

Uchwała nr .31/2018

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry” w Giżycku

z dnia 21.12.2018 r.

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjętym Uchwałą Nr 37 Rady Nadzorczej z dnia 23 lipca 2014 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. Do Par. 8 dopisuje się:
pkt 9. Koszty eksploatacji i utrzymania wind/dźwigów.
2. Par. 9 pkt 9 otrzymuje brzmienie:
Koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną. Zaewidencjonowane koszty nieruchomości wspólnej podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale nieruchomości w stosunku do m² powierzchni użytkowej. W przypadku garaży wbudowanych oraz miejsc postojowych znajdujących się w kondygnacji piwnicznej budynku wielolokalowego, obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywane jest według kosztów rzeczywistych i jest rozliczane w stosunku do m² powierzchni.
3. Do Rozdziału 4 Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali dopisuje się:
Par. 23 a w brzmieniu
Zasady rozliczania kosztów utrzymania wind/dźwigów, tj. koszty eksploatacji wind/dźwigów obejmują koszty bieżącej obsługi eksploatacyjnej, konserwacji urządzeń, nadzór techniczny oraz zużycie energii elektrycznej. Rozliczenie kosztów eksploatacji utrzymania wind/dźwigów dokonuje się na poszczególne lokale znajdujące się w klatkach schodowych wyposażonych w windy/dźwigi, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni i liczby zamieszkałych osób.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MAMRY” w Giżycku

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „MAMRY”
w Giżycku

Elżbieta Kalinowska

Pod względem formalno-prawnym
nie budzi zastrzeżeń

Piotr Wojtkiewicz
(RADCA PRAWNY)

UCHWAŁA NR 26/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku

z dnia 02.10.2015

w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

& 1.

W regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjętym uchwałą nr 37 Rady Nadzorczej z dnia 23 lipca 2014 r wprowadza się następujące zmiany :

1. W par.18 zdanie „ Jeżeli w lokalu nie była zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę „ zastępuje się zdaniem :” Jeśli w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba lub występuje trwałe odłączenie (rezygnacja z korzystania z gazu zbiorczego) od wspólnej instalacji gazowej , do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.”
2. W par.20 :
 - a/ pkt 6 otrzymuje brzmienie : W budynkach z centralną ciepłą wodą odczytu dokonuje się w okresach miesięcznych, natomiast w budynkach bez centralnej ciepłej wody w okresach dwumiesięcznych
 - b/ pkt 9 otrzymuje brzmienie : Użytkownik lokalu wnosi zryczałtowaną opłatę stałą w wysokości ceny 1 m3 wody i ścieków, miesięcznie lub co dwa miesiące w zależności od okresu objętego odczytem, o którym mowa w pkt 6.

Opłata stała wprowadzona jest za lokal i jest przeznaczona na :

- pokrycie niedoboru pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku a wskazaniami wodomierzy lokalowych oraz naliczonymi ryczałtami
- abonament płacony dostawcy wody
- wymianę wodomierzy
- koszty zewnętrznego zdalnego odczytu wodomierzy.

& 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2016 roku.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MAMRY” w Giżycku

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”
w Giżycku

Wojciech Malitka

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

i ustalania opłat za używanie lokali

w Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku.

Rozdział I – Postanowienia ogólne

Par. 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zwanych w dalszej części opłatami lokalowymi, zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami Statutu Spółdzielni.

2. Ilekroć w dalszej części regulaminu używane są poniżej wyszczególnione pojęcia, należy przez to rozumieć:

1/ użytkownik lokalu –

a/ członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności lokalu,

b/ nie będącego członkiem spółdzielni właściciela lokalu lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu,

c/ najemcę lokalu mieszkalnego,

d/ osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego (wykluczony, wykreślony);

2/ odrębna nieruchomość - grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielania w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni.

3/ lokal – samodzielny lokal mieszkalny, jak i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, w tym użytkowy, garaż.

4/ lokal mieszkalny – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

5/ pomieszczenie przynależne – pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet jeśli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości.

6/ nieruchomość wspólna – grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, są to powierzchnie korytarzy, klatek schodowych,

balkonów, loggii, tarasów, dachów, strychów, elewacje zewnętrzne budynków, pralnie, suszarnie, a także pomieszczenia użytkowe i mieszkania zaadaptowane z powierzchni przeznaczonych pierwotnie do użytku wspólnego. Przedmiotem współwłasności są również fragmenty instalacji znajdujące się w lokalach przed zaworem głównym lub licznikiem oraz cała sieć centralnego ogrzewania, bez grzejników.

7/ udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

8/ osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym – osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9/ przychody – otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.

10/ pożytki z nieruchomości – dochody, które rzecz przynosiła na podstawie stosunku prawnego (najem, dzierżawa). Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów.

11/ zarządzanie nieruchomościami – podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa używania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

12/ urządzenia pomiarowe – wszelkie oficjalnie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze.

13/ mienie spółdzielni – (art. 40 usm) spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają :

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami

- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli

- nieruchomości niezabudowane.

14/ ustawa – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 z 2003 roku poz.1116 z późniejszymi zmianami).

Par.2

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Par.3

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują :

1. Koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
4. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Par.4 Jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów:

1. Odrębna nieruchomość
2. Lokal
3. Udział w nieruchomości wspólnej
4. Metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
5. Wskazania urządzeń pomiarowych
6. Osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym

Par.5 Powierzchnia

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, tarasów, suszarni, strychów i piwnic.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię użytkową lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, tarasów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się

również powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.

4. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne), dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego Regulaminu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według Polskiej Normy PN – ISO 9836. Obmiaru powierzchni użytkowej dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.
6. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
7. W przypadku zwiększenia (np. w drodze zabudowy części korytarza, strychu) powierzchni lokalu – następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu obliczonej dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Par. 6 Osoby zamieszkałe

1. Liczba osób zameldowanych w poszczególnych lokalach na pobyt stały lub czasowy oraz osób faktycznie zamieszkałych w lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego.
2. W przypadku gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób.
4. Ewidencję osób zamieszkałych w lokalach prowadzi się zgodnie z Regulaminem ustalania wysokości składników opłat za użytkowanie lokali, naliczonych od liczby osób.

Par. 7

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat.

Rozdział 2 – Składniki poszczególnych grup kosztów

Par. 8

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU – jednakowe dla wszystkich lokali bez względu na formę własności w ramach poszczególnych budynków:

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody dostarczonej do lokalu
3. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu
4. Koszty wywozu nieczystości stałych z lokalu
5. Koszty gazu zbiorczego dostarczanego do lokali
6. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości
7. Koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu
8. Koszty eksploatacji i remontów domofonów

Par.9

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – część wspólna w nieruchomości (współwłasność w nieruchomości) - koszty eksploatacji i utrzymania gruntów oraz części budynków i urządzeń, które służą do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości:

1. Energia cieplna i dostawa zimnej wody jeśli występują opomiarowane ujęcia poza lokalami mieszkalnymi (odrębnie fakturowane przez dostawcę mediów)
2. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości (oświetlenie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, terenów przydomowych oraz ulic osiedlowych)
3. Koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnej (klatki schodowe i inne pomieszczenia wspólne oraz grunt danej nieruchomości, sprzątanie i odśnieżanie, pielęgnacja i odnawianie zieleni osiedlowej, sprzątanie i odśnieżanie chodników i ulic osiedlowych)
4. Koszty ubezpieczenia nieruchomości
5. Koszty konserwacji i drobnych napraw części wspólnych nieruchomości
6. Koszty usług kominiarskich
7. Koszty przeglądów technicznych budynków wynikające z prawa budowlanego
8. Usuwanie awarii w instalacjach technicznych budynków, koszty transportu i zakupu materiałów
9. Koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną

Zaewidencjonowane koszty nieruchomości wspólnej podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w nieruchomości w stosunku do m² powierzchni użytkowej.

W przypadku garaży wbudowanych obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowi 50% stawki kosztów, jak dla lokali mieszkalnych.

Par. 10

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA – koszty z tytułu wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości, w tym zarówno członków jak i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni: (ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska osiedlowe,

tereny zielone, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynku)

1. Oświetlenie terenu będącego mieniem spółdzielni
2. Koszty remontów i napraw chodników, ciągów pieszo-jezdných, ulic wewnątrz osiedlowych, małej architektury, parkingów, placów zabaw, boisk, infrastruktury w postaci budynków hydroforni itp.
3. Koszty utrzymania czystości mienia
4. Koszty utrzymania zieleni
5. Koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
6. Koszty zarządzania danymi nieruchomościami

Par.11

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELCZEGO – mienie spółdzielni nie przeznaczone do wyodrębnienia (do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości), mienie spółdzielni związane z funkcjonowaniem Spółdzielni jako całości (nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej, w szczególności: pawilony wynajmowane wolnostojące, dzierżawione tereny pod parkingi, garaże, kioski, lokale użytkowe wynajmowane, usytuowane w budynkach mieszkalnych, tereny niezabudowane i inwestycyjne):

1. Koszty eksploatacji i utrzymania pawilonów usługowo-handlowych
2. Koszty eksploatacji i utrzymania płatnych parkingów
3. Koszty eksploatacji i utrzymania wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych
4. Koszty eksploatacji i utrzymania terenów inwestycyjnych
5. Koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
6. Koszty zarządzania mieniem Spółdzielni

Par. 12 FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zasady tworzenia funduszu remontowego określa rozdział 7 niniejszego regulaminu.

Par. 13 KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się :

1. Koszty administracyjne Spółdzielni (wynagrodzenie pracowników, materiały biurowe i wyposażenie, odpisy na ZFŚS, koszty BHP, szkolenia, koszty utrzymania organów samorządowych)
2. Koszty eksploatacji i utrzymania biura
3. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu związanego z biurem Spółdzielni
4. Ubezpieczenia biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną Spółdzielni
5. Opłaty bankowe i pocztowe
6. Koszty usług informatycznych, telekomunikacyjnych, audytorskich, doradczych, geodezyjnych itp.

Koszty ogólne zarządzania rozliczane są na lokale będące własnością Spółdzielni, części wspólne nieruchomości i mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości, grupy nieruchomości oraz mienie ogólne Spółdzielni na podstawie planu finansowo – rzeczowego, corocznie zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdział 3 – Rodzaje kosztów, jakimi obciąża się poszczególnych użytkowników lokali będących w administracji Spółdzielni

Par.14

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów :
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów :
 - eksploatacji i utrzymania ich lokali
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - eksploatacji i utrzymania ich lokali
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlachpoprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Par.15

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w par. 14 ust.1-4.

Par.16

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy (metoda kasowa).

Rozdział 4 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali

Par 17

Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła. Kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Koszty dostawy ciepła powinny być ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne.

3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) o ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, pralni, suszarni domowych, wózkarni, itp., a także pow. piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.
4. Podziału kosztów zakupu ciepła z kotłowni obcych na centralne ogrzewanie i dostawy wody dokonuje się w proporcjach wynikających z umowy zawartej z dostawcą ciepła.
5. Koszty zużycia ciepła na cele co i ccw rozlicza się :
 - a) odrębnie na poszczególne budynki (węzeł indywidualny) lub grupy budynków (węzeł grupowy);
 - b) rozliczenie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła jest dopuszczalne w tych przypadkach, których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.
6. W budynkach nie posiadających podzielników kosztów, koszty dostawy ciepła na c.o. rozlicza się według stawek ryczałtowych za ogrzanie 1m^2 powierzchni użytkowej ustalonych poprzez podzielenie kosztu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania poniesionego w danym okresie rozliczeniowym przez powierzchnię użytkową mieszkań w budynkach:
 - a) użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty w postaci zaliczki, podlegającej rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego – roku kalendarzowego;
 - b) zaliczka na dany okres rozliczeniowy ustalana jest przez Spółdzielnię i podawana na wydruku zawierającym opłatę mieszkaniową;
 - c) stawki opłat zaliczkowych za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się na podstawie średniej ilości GJ dostarczonych do instalacji odbiorczych w budynkach /zespolu budynków/ na podstawie danych z dwóch ostatnich lat oraz opłat za dostarczane ciepło stosowanych przez dostawców ciepła;
 - d) wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do rzeczywistych kosztów w przypadku:
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostów zużycia energii cieplnej w budynkach /zespolu budynków/;
 - e) użytkownik zobowiązany jest do regulowania opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie w terminach uiszczania opłat za mieszkanie i w wysokościach ustalonych przez Spółdzielnię ;
 - f) w przypadku gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty. Spółdzielnia nie będzie doliczała w końcowym rozliczeniu odsetek w przypadku wystąpienia niedopłaty;
 - g) niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wyników rozliczenia;
 - h) w przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w pkt. e) Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki;

- i) nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zaliczane będą na poczet przyszłych opłat za mieszkanie. Użytkownikowi nie przysługuje prawo występowania o odsetki w przypadku nadpłaty;
 - j) w przypadku lokali użytkowych użytkownicy wnoszą opłaty za ciepło dostarczane dla potrzeb c.o. w następujący sposób:
 - opłata stała płatna przez 12 m-cy w roku proporcjonalna do kubatury lokalu użytkowego (współczynnika przeliczeniowego) i mocy zamówionej na dany budynek lub węzeł grupowy (faktura PEC za dany miesiąc).
Współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m=1,0$.
Współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych $W_u=1+(H-2,5m) \times B + d_1$, gdzie :
H – wysokość pomieszczeń w metrach,
B – pionowy gradient temperatury, dla ogrzewania grzejnikami $B=0,5$ /PN-B-03406/
 d_1 – 0,15 dodatek do strat ciepła przez przenikanie dla lokali użytkowych usytuowanych na parterze i przyziemiu budynku /PN-B-03406/.
 - opłata zmienna płatna w okresie grzewczym wynikająca z wskazań licznika ciepła (faktura PEC za dany miesiąc) i liczona adekwatnie do udziału kubaturowego lokalu użytkowego w bilansie całego węzła.
7. Opłaty za ciepło dostarczane na podgrzewanie wody wodociągowej ustala się w następujący sposób:
- a) opłata stała pobierana przez 12 m-cy w roku w odniesieniu do 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, obliczona według następującego wzoru

$$O_u = \frac{O_{ow} \times P_{zu}}{P_{zo}}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają :

O_u – miesięczna opłata stała dla danego lokalu za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej,

O_{cw} – w przypadku :

- zakupu ciepła – sumę opłat stałych (za moc zamówioną, abonamentowych, za nośnik ciepła, za usługi przesyłowe, za usługi dodatkowe) poniesionych w danym miesiącu przez spółdzielnię z tytułu podgrzewania wody wodociągowej w tym budynku, pomniejszone o opłaty za lokale użytkowe;
- wytwarzania ciepła w lokalnej kotłowni, zlokalizowanej w budynku – koszty stałe niezależne od ilości dostarczonego ciepła, poniesione w danym miesiącu przez spółdzielnię z tytułu podgrzewania wody wodociągowej w tym budynku, pomniejszone o koszty dotyczące lokali użytkowych;

P_{zu} – powierzchnia lokalu, dla którego ustalana jest miesięczna opłata

stała za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody wodociągowej [m^2],

P_{zo} – suma powierzchni wszystkich lokali w obiekcie, dla których ustalane są miesięczne opłaty stałe za podgrzewanie wody wodociągowej [m^2].

Przy ustalaniu opłaty stałej dla lokali użytkowych stosuje się powyższy wzór, z tym że ustalając sumę opłat stałych (O_{ow}) przyjmuje się podział tej opłaty w danym budynku procentowo do faktycznego zużycia ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w roku poprzednim.

- b) opłaty zmienne za podgrzewanie wody wodociągowej ustala się według wzoru

$$O_{uw} = O_{zw} \times G_u : G_{ow}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają :

O_{uw} – miesięczna opłata zmienna dla każdego lokalu za ciepło dostarczone na podgrzanie wody,

O_{zw} – opłata za ciepło poniesiona w danym miesiącu ,obliczona jako iloczyn ciepła i ilości ciepła dostarczonego w celu podgrzewania wody w tym budynku,

G_u – suma odczytów wskazań wodomierzy c.w. w danym lokalu [m^3],

G_{ow} – suma odczytów wskazań wodomierzy c.w. we wszystkich lokalach w danym budynku [m^3].

Opłata zmienna pobierana będzie w okresach miesięcznych zaliczkowo w kwocie ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie średniego poniesionego kosztu. Ostateczny koszt ciepła na podgrzanie wody zostanie ustalony na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

8. Ustala się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach, w których zamontowano podzielniki kosztów:
 - a) system pomiarowo rozliczeniowy stanowią podzielniki kosztów centralnego ogrzewania zwane dalej p.k.o. , w ilości 1 sztuka na 1 grzejnik. Wskazania p.k.o stanowią podstawę do ustalenia rzeczywistych kosztów zużycia energii cieplnej;
 - b) montażu oraz rozliczeń dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę ma wykonanie w/w prac;
 - c) użytkownik winien w/w pracownikom udostępnić w wyznaczonym terminie swój lokal, celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania oraz kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu;
 - d) odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dokonane będą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
 - e) odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje pracownik firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika. Każdorazowo użytkownik potwierdza podpisem odczytane wskazania podzielników oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych;
 - f) użytkownik wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty zaliczkowe ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węźle c.o. wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal w terminie do 25-go każdego miesiąca. Wysokość miesięcznych opłat ryczałtowych za c.o. może ulec zmianie proporcjonalnie do zmiany cen energii cieplnej i zużycia ilości czynnika grzewczego. Wysokość zaliczek ustala Rada Nadzorcza;
 - g) całkowita ilość ciepła zużytego w lokalach mieszkalnych zasilanych z jednego źródła, mierzona jest ciepłomierzem głównym zainstalowanym w budynku służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią mieszkaniową;
 - h) opłata za energię cieplną na cele grzewcze rozdzielona na poszczególnych użytkowników składa się z:
 - opłaty stałej stanowiącej 40 % kosztów dostarczonej energii cieplnej w danym budynku, naliczonej proporcjonalnie do powierzchni mieszkań. Opłatę stałą stanowią koszty ogrzewania łazienek, pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe) oraz koszty przesyłu;
 - opłaty indywidualnej stanowiącej 60% dostarczonej energii cieplnej, rozliczonej proporcjonalnie do wskazań p.k.o.

Klucz podziału kosztów ogrzewania oraz współczynniki korekcyjne uzależnione od typu budynku, ustalone zostaną przez firmę rozliczeniową i zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni mieszkaniowej;

- i) w przypadku zmiany cen za dostarczoną energię ciepłą przyjmuje się, że zużycie w całym okresie rozliczeniowym jest równomierne i proporcjonalne do temperatury zewnętrznej;
- j) w każdym rozliczeniu kosztów energii cieplnej obok kosztów stałych i kosztów indywidualnych zostaną uwzględnione koszty obsługi p.k.o. oraz koszty rozliczenia;
- k) nadwyżka opłat zaliczkowych ponad należność z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona użytkownikowi na poczet opłat eksploatacyjnych. W przypadku powstania niedopłaty, użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rachunku w kolejnej opłacie eksploatacyjnej;
- l) Spółdzielnia powiadamia użytkowników o terminie dokonywania odczytów poprzez ogłoszenia umieszczone na klatkach schodowych z wyprzedzeniem 10 dni. W przypadku nieobecności użytkownika spółdzielnia ustali drugi (dodatkový) termin odczytu urządzeń pomiarowych przez ogłoszenie na klatce schodowej z wyprzedzeniem 7 dni. W przypadku nie dokonania odczytu u użytkownika w drugim terminie, Spółdzielnia może w porozumieniu z użytkownikiem wyznaczyć trzeci odpłatny termin. Wysokość opłaty, o której mowa, uzależniona będzie od kosztów poniesionych przez spółdzielnię z tego tytułu;
- m) mieszkania nieopomiarowane, jak również te, w których z różnych przyczyn nie dokonano odczytu podzielników kosztów, rozliczane są według stawek ryczałtowych równych kwocie zaliczki ustalonej zgodnie z zasadą określoną w pkt.f) powiększonej o 30%;
- n) niemożność odczytania p.k.o., w uzgodnionych terminach, jest równoznaczne z dokonaniem ryczałtowego rozliczenia użytkownika w następnym okresie rozliczeniowym, jak w pkt. m);
- o) użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić pisemnie spółdzielnię o zauważonym wadliwym działaniu urządzeń pomiarowych lub zerwaniu z nich plomb. Przedstawiciel Spółdzielni dokona sprawdzenia w ciągu 4 dni. Za okres niesprawności urządzenia pomiarowego, potwierdzony protokolarnie przez użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni, użytkownik wnosi opłatę w formie ryczałtowej, jak w pkt. m);
- p) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię faktu uszkodzenia plomb na urządzeniu pomiarowym lub uszkodzenia tych urządzeń przez użytkownika, zobowiązany on będzie uiścić za dany okres rozliczeniowy opłaty w formie ryczałtowej, jak w pkt. m);
- q) Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Stwierdzenie przez Spółdzielnię dokonania zmian bez zgody spółdzielni, spowoduje obciążenie użytkownika należnością za centralne ogrzewanie w formie ryczałtowej, jak w pkt. m).

Par 18 Zasady rozliczania kosztów dostawy gazu zbiorczego

W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach, koszty zużycia gazu są

ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości, na podstawie faktycznego zużycia gazu w danej nieruchomości.

Koszty dostawy gazu rozlicza się na lokale mieszkalne, znajdujące się w danym budynku proporcjonalnie do liczby zamieszkałych w nich osób, a w przypadku lokalu niezamieszkanego do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej za jedną osobę.

Wysokość opłat miesięcznych jest ustalana zaliczkowo na dany rok na podstawie planowanych kosztów zużycia gazu przypadających średniomiesięcznie na jednego mieszkańca.

Po zakończeniu roku i sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach, biorąc za podstawę rzeczywisty koszt dostawy gazu oraz przeciętną liczbę mieszkańców danego budynku za okres objęty rozliczeniem. Jeżeli w lokalu nie była zameldowana żadna osoba do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.

Różnica powstała z rozliczenia gazu będzie uwzględniana przy ustalaniu zaliczki na przyszły okres rozliczeniowy.

Par.19 Zasady rozliczania kosztów nieczystości stałych

Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późniejszymi zmianami.

Par. 20 Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków

Zasady ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.

1. Zamontowany wodomierz musi posiadać plombę legalizacyjną (legalizacja co 5 lat na koszt Spółdzielni) z literami PL i rokiem legalizacji oraz zawór odcinający przed wodomierzem. Wodomierz musi być wyposażony w moduł radiowy celem dokonywania odczytu zdalnego (odczyt dokonywany bez wejścia do lokalu użytkownika).
2. Spółdzielnia dodatkowo plombuje zamontowany wodomierz.
3. Uszkodzenie wodomierza , modułu radiowego lub naruszenie plomb przy wodomierzu powoduje konieczność jego wymiany na koszt członka.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza stosuje się określenie zużycia wody na podstawie średniego poboru wody w danym lokalu za okres 3 miesięcy poprzedzających uszkodzenie.
5. Opłata za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków jest iloczynem zużytej wody i odprowadzonych ścieków w m³ oraz ceny jednostkowej określonej taryfą.

6. W budynkach z centralną ciepłą wodą odczytu zdalnego dokonuje się w okresach 1-miesięcznych, natomiast w budynkach bez centralnej ciepłej wody w okresach kwartalnych.
7. W przypadku zmiany cen, opłata za wodę i ścieki wyliczana jest w oparciu o stawkę dzienną zużycia w okresie obrachunkowym, wyliczoną przez podzielenie zużycia za dany okres pomiędzy odczytami przez liczbę dni objętych odczytem. Poprzednia stawka obowiązuje do dnia poprzedzającego wprowadzenie nowej ceny.
8. Opłaty za miesiąc, w którym dokonano odbioru wodomierza obowiązują według dotychczasowych zasad i nie podlegają korekcie.
9. Spółdzielnia pobiera zryczałtowaną opłatę stałą w wysokości ceny 1m^3 wody i ścieków—miesięcznie lub kwartalnie, w zależności od okresu objętego odczytem, za lokal mieszkalny lub innego przeznaczenia. Opłata stała przeznaczona jest na :
 - pokrycie niedoboru pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a wodomierzami lokalowymi oraz naliczonymi ryczałtami ;
 - abonament płacony dla dostawcy wody , tj. PWiK w Giżycku ;
 - wymianę wodomierzy ;
 - koszty zewnętrzne zdalnego odczytu wodomierzy .
10. Użytkownik obowiązany jest na każde żądanie Spółdzielni udostępnić dojsię do wodomierza celem kontroli stanu plomb lub wymiany wodomierza, który uległ awarii lub w ramach wymiany legalizacyjnej (co 5 lat). W przypadku nieudostępnienia zastosowanie ma punkt 12.
11. Podstawą do zmiany sposobu naliczania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków jest protokół technicznego odbioru wodomierza, sporządzony przez przedstawiciela Spółdzielni z udziałem użytkownika.
12. W lokalach nieopomiarowanych tj. lokale nie posiadające urządzeń pomiarowych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe oraz urządzenia pomiarowe, które straciły ważność legalizacji, jako podstawę obliczenia ilości zużycia wody stosuje się normy zużycia wody określone przez Zarząd Spółdzielni (naliczenie co najmniej na jedną osobę) :
 - zimna woda $5,40\text{m}^3/\text{osobę}$
 - ciepła woda $3,0\text{m}^3/\text{osobę}$ x cena podgrzania wody w danym budynku.

Par. 21 Zasady rozliczania kosztów podatku od nieruchomości

Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne od lokalu mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi stawkami. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni

stanowią element kalkulacyjny kosztów przypadających na ich lokale z tytułu opłat za używanie lokali.

Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek dotyczących lokali użytkowych.

Par. 22 Zasady rozliczania opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w ramach poszczególnych nieruchomości.

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach Spółdzielni.

Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat za wieczyste użytkowanie terenu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, według odrębnych stawek.

Par.23 Zasady rozliczania kosztów utrzymania domofonów

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.

Rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów dokonuje się na poszczególne lokale podłączonej do tej instalacji równomiernie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

Rozdział 5 – Zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych

Par. 24

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości w zasobach ogółem Spółdzielni.

Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów nieruchomości wspólnych, jaki jest udział ich powierzchni użytkowej m² w nieruchomości.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego może być wyższe niż wynikające z udziału ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

Podstawą do rozliczenia kosztów nieruchomości wspólnych jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

1. Koszty dostawy energii cieplnej do ogrzewania powierzchni wspólnej nieruchomości, koszty podgrzania wody oraz dostawa wody i odprowadzenie ścieków części wspólnych nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
2. Koszty energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości (korytarzy, klatek schodowych, piwnic, terenów przydomowych oraz ulic osiedlowych nieruchomości) ustala się na podstawie rzeczywistego zużycia energii elektrycznej w danej nieruchomości i aktualnych cen stosowanych przez dostawcę.

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku rozlicza się w ramach danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

3. Koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości (sprzątanie klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz gruntu nieruchomości, a także odśnieżanie terenu i utrzymanie zieleni osiedlowej ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w skali całej Spółdzielni (faktury dostawców usług) i rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty ubezpieczenia nieruchomości ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tego mienia i rozlicza się w stosunku do 1m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali .
5. Koszty konserwacji, drobnych napraw, usług kominiarskich i przeglądów technicznych budynków ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w skali całej Spółdzielni (faktury dostawców usług obcych wykonawców i wykonanych siłami własnymi Spółdzielni) i rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. Koszty administrowania nieruchomością wspólną ustala się wg zasad określonych w Par. 13 niniejszego regulaminu i rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
7. Inne koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w skali całej Spółdzielni i rozlicza na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Rozdział 6 – Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni

Par. 25

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla:

1. Mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości, w tym zarówno członków Spółdzielni jak i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni – ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska osiedlowe, tereny zielone, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej (wg Par. 10 niniejszego regulaminu).
2. Mienie własne Spółdzielni przeznaczone do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej – w szczególności pawilony wolnostojące wynajmowane, lokale użytkowe wynajmowane w budynkach mieszkalnych, dzierżawione tereny pod płatne parkingi, kioski, garaże, niezabudowane tereny inwestycyjne (wg par. 11 niniejszego regulaminu).
3. Koszty mienia spółdzielni rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a następnie na lokale znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej w nieruchomości.

Rozdział 7 – Zasady tworzenia funduszu remontowego

Par. 26

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się na podstawie planu finansowo-rzeczowego remontów w poszczególnych nieruchomościach. Plan opracowuje się na podstawie potrzeb ustalonych w ramach corocznych przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni, z uwzględnieniem stopnia pilności i opinii organów samorządowych.
2. Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności na fundusz remontowy jest powierzchnia użytkowa lokali. Obciążenie poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy ustala się wg stawek za 1m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na wniosek Zarządu.
3. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów danej nieruchomości. Stawki te określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
4. Ewidencja wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na nieruchomości wg metody kasowej prowadzona jest poza ewidencją księgową Spółdzielni.
5. Fundusz remontowy w ewidencji księgowej prowadzony jest dla całej Spółdzielni bez podziału na nieruchomości.

6. W przypadku przeprowadzenia remontu infrastruktury dotyczącej kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty są dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

Rozdział 8 – Ustalanie opłat za używanie lokali

Par. 27 Podstawa ustalania opłat za używanie lokali

Określone na podstawie tego regulaminu koszty stanowią podstawę wymiaru opłat lokalowych, ponoszonych przez użytkowników lokali.

Par. 28 Wysokość opłat

1. Wysokość opłat lokalowych ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali odrębnej nieruchomości.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Pożytki i inne przychody występujące w danej nieruchomości zmniejszają opłaty wnoszone na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Pożytki z części wspólnej nieruchomości mają wpływ na wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli lokali (będących członkami Spółdzielni i nie będących członkami Spółdzielni).
4. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni, w szczególności z najmu i dzierżawy lokali użytkowych Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie kosztów eksploatacji mienia, którego przychód dotyczy.

Par. 29 Wynik działalności GZM

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Par. 30 Bezumowne korzystanie z lokali

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne wynagrodzenie za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal koszty jego utrzymania.

Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Par. 31

Tekst jednolity Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej.

Uchwała Rady Nadzorczej z dnia ~~23.07~~ 2014 nr ~~37~~ przyjmująca tekst Regulaminu.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MAMRY” w Giżycku

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Mamry”
w Giżycku

inż. Franciszek Kulesza