

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA
OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W WAŁECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WAŁCZU**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1/ koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2/ odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3/ dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- 4/ wywóz nieczystości stałych,
- 5/ utrzymanie dźwigów,
- 6/ utrzymanie domofonów,
- 7/ podatek od nieruchomości,
- 8/ opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- 9/ utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
- 10/ Koszty dostawy gazu /dotyczy budynków wyposażonych w liczniki zbiorcze/,
- 11/ koszty działalności społeczno- wychowawczej.

§ 2

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości oraz zbiorczo na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Nieruchomość może być jedno lub wielobudynkowa i jest nią działka gruntu wydzielona geodezyjnie, dla której jest założona księga wieczysta wraz z obiektami, budynkami, sieciami i nasadzeniami znajdującymi się na tej działce.

§ 3

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

2. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być

dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.

3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

4. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy, jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

§ 4

1. Jednostakami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- mieszkanie,
- udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- ilość urządzeń pomiarowych.

2. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

§ 5

1. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się wg. pomiaru z natury.

2. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak np. pokoje, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi / np. mansardy/, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do

220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

3. **Do powierzchni lokalu użytkowego** zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane i obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta na urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali /np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne/ należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 6

1. W przypadku, gdy jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to :
 - w stosunku do lokali mieszkalnych przyjmuje się osoby zamieszkałe w danym lokalu,
2. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby objęte zameldowaniem na pobyt stały, pobyt czasowy powyżej 2 miesięcy oraz osoby faktycznie zamieszkałe w danym lokalu,
3. Okresowe obniżenie opłat wnoszonych od ilości osób, o których mowa w ust.2 w lokalu może nastąpić w przypadku :
 - odbywania zasadniczej służby wojskowej,
 - czasowego wymeldowania na ponad 2 m-ce.
4. Obniżenie opłat w wyżej wymienionych przypadkach następuje na podstawie przedłożonego dokumentu (dowodu osobistego, książeczki wojskowej, poświadczenia z biura meldunkowego).
5. Osoby zameldowane na pobyt stały, a czasowo przebywające poza stałym miejscem zamieszkania mogą być obciążane kosztami w wysokości ½ stawki opłaty miesięcznej ustalonej na osobę.
6. O zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu członek lub nie będący członkiem właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię 14 dni od daty zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu.
7. **W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.**
8. Zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali dokonywane są przez Spółdzielnię począwszy od 1 dnia następnego miesiąca po dacie otrzymanej informacji o zmianie ilości osób.

II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 7

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 6) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, koszty legalizacji i wymiany tych urządzeń a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach,
- 7) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
- 8) koszty konserwacji i przeglądów,
- 9) działalność społeczno-wychowawczą, oświatową i kulturalną,
- 10) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do poz. 2-11 ust. I.1/
/utrzymanie terenów zielonych, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, koszty czyszczenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych/.

§ 8

1. Koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla wszystkich nieruchomości spółdzielni położonych w miejscowościach:

- Wałcz
- Człopa
- Mirosławiec
- Tuczno,

lecz zbiorczo dla wszystkich nieruchomości w w/w miejscowościach.

2. W stosunku do lokali użytkowych i garaży na spółdzielczym prawie obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób korzystania z tych lokali określa Rada Nadzorcza na podstawie indywidualnej kalkulacji.
3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji podstawowej są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej znajdujących się w nich lokali i stanowi podstawę do dokonania obciążeń odrębnej własności lokali.
4. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na

podstawie faktycznie poniesionych kosztów(np.energia elektryczna i ciepła, woda i kanalizacja, podatki ,ubezpieczenia itp.).

§ 9

Podstawą do obciążeń kosztami eksploatacji podstawowej odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na spółdzielczym prawie stanowi średni roczny koszt wszystkich nieruchomości spółdzielczych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 10

Lokale stanowiące wyodrębnioną własność obciążane są taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie indywidualnej kalkulacji.

§ 11

1. Koszty działalności społeczno- wychowawczej i kulturalnej odnoszone są na eksploatację podstawową nieruchomości.
2. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej przypadających na eksploatację podstawową nieruchomości jest jej planowany koszt przypadający na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.
3. Właściciele nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.

§ 12

1. Koszty ogólne administracji oraz utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości obejmują:
 - koszty sprzątnia (wynagrodzenie firmy sprzątajacej budynki i teren wokół budynków, wynagrodzenie pracowników wraz z wszystkimi narzutami oraz materiały, środki czystości, narzędzia pracy itp.),
 - wynagrodzenia pracowników administracyjno – technicznych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, delegacje, ryczłty, szkolenia , ochrona obiektów – dotyczy tylko faktycznie chronionych itp.),
 - materiały biurowe, druki, środki małowenne długotrwałego użytkowania,
 - koszty związane z utrzymaniem biura (zużycie energii cieplnej, elektrycznej i gazu, zużycie zimnej wody i kanalizacja. podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie terenu, amortyzacja, ubezpieczenie majątkowe, opłaty telekomunikacyjne, konserwacja, przeglądy i remonty, itp.),
 - pozostałe koszty (np.prowizje bankowe, ogłoszenia w prasie, reklama).
2. Koszty ogólne administracji oraz utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie nieruchomości odnoszone są na eksploatację podstawową nieruchomości.

§ 13

1. Koszty ogólne Spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją, obsługą oraz koordynacją działalności całej Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni i jego komórki organizacyjne. W skład kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi:
 - wynagrodzenia pracowników administracyjno – technicznych (wynagrodzenia, narzuty na płace, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, bhp, ochrona zdrowia, delegacje, ryczałty, szkolenie, itp.),
 - wydatki organizacyjno samorządowe,
 - materiały biurowe, druki, środki małoценne długotrwałego użytkowania,
 - koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń biurowych,
 - pozostałe koszty (np. opłaty pocztowe, skarbowe i sądowe, koszty obsługi informacyjnej, składki na Krajową Radę Spółdzielczą, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP i inne, koszty badania sprawozdań finansowych, ogłoszenia w prasie , itp.).
2. Udział kosztów ogólnych Spółdzielni przypadający na działalność inwestycyjną ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni w rocznych planach gospodarczo-finansowych.
3. Podstawą do naliczenia obciążeń kosztami ogólnymi Spółdzielni przypadającymi na eksploatację podstawową nieruchomości jest ich średnioroczny koszt pomniejszony o udział kosztów, o których mowa w ust.2, przypadający na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 14

1. Stawki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży użytkowanych na spółdzielczym prawie do lokalu ustala się według planowanych kosztów na dany rok.
2. Wysokość opłaty czynszowej za najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami w przypadku, gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargu.
3. Wpływy z najmu pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości, a także z wynajmu powierzchni korytarzy, pralni , suszarni, reklam naściennych, dzierżaw terenów itp.stanowią pożytki nieruchomości, której dotyczą.
4. Wpływy z najmu pomieszczeń stanowiących własność Spółdzielni, a także z najmu reklam naściennych na budynku biurowym, dzierżawy terenów nie wchodzących do poszczególnych nieruchomości stanowią pożytki Spółdzielni. Pożytki powyższe przeznacza się na zmniejszenie opłat członkom Spółdzielni.
5. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalona za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może być Uchwałą Rady Nadzorczej zróżnicowana dla lokali użytkowych, mieszkalnych i garaży, jeżeli sposób korzystania z tych lokali zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji, a także może być zróżnicowana dla osób będących lub nie będących członkami Spółdzielni.

§ 15

1. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Za osoby zajmujące lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego uważa się między innymi:
 - osoby, które zajęły lokal spółdzielczy samowolnie,
 - byłych członków Spółdzielni, których pozbawiono członkostwa na skutek ich wykluczenia lub wykreślenia (nie dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali),
 - osoby bliskie byłego członka, które nie uzyskały prawa do lokalu po byłym członku i prawo to wygasło.

§ 16

Zaliczka na pokrycie opłat eksploatacyjnych dla właścicieli odrębnych własności lokalowych obejmuje wydatki związane z :

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

§ 17

Na koszty konserwacji lokali i przeglądów składają się następujące pozycje:

- koszty konserwacji bieżącej zasobów spółdzielczych,
- koszty pogotowia technicznego (elektryk, instalator c.o., wod.-kan., gaz. c.w),
- koszty przeglądów instalacji gazowej, spalinowo-wentylacyjnej, elektrycznej, odgromowej, itp. dozór techniczny),
- pozostałe koszty (np.koszty legalizacji wodomierzy i koszty utrzymania domofonów).

III.ROZLICZENIE KOSZTÓW I USTALENIE OPŁAT ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

§ 18

- 1 .Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2 .Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości,
 - transportem i opłatami za korzystanie z wysypiska śmieci.
3. Rozliczenie kosztów następuje na podstawie faktur wystawionych za wywóz nieczystości zbiorczo dla wszystkich nieruchomości lecz odrębnie w Wałczu, Człopie, Mirosławcu i w Tucznie.

§ 19

1. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych bez względu na tytuł prawny

ustala się w jednakowej wysokości proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.

2. Opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny ustala się w jednakowej wysokości proporcjonalnie do ich powierzchni w oparciu o indywidualną kalkulację.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU

§ 20

1. Koszty dostawy gazu dotyczą budynków mieszkalnych wyposażonych w liczniki zbiorcze na poszczególnych budynkach (dotyczy os. Dolne Miasto w Wałczu) .
2. Koszty dostawy gazu ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości, a w ramach danej nieruchomości na lokale objęte pomiarem poszczególnych liczników.
3. Rozliczenie gazu następuje raz w roku na podstawie wystawianych faktur za dostawę gazu dla nieruchomości , których dostawa dotyczy .

§ 21

1. Opłaty za dostawę gazu dla lokali mieszkalnych bez względu na tytuł prawny ustala się w formie zaliczki w jednakowej wysokości proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.
2. Opłaty za dostawę gazu dla lokali użytkowych bez względu na tytuł prawny ustala się w jednakowej wysokości proporcjonalnie do ich powierzchni w oparciu o indywidualną kalkulację.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ WODY I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

§ 22

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określa załącznik nr 1.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW I USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 23

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. ROZLICZANIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE TERENÓW I USTALENIE OPŁAT Z TEGO TYTUŁU

§ 24

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany zbiorczo dla całej Spółdzielni.

2. Lokale mieszkalne obciąża się podatkiem od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Lokale użytkowe i garaże obciąża się podatkiem od nieruchomości indywidualnie w wysokości wynikającej z deklaracji podatkowej za dany rok.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą.

§ 25

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości i rozliczane zbiorczo dla całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie terenu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie terenu począwszy od 1 stycznia roku następnego po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
4. Jeśli z funkcji wynikającej z planów zagospodarowania przestrzennego wynika wzrost opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu to wzrost ten obciąża dany lokal znajdujący się na tym gruncie.

VII. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYM BUDYNKU LUB OSIEDLU

§ 26

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w § 1 ust. 2.
2. Koszty wymienione w ust. 1 rozliczane są na poszczególne lokale znajdujące się w budynkach funkcjonalnie związanych z wyodrębnionym mieniem Spółdzielni proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

VIII. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 27

1. Wielkość odpisu na fundusz remontowy wynika z faktycznych potrzeb Spółdzielni w zakresie remontów zasobów spółdzielczych ujętych w planie rzeczowo – finansowym na dany rok.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH NA BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

§ 28

1. Spłaty zobowiązań długoterminowych (kredytów i odsetek od tych kredytów) obciążają użytkownika lokalu.
2. Wysokość spłaty kredytu i odsetek określona jest obowiązującymi przepisami.

§ 29

Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnoszona jest na zwiększenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

X. TRYB WNOSZENIA OPŁAT I ŚRODKI ODWOŁAWCZE

§ 30

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1.
 - 2) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 z wyłączeniem podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 3) najemca lokalu mieszkalnego wnosi czynsz w wysokości ustalonej w przetargu. W uzasadnionym przypadku wysokość opłaty eksploatacyjnej jest taka sama jak dla członka spółdzielni,
 - 4) najemca lokalu użytkowego wnosi czynsz w wysokości ustalonej w przetargu. W uzasadnionych przypadkach cena może być negocjowana,
 - 5) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat jakie byłaby obowiązana wносить gdyby stosunek prawny nie wygasł.
 - 6) Określona w ust.1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - 1) członkiem Spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
 - 2) właścicielem lokalu pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 31

Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniona czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku) to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są:

- 1) pożytkiem z działalności Spółdzielni jeżeli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem

- danej nieruchomości,
- 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwóch lub więcej osób.

§ 32

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie 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 Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
2. Za opłaty, o których mowa w § 28 ust.1 solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - 1') stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby fizycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego zamieszkiwania w danym lokalu.
3. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

§ 33

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni zobowiązana jest przedstawić kalkulację opłat.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
3. Opłaty za używanie lokali wnoszone są przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek Spółdzielni lub w kasie Spółdzielni.

§ 34

W ramach pobieranych opłat za lokale Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa statut Spółdzielni oraz stosowne regulaminy.

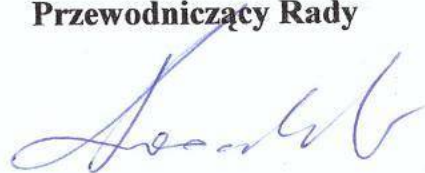
§ 35

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadorczej w dniu 22.08.2006r.
z mocą obowiązującą z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady



**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY
WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

1. Postanowienia ogólne

- 1) Załącznik nr 1 stanowi podstawę rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.
- 2) Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali dokonuje się w okresach rocznych na podstawie wskazań zamontowanych w lokalach wodomierzy lokalowych.
- 3) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem wodomierzy lokalowych, a w przypadku ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego ich działania oraz naruszenia plomb do niezwłocznego zgłoszenia tych faktów do Spółdzielni.
- 4) W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb lub wodomierza lokalowego z winy użytkownika zobowiązany jest on dokonać naprawy i legalizacji lub wymiany wodomierza na własny koszt.
- 5) Obowiązkiem użytkownika lokalu jest umożliwienie dostępu do wodomierza w celu dokonania odczytów wskazań zużycia wody, przeprowadzania okresowych kontroli lub zaplombowania wodomierza po jego wymianie bądź legalizacji.
- 6) W lokalach wyposażonych w instalację ciepłej i zimnej wody rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków prowadzi się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
- 7) Użytkownik lokalu ma prawo domagać się przeprowadzenia kontroli prawidłowości działania wodomierza. W przypadku, gdy badanie legalizacyjne nie potwierdzi nieprawidłowości wodomierza, koszty związane z jego sprawdzeniem ponosi użytkownik lokalu.
- 8) W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza lokalowego do rozliczeń stosuje się średnie zużycie z ostatnich 6 miesięcy przed awarią.

2. Zasady ustalania opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków

- 1) Użytkownicy lokali wnoszą opłatę zaliczkowo za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w wysokości iloczynu faktycznego zużycia w okresie poprzedzającym ustalenie opłat i aktualnej ceny.
- 2) Na wniosek użytkownika lokalu opłata zaliczkowa może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu, gdy na skutek rozliczenia wody ustalona zaliczka w znacznym stopniu przekracza lub nie pokrywa kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
- 3) Użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą opłatę ryczałtową z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości 6 m³ od każdej osoby zamieszkałej w lokalu.

- 4) Różnice między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i ryczałtów podlegają rozliczeniu w kosztach eksploatacji podstawowej jako odrębna pozycja na poszczególne nieruchomości.
- 5) W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu uszkodzenia plomb (legalizacyjnej lub na przyłączy) lub uszkodzenia wodomierza lokalowego z winy użytkownika i nie zgłoszenie wcześniej tego faktu w Spółdzielni, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonane zostanie w oparciu o ryczałt 9 m³ na osobę miesięcznie.
- 6) Uniemożliwienie przez użytkownika lokalu montażu wodomierza lub odczytu wodomierza spowoduje, że rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonane zostanie w oparciu o różnicę wskazań między wodomierzem głównym a indywidualnymi wodomierzami w mieszkaniach.
- 7) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego zdający (tj. dotychczasowy użytkownik i przejmujący lokal zobowiązani są powiadomić Spółdzielnię o stanie wodomierzy celem rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków).
- 8) Jeżeli wpłacone zaliczki:
 - a/ nie pokrywają kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków użytkownik lokalu zobowiązany jest po otrzymaniu rozliczenia do uzupełnienia brakującej kwoty wraz z opłatą czynszową za mieszkanie w najbliższym miesiącu po dokonaniu rozliczenia,
 - b/ przewyższająca koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu , nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych za lokal.
- 9) Jeżeli ceny zakupu wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym ulegną zmianie to dla celów rozliczenia za dany okres stosuje się cenę uśrednioną proporcjonalnie do miesięcy obowiązywania danej ceny.
- 10) Wysokość miesięcznej opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w lokalach użytkowych nie wyposażonych w wodomierze ustala się na podstawie iloczynu przeciętnych norm zużycia wody określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. /Dz.U.nr 8 poz.70/ i aktualnej ceny zakupu wody oraz odprowadzenia ścieków powiększona o 100%.

3. Postanowienia dodatkowe

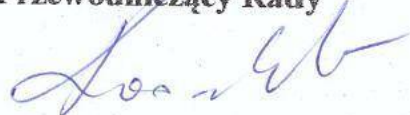
- 1) Odczytów wodomierzy lokalowych dokonuje się raz w roku w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
- 2) O terminie odczytu użytkownicy lokali poinformowani zostaną z 7 dniowym wyprzedzeniem przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku.
- 3) W przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie 7 dni podać telefonicznie lub osobiście dostarczyć na piśmie odczyty wskazań wodomierzy. Jeżeli użytkownik lokalu nie dostarczy odczytu wskazań wodomierzy to rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków nastąpi w sposób, który określono w ust.2 pkt.6.

Walcz, dnia 22.08.06

Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady



ANEKS NR 1

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wałczu uchwalonego 22 sierpnia 2006r.

zmieniający Załącznik nr 1 do regulaminu, określający zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 1

Punkt 2 podpunkt 3 otrzymuje brzmienie:

„ Użytkownicy lokali mieszkalnych bez zamontowanych wodomierzy , bądź wyposażonych w wodomierze bez aktualnej legalizacji wnoszą opłatę ryczałtową z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków ustaloną na podstawie iloczynu aktualnej ceny zakupu wody oraz odprowadzania ścieków i:

- zużycia w wysokości $5,4 \text{ m}^3$ na osobę miesięcznie powiększonego o 100% dla mieszkań położonych w Wałczu i Mirosławcu
- zużycia w wysokości $3,0 \text{ m}^3$ na osobę miesięcznie powiększonego o 100% dla mieszkań położonych w Człopie i Tucznie”

§ 2

Punkt 2 podpunkt 6 otrzymuje brzmienie:

„ Uniemożliwienie przez użytkownika lokalu montażu wodomierza, wymiany wodomierza ze względu na minięcie okresu legalizacji lub odczytu wodomierza spowoduje , że rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zostanie dokonane zgodnie z punktem 2 podpunkt 3 dla lokali mieszkalnych lud zgodnie z punktem 2 podpunkt 10 dla lokali użytkowych.”

§ 3

Punkt 2 podpunkt 10 otrzymuje brzmienie:

„ Użytkownicy lokali użytkowych bez zamontowanych wodomierzy , bądź wyposażonych w wodomierze bez aktualnej legalizacji wnoszą opłatę ryczałtową z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków ustaloną na podstawie iloczynu przeciętnych norm zużycia wody w lokalach użytkowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. (D.U. nr 8 poz. 70) i aktualnej ceny zakupu wody oraz odprowadzania ścieków powiększonej o 100%.”

§ 4

Aneks wchodzi w życie z dniem uchwalenia

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 7.03.2011

SEKRETARZ RADY

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ WSM WAŁCZ

Irena Barańska

PRZEWODNICZĄCY RADY

RADA NADZORCZA
Wałeckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
WSM WAŁCZ

Alfred Kowalski

ANEX 2

**Uchwała nr _____
Rady Nadzorczej
Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
W Walczu
z dn. 12.12.2011r.**

w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za użytkowanie lokali

Na podstawie § 50 ust. 1 pkt 16 statutu Spółdzielni stanowi się, co następuje:

§ 1

„Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali” z dnia 22 sierpnia 2006 r. ze zm. zmienia się w ten sposób, że do treści regulaminu dodaje się załącznik nr 2 w brzmieniu:

„Zał. nr 2.

W związku z zakończeniem termomodernizacji budynku Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o obciążeniu kosztów eksploatacji w danym roku dodatkowym odpisem w ciężar tych kosztów wartości docieplenia. Powstały w takim przypadku niedobór odnosi się na rozliczenia międzyokresowe kosztów każdorazowo na koniec roku z wynikiem gospodarki zasobami mieszkaniowymi tej nieruchomości, aż do momentu całkowitej spłaty poniesionych wydatków.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA
Waleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Walczu

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ WSM WALCZ

Irena Bazarzka

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
W & M WALCZ
Andrzej Krawczyk

Aneks nr 3

Z dnia 25.10.2012r do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalaniu wielkości opłat w Waleckiej spółdzielni Mieszkaniowej w Wałczu uchwalonego dnia 22.08.2006r.

§ 1

Zmienia się dotychczasową treść § 35 na następującą:

- „1. Członkowie spółdzielni, właściciele oraz osoby nie będące członkami spółdzielni oraz najemcami zalegającymi długotrwale /powyżej 6 miesięcy/ w opłatach eksploatacyjnych mogą być pozbawieni możliwości korzystania z następujących mediów dostarczanych do lokali za pośrednictwem Spółdzielni:
 - 1/ dostawa gazu,
 - 2/ dostawa wody zimnej,
 - 3/ dostawa centralnego ogrzewania,
 - 4/ dostawa ciepłej wody.
2. Koszty zablokowania dostaw oraz ponownego podłączenia w całości obciążają dłużnika.
2. Do przeprowadzenia czynności odłączenia i zablokowania powyższych urządzeń upoważniony jest zarząd Spółdzielni.

§ 2

Dotychczasowy § 35 zmienia się na § 36.

§ 3

Postanowienia niniejszego aneksu wchodzi w życie z dniem 25 września 2012r.

RADA NADZORCZA
Waleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ WSM WAŁCZ

Irena Barańska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
WSM WAŁCZ

Tadeusz Kozłowski

Zatwierdzone
na posiedzeniu Rady
Nadzorczej WSM
W dniu 25.10.2012r.