

**REGULAMIN
ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWLASNOŚĆ
MIĘDYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM”
W BYDGOSZCZY ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE
LOKALI**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niżej wymienione określenia i pojęcia użyte w niniejszym regulaminie posiadają następujące znaczenie:

1. Zasoby mieszkaniowe to :
 - 1) lokale mieszkalne,
 - 2) lokale o innym przeznaczeniu,
 - 3) nieruchomości niezabudowane,
 - 4) nieruchomości zabudowane stanowiące mienie Spółdzielni.
2. Nieruchomość to – nieruchomość gruntowa wraz z częściami składowymi oraz nieruchomość budynkowa (budynki) objęte jedną księgą wieczystą.
3. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej zwany dalej udziałem to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Określony jest on uchwałą Zarządu podjętą dla ustalenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu to :
 - 1) członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) członek spółdzielni będący właścicielem odrębnego lokalu,
 - 3) właściciel odrębnego lokalu nie będący członkiem spółdzielni,
 - 4) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) najemca lokalu.

**ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

§ 2

Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmują :
 - 1) utrzymanie i eksploatację nieruchomości,
 - 2) dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków z nieruchomości,
 - 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 4) podatek od nieruchomości,
 - 5) opłaty za użytkowanie wieczyste terenów nieruchomości i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomością,
 - 7) energię elektryczną części wspólnych i terenów nieruchomości,
 - 8) pobór i zużycie gazu w nieruchomości,
 - 9) dostawę ciepła i podgrzania wody,
 - 10) odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 11) wymianę wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomości,
 - 12) spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi,
 - 13) obsługę zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 14) wody opadowe i roztopowe z nieruchomości odprowadzane do kanalizacji deszczowej,
 - 15) *utrzymanie i eksploatacja dźwigów.*
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta opłat za używanie lokali.
5. Zasady rozliczania kosztów ponoszonych za dostawę ciepła i podgrzanie wody określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości dzielą się na:
 - 1) przychody z opłat wnoszonych na podstawie art. 4 ust.1,1¹,2 i 4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r.
 - 2) przychody z opłat i zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów,
 - 3) pożytki z części wspólnej nieruchomości.

JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

§ 3

1. Podstawową jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.

2. Podstawową jednostką fizyczną rozliczania składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości stanowią :
 - 1) jeden m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym, lub faktycznie korzystająca z lokalu mieszkalnego,
 - 3) jeden lokal,
 - 4) wskazania urzędzeń pomiarowych i podzielnikowych,
 - 5) udział w nieruchomości wspólnej.
3. Powierzchnię lokalu mieszkalnego określa się wg powierzchni użytkowej, obliczanej według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365 lub polską normą PN-ISO 9836 w zależności od tego jak została zawarta umowa o budowę lokalu. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, tarasów, pralni, suszarni, strychów i pomieszczeń przynależnych.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu (garaż) zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.
5. Dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, przy czym uwzględnia się osoby zamieszkałe, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, a wiarygodnym dokumentem jest oświadczenie użytkownika lokalu. Oświadczenie składa się corocznie na koniec roku gospodarczego i przy każdej zmianie ilości osób.
6. Liczba osób, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu ustalana jest na podstawie pisemnego oświadczenia składanego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu i stanowiącego podstawę do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonej uchwałą Rady Miasta lub Rady Miejskiej, a sporządzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 01 lipca 2011 r. „o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw” (Dz. U. Nr 152 poz. 897 z późn. zm.)

W przypadku, gdy oświadczenie nie zostanie złożone lub zostanie doręczone po wyznaczonym terminie, Spółdzielnia przyjmuje do naliczeń liczbę osób wg stanu ustalonego i posiadanego przed wyznaczonym terminem na złożenie oświadczenia.

Niewłócznie, lecz nie później niż w ciągu 7 dni, po wystąpieniu zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest złożyć do Spółdzielni oświadczenie zmieniające, w którym poda aktualną liczbę osób zamieszkujących w lokalu.

7. Zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu będąca podstawą do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób dokonywana będzie od następnego miesiąca po dacie złożenia oświadczenia. Z ważnych przyczyn (m. in. zgon, narodziny, wnioski o dodatek mieszkaniowy) dopuszcza się możliwość dokonania powyższej zmiany w danym miesiącu, pod warunkiem złożenia oświadczenia do 14 dnia danego miesiąca w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
8. W przypadku, gdy z oświadczenia wynika, że w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób przyjmuje się jedną osobę. Zasada ta nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi należnej Gminie.

PODZIAŁ NA OPŁATY

§ 4

1. Opłaty dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów :
 - 1) zarządzania nieruchomością,
 - 2) utrzymania i eksploatacji nieruchomości,
 - 3) odpisu na fundusz remontowy,
 - 4) spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi,
 - 5) wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność,
 - 6) legalizacji lub wymiany wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 7) **utrzymania i eksploatacji dźwigów,**
 - 8) innych związanych z nieruchomością.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów :
 - 1) podatku od nieruchomości,
 - 2) wieczystego użytkowania gruntów nieruchomości i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) energii elektrycznej części wspólnych i terenów nieruchomości,
 - 4) dostawy ciepła i podgrzania wody,
 - 5) dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 6) dostawy gazu do lokali nie opomiarowanych licznikiem indywidualnym, a rozliczanych na podstawie licznika zbiorczego,
 - 7) gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 8) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.

KOSZTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ

§ 5

1. Koszty zarządzania nieruchomością ponoszą użytkownicy lokali proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu lub do wysokości udziału we współwłasności nieruchomości.
2. Do kosztów zarządzania nieruchomością zalicza się:
 - 1) Zarząd Ogólny, w tym wynagrodzenia pracowników oraz koszty naliczone do wynagrodzeń,
 - 2) ubezpieczenia i ochrony lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) media dla lokali stanowiących mienie Spółdzielni.

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie tych kosztów dla poszczególnych nieruchomości, poniesione koszty są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości wyrażonej w m².
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się:
 - 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych i terenów nieruchomości,
 - 2) wynagrodzenia pracowników obsługujących nieruchomość oraz naliczania kosztów do wynagrodzeń,
 - 3) materiały biurowe i eksploatacyjne,
 - 4) ubezpieczenia majątkowe nieruchomości oraz od odpowiedzialności cywilnej,
 - 5) utrzymanie terenów zielonych nieruchomości,
 - 6) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele związane z nieruchomością,
 - 7) pogotowie techniczne przypadające na nieruchomość,
 - 8) dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację nieruchomości,
 - 9) prowizje bankowe,
 - 10) *bieżące naprawy i konserwacje nieruchomości, w tym utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, instalacji telewizji kablowej TVK, cyfrowej telewizji ogólnodostępnej DVB-T i satelitarnej oraz światłowodowej – jeżeli występują,*
 - 11) eksploatację i utrzymanie domofonów nieruchomości,

- 12) okresowe przeglądy techniczne budynku(ów) nieruchomości (roczne i wieloletnie),
 - 13) odczyty urządzeń pomiarowych mediów,
 - 14) wydatki, które nie mogą być zaliczane od pkt.1 do pkt.13, w tym opłaty pocztowe za doręczanie korespondencji na adres inny niż lokalu rozliczane są na dany lokal.
3. Różnica między rzeczywistymi w/w kosztami, a przychodami w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

KOSZTY REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 7

1. Obciążenia poszczególnych nieruchomości są wynikiem planowanych kosztów remontów oraz środków niezbędnych do poniesienia w przyszłości.
2. Naliczenia dla lokali ustala się poprzez odpis na fundusz remontowy i są ustalane jako stawki w zł/m² przez Radę Nadzorczą. Ustalane przez Radę Nadzorczą stawki mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy nieruchomości mogą być wprowadzone dodatkowe celowe opłaty na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, termomodernizację, wymianę: instalacji technicznych, urządzeń węzłów cieplnych oraz odnowienie elewacji itp.). Wysokość stawki i czasookres jej obowiązywania określa Rada Nadzorcza.
4. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok obrachunkowy sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące :
 - 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 2) kwotę poniesionych nakładów na remonty nieruchomości,
 - 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 i poz. 2
5. W stosunku do lokali o innym przeznaczeniu stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości.
Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami na remonty określa regulamin funduszu remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.

KOSZTY DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 8

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się oddzielnie dla każdej nieruchomości. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków są wskazania wodomierza głównego lub wodomierzy głównych w danej nieruchomości.
2. Ilości zużytej zimnej wody i odprowadzonych ścieków w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu ustalana jest na podstawie okresowych odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
3. Okres rozliczeniowy zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wynosi trzy miesiące (kwartał). Okres ten może ulec skróceniu lub wydłużeniu. Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych. Ilość m³ zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla każdego lokalu ustala się z okresem obowiązywania od 01.01. danego roku na podstawie średniego zużycia z I, II i III kw. roku poprzedniego.
Zmiana zaliczki może nastąpić na podstawie złożonego wniosku przez użytkownika lokalu od następnego miesiąca po jego złożeniu.
Wniesione w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie.
Zasady indywidualnego rozliczania wody w lokalu dotyczą naliczenia wg wskazań wodomierza dla wody zimnej i ciepłej.
5. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy, obciążające ten lokal koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustala się szacunkowo w wysokości średniej kosztu na osobę dla lokali w tym samym pionie w minionym okresie rozliczeniowym.
6. Odczyty wodomierzy zimnej i ciepłej wody odbywają się zdalnie drogą radiową w okresach kwartalnych.
7. Dopuszcza się odczyt wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu w przypadku, gdy konieczne jest przeprowadzenie kontroli stanu otrzymanego odczytu ze stanem faktycznym lub gdy wodomierz (lub nakładka radiowa) uległ uszkodzeniu i nie ma możliwości dokonania odczytu zdalnie.
8. W przypadku nie udostępnienia lokalu dla odczytania wskazań wodomierzy (zimna i ciepła woda) określonym w ust.7, do rozliczenia zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za miniony okres rozliczeniowy przyjmuje się za podstawę ilość zużytej zimnej wody w okresie poprzedzającym okres rozliczeniowy.

9. Przed rozliczeniem kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danej nieruchomości budynkowej (wskazania wodomierza głównego, wodomierzy głównych) odlicza się koszty :
 - 1) wody zużytej do podlewania ogródków przydomowych i utrzymania zieleni w nieruchomości,
 - 2) wody zużytej w pralniach nieruchomości i odprowadzenia ścieków,
 - 3) wody pobranej na cele eksploatacyjne i utrzymanie czystości nieruchomości.
10. Podstawą do obciążenia poszczególnych lokali z tytułu kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków jest iloczyn ilości zużytej zimnej i ciepłej wody w okresie rozliczeniowym przez cenę ustaloną dla nieruchomości (cena 1m³ zużytej i odprowadzonej wody). Koszt zużytej wody dla lokalu powiększany jest o różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Udział danego lokalu w różnicy kosztów zależy od liczby osób zamieszkałych lub przebywających w lokalu. Postanowienia § 3 ust. 6 i 7 mają odpowiednie zastosowanie.
11. Nadpłata lub niedopłata za okres rozliczeniowy jest uwzględniana bądź wpłacana w pierwszym miesiącu po dokonaniu i dostarczeniu rozliczenia.
12. Prawa i obowiązki użytkownika lokalu posiadającego wodomierze indywidualne, to:
 - 1) użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia Spółdzielni lub podmiotom gospodarczym działającym na zlecenie Spółdzielni lokalu dla dokonania odczytów stanu wodomierzy zimnej i ciepłej wody w przypadku określonym w ust.7.
O terminie dokonania odczytów Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych lub poprzez wrzucenie informacji o odczycie do skrzynki oddawczej.
 - 2) użytkownik lokalu jest zobowiązany bezzwłocznie zgłosić fakt uszkodzenia wodomierza lub wodomierzy do Spółdzielni.
 - 3) legalizację lub wymianę wodomierzy w lokalach wykonuje Spółdzielnia w okresach określonych przez obowiązujące przepisy metrologiczne. Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu kosztem legalizacji lub wymiany w opłacie za lokal.
13. Jeżeli:
 - 1) lokal nie zostanie udostępniony w celu przeprowadzenia legalizacji lub wymiany wodomierzy, to będzie rozliczany w sposób o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu.
 - 2) w lokalu przy pracach związanych z legalizacją lub wymianą wodomierzy stwierdzi się, że zostały uszkodzone wodomierze lub plomby przy wodomierzu to rozliczenie zużycia z bieżącego okresu rozliczeniowego zostanie dokonane w sposób o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu.

14. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepłej i zimnej wody wynikającego z uszkodzonego urządzenia pomiarowego (wodomierza), rozliczenie dokonuje się w następujący sposób:
- 1) na podstawie średniego zużycia na danym wodomierzu z dwóch okresów, gdy wodomierz działał prawidłowo,
 - 2) w przypadku rozliczania wodomierza za okres, w którym zamontowano nowy wodomierz, naliczenie zużycia na niesprawnym wodomierzu dokonuje się na podstawie zużycia na „nowym” wodomierzu, podzielonego przez ilość dni jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których był zamontowany stary, niesprawny wodomierz.
15. Jeżeli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się tylko „wodą różnicową” tj. różnicą kosztów pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (wodomierzy głównych) a sumą wskazań wodomierzy lokalowych danej nieruchomości przypadającą w okresie rozliczeniowym na jedną osobę.
16. W przypadku pomyłki w odczycie stanu wodomierza(y) w lokalu za okres rozliczeniowy nie dokonuje się ponownego rozliczenia nieruchomości. Prawidłowy stan wodomierza(y) zostaje uwzględniony w następnym okresie rozliczeniowym z wprowadzeniem całej różnicy.

OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 9

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jaka wnoszona jest w opłatach za lokal ustalana w wysokości oraz według zasad zatwierdzonych przez Radę Miasta lub Radę Miejską oraz na podstawie oświadczeń o ilości osób o którym mowa w § 3 ust. 5 niniejszego regulaminu i zadeklarowanego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu sposobu zbierania odpadów komunalnych.
2. Na podstawie danych wynikających z ww. oświadczeń, zgodnie z zapisami uchwały Rady Miasta lub Rady Miejskiej, Spółdzielnia sporządza i składa do Urzędu Miasta lub Urzędu Miejskiego deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miasta lub Rady Miejskiej odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 10

1. Zapłacony przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na :

- 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) podatek od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 pkt 1, 2 i 4 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
 3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają wyłącznie ten lokal.
 4. Obciążenia poszczególnych lokali o innym przeznaczeniu podatkiem wymienionym w ust.1 pkt 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, podatek z ust.1 pkt 3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
 5. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości wymienionym w ust.1 pkt 1 i pkt 2 indywidualnie z Gminą, a podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt 4 ze Spółdzielnią.
 6. Kwoty podatku od nieruchomości ustalane są na podstawie rocznych stawek podatku uchwalanych przez Rady Miast, na terenie których znajdują się nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

OPLATY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE GRUNTU

§ 11

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :
 - 1) opłaty od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) opłaty od gruntu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów wymienionymi w ust. 1 pkt 1 i 2 przypadające na daną nieruchomość dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wymienionego w ust.1 pkt 1 indywidualnie z Gminą, a opłatą wymienioną w ust.1 pkt 2 ze Spółdzielnią.
4. Jeśli charakter użytkowania powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

5. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają wyłącznie dany lokal.
6. Kwoty podatku za użytkowanie wieczyste ustalane są na podstawie rocznych stawek podatku uchwalanych przez Rady Miast, w których znajdują się nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

KOSZTY ENERGII ELEKTRYCZNEJ CZĘŚCI WSPÓLNYCH I TERENÓW NIERUCHOMOŚCI

§ 12

1. Koszty energii elektrycznej obejmują wydatki w nieruchomości związane z:
 - 1) oświetleniem klatek schodowych, portali, piwnic i pomieszczeń technicznych znajdujących się w nieruchomości,
 - 2) oświetleniem terenów, ciągów komunikacyjnych, chodników jezdni i pieszojezdni znajdujących się na nieruchomości,
 - 3) zasilaniem elektronarzędzi i urządzeń technicznych, za wyjątkiem węzłów centralnego ogrzewania nie będących własnością Spółdzielni.
2. Koszty energii elektrycznej na jeden m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie odczytów liczników energii elektrycznej w nieruchomości mnożąc ilość zużytych kWh przez aktualną cenę i dzieląc przez m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
3. Obciążenie na dany lokal stanowi iloczyn kosztu energii elektrycznej przypadający na jeden m² powierzchni użytkowej przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Koszty energii elektrycznej są uaktualniane każdorazowo przy zmianie cen jednego kWh energii elektrycznej.
5. Koszty energii elektrycznej dla użytkowników lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność do lokalu o innym przeznaczeniu (garaże), ustala się dla każdego zespołu odrębnie uwzględniając :
 - a) opłatę stałą za licznik,
 - b) rzeczywiste zużycie energii wg wskazań podlicznika.
6. Koszty ustalone według ust.5 rozlicza się z użytkownikami garaży w okresach rocznych.
7. Rozliczenie kosztów rzeczywistego zużycia energii elektrycznej na poszczególnych użytkowników lokali (garaże) następuje przy uwzględnieniu zużycia energii elektrycznej wskazanych przez podliczniki znajdujące się w garażach lub poza garażami w innej części nieruchomości.

8. W przypadku nie udostępnienia garażu do odczytu po dwukrotnym wezwaniu, Spółdzielnia dokona odcięcia dopływu energii elektrycznej w garażu po uprzednim poinformowaniu użytkownika lokalu na piśmie.
9. W przypadku gdy licznik energii elektrycznej dotyczący garażu jest urządzeniem głównym użytkownik lokalu - garażu ze zużytej energii rozlicza się bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej.
10. Koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości odrębnie.
11. Koszty energii elektrycznej przypadające na nieruchomość są rozliczane w okresach rocznych. Nadpłata (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) będzie zarachowana jako wpłata dotycząca następnych okresów naliczeń opłat. Niedopłatę (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) użytkownik lokalu jest zobowiązany zapłacić przy najbliższej wpłacie opłat po wezwaniu do zapłaty.

KOSZTY ZA POBÓR I ZUŻYCIĘ GAZU W NIERUCHOMOŚCIACH Z LICZNIKIEM (LICZNIKAMI) ZBIORCZYM(I)

§ 13

1. Koszty zużycia gazu wraz z opłatami dystrybucyjnymi w nieruchomościach wyposażonych w gazomierze zbiorcze rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku.
2. Podstawą ustalenia kosztów jest ilość zużytego gazu w kWh, aktualna cena 1 kWh oraz opłaty dystrybucyjne wykazane w poszczególnych fakturach dostawcy gazu.
3. Zmiany wnoszonych miesięcznych przedpłat za zużycie gazu, ceny 1 kWh i opłat dystrybucyjnych są aktualizowane każdorazowo przy zmianie cen tych składników kosztów.
4. Ustalenie średniego kosztu na jedną osobę w danej nieruchomości związanego z kosztami dostarczonego i zużytego gazu (cena 1 kWh i opłat dystrybucyjnych) następuje poprzez ich podzielenie przez liczbę osób zamieszkałych w tym budynku z pominięciem osób z lokali, które nie korzystają z gazu.
5. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych z wyłączeniem lokali, które nie korzystają z gazu stanowi iloczyn ilości osób w lokalu przez średni koszt przypadający na jedną osobę w danej nieruchomości.
6. Przedpłaty miesięczne wnoszone na koszty zużycia gazu wraz z opłatami dystrybucyjnymi przypadające na daną nieruchomość rozliczane są w okresach rocznych, w terminie trzech miesięcy po zamknięciu roku obrotowego.

SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH NA BUDOWĘ LOKALI WRAZ Z KOSZTAMI ICH OBSŁUGI

§ 14

1. Spłatą zobowiązań długoterminowych obciąża się użytkowników lokali w danej nieruchomości, którzy zajmują je na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa, na warunkach najmu, lokale na potrzeby własne spółdzielni i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale o których mowa w ust.1 zrealizowanych w ramach zadania inwestycyjnego rozlicza się w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu danej nieruchomości.
3. Zasady spłaty zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale o których mowa w ust.1 reguluje: regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych, ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego.
5. W przypadku gdy na żądanie Banku udzielającego kredytu długoterminowego na budownictwo wielorodzinne zachodzi konieczność dodatkowego (ponad wartość budynku i gruntu) poręczenia wysokości uzyskanego kredytu (dodatkowe ubezpieczenie spłaty kredytu i odsetek) koszty z tym związane ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych zrealizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego.
6. Koszty o których mowa w ust.5 naliczane są w okresach miesięcznych i stanowią iloczyn stawki na jeden m² przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego.
7. Okres ponoszenia kosztów o których mowa w ust.5 trwa do chwili kiedy Bank udzielający kredyt zmniejszy (zniesie dodatkowe) zabezpieczenie udzielonego kredytu.
8. Koszty z tytułu dodatkowego ubezpieczenia spłaty kredytu i odsetek przypadające na nieruchomość są rozliczane w okresach rocznych. Nadpłata (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) będzie zarachowana jako wpłata dotycząca następnych okresów naliczeń opłat. Niedopłatę (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) użytkownik lokalu jest zobowiązany zapłacić przy najbliższej wpłacie opłat po wezwaniu do zapłaty.

KOSZTY ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH DO KANALIZACJI DESZCZOWEJ

§ 15

1. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. Podstawą dla ustalenia tych kosztów stanowi iloczyn powierzchni zabudowy i trwałej nawierzchni, z której odprowadzane są ścieki opadowe i roztopowe do kanalizacji deszczowej przez cenę ustaloną przez Gminę dla każdej nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej są uaktualniane każdorazowo przy zmianie ceny za 1 m² powierzchni zabudowy i trwałej nawierzchni.
3. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej pokrywane są przez użytkownika lokalu w formie zaliczek miesięcznych ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Obciążenie na dany lokal stanowi iloczyn kosztu odprowadzanych wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej przypadający na m² powierzchni w nieruchomości przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Koszty odprowadzania wód opadowych i roztopowych przypadające na nieruchomość są rozliczane w okresach rocznych. Nadpłata (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) będzie zarachowana jako wpłata dotycząca następnych okresów naliczeń. Niedopłatę (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt przypadający na lokal) użytkownik lokalu jest zobowiązany zapłacić przy najbliższej wpłacie opłat po wezwaniu do zapłaty.

KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI DŹWIGÓW

§ 15a

1. *Koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.*
2. *Koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną i ubezpieczenie tych urządzeń oraz ich dozoru technicznego.*
3. *Koszty remontów dźwigów rozlicza się w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości w której występuje to urządzenie.*

4. *Kosztami utrzymania i eksploatacji dźwigów obciąża się wszystkie lokale położone w nieruchomości wyposażonej w to urządzenie.*
5. *Kosztami utrzymania i eksploatacji dźwigów każdy lokal mieszkalny obciąża się na podstawie ilości osób w nim zamieszkałych z uwzględnieniem postanowień § 3 ust.5 i ust.6 niniejszego regulaminu.*

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 16

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów w nieruchomości ustalane są w planie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok kalendarzowy (obrachunkowy) przez Radę Nadzorczą.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty, o których mowa w §§ 5-15 niniejszego regulaminu.
3. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami w nieruchomości, dokonane według zasad określonych w niniejszym regulaminie, pomniejsza się o :
 - 1) przysługujący członkom spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
4. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
5. Koszty nieruchomości, przypadające na lokal zajmowany na warunkach najmu, pokrywane są z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
6. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać Spółdzielni odszkodowanie w wysokości :
 - 1) czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego. Dotyczy to osób dla których sąd nie orzekł uprawnienia do lokalu zamiennego lub socjalnego.

- 2) czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Dotyczy to osób uprawnionych do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu.

Od nie wniesionych z góry w terminie zgodnym z postanowieniami statutu opłat z tytułu odszkodowania, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są płacić odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:
 - 1) z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu,
 - 2) z dniem zapisanym w umowie kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność lokalu).
9. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
10. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
11. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik lokalu jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
12. Za opłaty, o których mowa w ust.8 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami nie będącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają :
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
13. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
14. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza (pobiera):
 - 1) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu odsetki w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
 - 2) w przypadku właścicieli lub najemców lokali – ustawowe odsetki za zwłokę.
15. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby którym przysługują tytuły prawne do lokali, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
16. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
17. Użytkownicy lokali mogą kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej.

18. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
19. Opłaty za używanie lokali są wnoszone przekazami lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w częściach wspólnych i terenów nieruchomości, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust.2.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w dniu 26 listopada 2009r. uchwałą nr 36/2009 z dnia 26 listopada 2009r.
2. Traci moc regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.11.2006r. uchwałą nr 26/2006 z dnia 09.11.2006r.
3. Niniejszy regulamin w swej treści uwzględnia:
 - 1) Aneks nr 1/2013 przyjęty uchwałą nr 25/2013 Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2013r., który obowiązuje od dnia 01 października 2013r.
 - 2) Aneks nr 1/2021 przyjęty uchwałą nr 24/2021 Rady Nadzorczej z dnia 23 września 2021r., który wszedł w życie z dniem uchwalenia.
 - 3) Aneks nr 1/2022 przyjęty uchwałą nr 32/2022 Rady Nadzorczej z dnia 25 października 2022r., który wszedł w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ

tr. Barbara Grzegorzewicz

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ

tr. Jeremi Konkołowicz

