim lokalu 10 m³ na osobę miesięcznie.
6. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierza, użytkownik powinien niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię, która zobowiązana jest naprawić lub wymienić wodomierz. W takim przypadku lokal rozliczany jest według zużycia średniego z trzech wcześniejszych okresów rozliczeniowych. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza Spółdzielnia rozlicza zużycie wody, według wniesionych zaliczek.
7. W przypadku stwierdzenia podczas wykonywania odczytów lub kontroli przez pracownika Spółdzielni (zerwania plomby lub stwierdzenia działania na wodomierz magnesem, manipulacji wodomierzem lub innych działań mogących mieć wpływ na zużycie wody), rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego za ostatni okres rozliczeniowy lub od daty przypuszczalnego uszkodzenia wodomierza wcześniejszej od daty ostatniego rozliczenia

do daty wymiany lub naprawienia wodomierza. Dotyczy to również wodomierza bez ważnej legalizacji.

8. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego, niezależnie od rozliczenia lokalu jako nieopomiarowanego za cały okres rozliczeniowy, lub od daty przypuszczalnej zmiany instalacji wcześniejszej od daty ostatniego rozliczenia do dnia naprawy instalacji.
9. Użytkownik zobowiązany jest do:
 - 1) należytego zabezpieczenia wodomierza przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
 - 2) do dbałości o jego stan techniczny,
 - 3) do kontrolowania jego pracy,
 - 4) udostępnienia lokalu w celu wykonania odczytu wodomierza lub jego wymiany przez pracownika Spółdzielni.
10. Użytkownik lokalu nie może sam wymieniać wodomierzy i sam dokonywać odczytu w celu rozliczenia..
11. Dostawcę wodomierzy lub wybór firmy do legalizacji wodomierzy, Spółdzielnia wybiera w drodze przetargu.
12. Montaż wodomierzy w lokalach, wymianę, naprawę, konserwację, legalizację dokonuje się zgodnie z obowiązującymi normami, instrukcją i zaleceniami dostawcy wodomierzy.
13. Uszkodzenia wodomierzy powstałe z winy użytkownika oraz przeróbki instalacji wodno-kanalizacyjnej niezgodne z przepisami Spółdzielnia usuwa na koszt użytkownika lokalu.
14. Wysokość miesięcznych zaliczek ustalana jest jako iloczyn indywidualnej normy zużycia wody w lokalu, ustalonej na okres rozliczeniowy oraz aktualnej ceny za 1 m³ wody i odprowadzania ścieków.
15. Indywidualna norma zużycia zimnej wody w lokalu ustalana jest w oparciu o wskazania wodomierzy za poprzedni okres rozliczeniowy.
16. Płatność za wodę dokonywana jest w wysokości zaliczkowej wnoszonej co miesiąc z góry razem z innymi składnikami opłat za lokal w terminach do dnia 30. każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
17. W lokalach z wodomierzami indywidualnymi nie dopuszcza się samodzielnego określenia wysokości wpłacanej zaliczki niezgodnej z zaliczką naliczoną.
18. Do czasu otrzymania informacji z ustaloną nową wysokością zaliczki obowiązuje zaliczka w dotychczasowej wysokości.
19. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

20. W dniu przekazywania lokalu wyposażonego w wodomierze zimnej i ciepłej wody innemu użytkownikowi lub Spółdzielni, użytkownik zdający dokonuje odczytu stanu liczników uzyskując potwierdzenie ze strony użytkownika przyjmującego i zgłasza ten fakt w Spółdzielni oraz składa zobowiązanie o wniesieniu należności powstałej w trakcie okresu rozliczeniowego od daty przekazania lokalu następcy prawnemu, chyba, że ten następca w treści umowy przyjmuje na siebie ten obowiązek zbywcy lokalu i tym samym dokona zapłaty należności za cały okres rozliczeniowy. Rozliczenie z użytkownikiem zdającym winno być zgodne ze stanem wykazany przez wodomierze.
Wstępną zaliczkę użytkownikowi obejmującemu lokal za przewidywaną do pobrania ilość zimnej wody ustala Spółdzielnia.
21. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego polegającej na zamianie lub zbyciu lokalu bez wiedzy Spółdzielni, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
22. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
23. O zmianie wysokości opłat za dostawę wody do lokali i odprowadzanie ścieków Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

C. Rozliczenie indywidualnego wyniku przychodów i kosztów z tytułu zużycia zimnej wody z użytkownikami lokali.

1. Termin dostarczenia rozliczeń kosztów i przychodów dostawy wody ustala się na 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia odrębnie dla każdego lokalu, a jego wyniki przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali..
2. Jeżeli faktyczne koszty dostawy wody do danego lokalu są niższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za dostawę wody, Spółdzielnia w kolejności:
 - 1) pokrywa z nadwyżki zaległości w opłatach za lokal oraz zaległości z pozostałych tytułów,
 - 2) zalicza nadpłatę na pokrycie bieżących opłat,
 - 3) pozostałą nadpłatę na pisemne żądanie użytkownika w terminie 14. dni od daty wpływu żądania Spółdzielnia zwraca użytkownikowi na wskazany rachunek bankowy.
3. Jeśli faktyczne koszty dostawy wody do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za dostawę wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni niedopłatę w terminie 14. dni od daty przekazania użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia.
4. Użytkownik mający zastrzeżenia dotyczące dokonanego rozliczenia może wnieść w terminie 14. dni od daty otrzymania rozliczenia pisemną reklamację do Zarządu Spółdzielni.
5. Użytkownik mający zastrzeżenia odnośnie wskazań wodomierza, Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora dokona jego demontażu i przekaże do sprawdzenia.

W przypadku niesłusznych zastrzeżeń ze strony użytkownika koszty sprawdzenia i demontażu będą pokrywane przez użytkownika lokalu.

6. W przypadku uwzględnienia reklamacji dokonuje się ponownego rozliczenia zużycia wody w danym lokalu według aktualnego stanu wodomierza, na ostatni dzień miesiąca, w którym złożono reklamację.
7. Różnica wynikająca z ponownego rozliczenia zużycia wody po pozytywnym rozpatrzeniu reklamacji jest przenoszona do następnego okresu rozliczeniowego danej nieruchomości.
8. Od decyzji Zarządu nie uwzględniającej reklamacji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonej niedopłaty w wyznaczonym terminie.

§ 14

8. INNE

A. Kredyt mieszkaniowy

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych, przypadających na lokale mieszkalne rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji.
2. Wysokość miesięcznych spłat kredytu i odsetek przypadająca na poszczególne lokale mieszkalne jest ustalana na podstawie obowiązujących norm prawnych, statutu Spółdzielni i obciążeń naliczonych przez kredytodawcę według zawartych umów kredytowych.

§ 15

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

A. Zasady wnoszenia opłat

1. Zasady i terminy wnoszenia przez członków Spółdzielni opłat za lokale, do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali określa Statut Spółdzielni i postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Osoby będące właścicielami lokali wnoszą opłaty w terminach i na zasadach takich jak członkowie Spółdzielni.
3. Za opłaty za lokale odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
5. W przypadku zdania lokalu do Spółdzielni obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu zależnych od spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą opłaty za używanie lokali ustalone według takich samych zasad jak dla osób posiadających tytuł prawny.
8. Zarząd zastrzega sobie możliwość ustalenia opłat dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego (odszkodowanie) według zasad innych niż określone w punkcie 7 przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawnych.
9. Rozliczenia nadwyżki z tytułu energii cieplnej i zimnej wody wynikające z rozliczeń kosztów i podlegające zwrotowi użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych są przeznaczane w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości tych użytkowników wobec Spółdzielni z tytułu:
 - 1) opłat za lokale,
 - 2) usług remontowo -budowlanych oraz innych zobowiązań.

§ 16

1. Jeżeli użytkownik posiadający zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu mimo wezwań uchyła się od ich zapłaty, stanowi to podstawę do skierowania przez Zarząd pozwu do sądu, a po zaopatrzeniu orzeczenia sądu w klauzulę wykonalności – do postępowania egzekucyjnego.
2. Uchylenie się przez użytkownika lokalu od regulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni:
 - 1) Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wygaśnięcie prawa).
 - 2) Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu), w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 17

1. Zarząd Spółdzielni, na wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami jest uprawniony do zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia w systemie ratalnym. Dopuszcza się możliwość warunkowego odstąpienia od naliczania odsetek na zasadach określonych w pkt 2 lub w ugodzie.
2. Po opłaceniu zaległej należności podstawowej z tytułu opłat, Zarząd na umotywowany wniosek członka spółdzielni może odstąpić jednorazowo od należnych odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat. Zasady rozliczeń z tytułu odsetek za zwłokę określa Zarząd Spółdzielni w drodze decyzji.
3. Nie respektowanie uzgodnień lub ugody z Zarządem stanowi podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

§ 18

B. Inne postanowienia

1. Szczegółowe zasady dotyczące zobowiązań podatkowych i rozliczeń z tego tytułu regulują odrębne przepisy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni, Kodeksu cywilnego, obowiązujące w Spółdzielni regulaminy oraz inne przepisy prawne.
3. Pozycje kosztów rozliczane w zapisach regulaminu: rozliczane według udziału w części nieruchomości wspólnej ustalane są według powierzchni użytkowej do chwili podjęcia przez Zarząd stosownej uchwały o zmianie jednostki rozliczeniowej.
4. Tracą moc postanowienia rozdziałów I-III, VI-X, Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie z dnia 12 maja 1997 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/01 z dnia 11 stycznia 2001 r.
5. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 5 /2018 z dnia 23 marca 2018r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Uchwała Nr 5 /2018

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„Odra” w Oławie z dnia 23 marca 2018r.**

w sprawie zatwierdzenia regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Odra” w Oławie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie, działając na podstawie § 59 ust. 1 pkt 19 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Odra” w Oławie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3. Tracą moc postanowienia rozdziałów I-III, VI-X Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie z dnia 12 maja 1997 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/01 z dnia 11 stycznia 2001 roku.

§ 4. Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Halina Machula

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Krystyna Lech

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Lokatorsko-Własnościowej „ODRA”
w O Ł A W I E