

ROZLICZENIA KOSZTÓW I OPŁATY LOKALOWE

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „TUR”

TURNA 47/5

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Statutu Spółdzielni,
3. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
4. innych ustawy.

§ 2.

1. Niniejszy regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, które będą podstawą do ustalania opłat jakie obowiązani są wносить użytkownicy poszczególnych lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Przepisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Turnie.
3. Realizując postanowienia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

§ 3.

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

1.)mieszkańcu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej „TUR” posiadającego tytuł prawny do lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, osobę zajmującą lokal na podstawie umowy najmu a także osoby zamieszkałe w lokalu;
2.)użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć:
 - a.)Członków spółdzielni, którym przysługują:
 - spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu,
 - spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - będących właścicielami lub współwłaścicielami;
 - b.)nie będących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali;
 - c.)najemców lokali;
 - d.)inne osoby używające lokale mieszkalne na podstawie nie wymienionych w lit. a – c tytułów prawnych, w tym domowników osób posiadających ww. tytuły prawne oraz osoby, które swój tytuł prawny wywodzą od innych osób, w tym podnajemców;
 - e.)zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 4.

1. Dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów prowadzi się z podziałem na:
 1.)lokale mieszkalne – mienie spółdzielni, odrębna własność właścicieli lokali;
 2.)lokale użytkowe – mienie spółdzielni oraz odrębna własność właścicieli lokali (położone w budynkach mieszkalnych);
 3.)tereny dzierżawione;
 4.)lokale handlowo – usługowe wynajmowane – mienie Spółdzielni oraz odrębna własność właścicieli lokali;
 5.)lokale handlowo – usługowe na prawach członkowskich – mienie Spółdzielni.
2. Jeżeli lokale są wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni, prowadzi się odrębną ewidencję umożliwiającą ustalenie kosztów tych lokali, dla ustalenia wysokości opłat obciążających koszty działalności Spółdzielni, przez którą są użytkowane.

§ 5.

1. Rozliczenie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 1.)koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 2.)odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 3.)konserwacje i remonty

4.)wywóz nieczystości stałych;
 5.)dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
 6.)koszty zużycia energii elektrycznej;
 7.)podatek od nieruchomości;
 8.)koszty przeglądów i konserwacji lokali mieszkalnych;
 9.)koszty CO;
 10.)koszty dostawy CW.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą uwzględniające postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
5. Dla całej Spółdzielni prowadzi się ewidencję kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami – zwane w dalszej części regulaminu „kosztami ogólnymi eksploatacji” (obsługa zasobów).

ROZDZIAŁ II

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 6.

1. **Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, balkonów, pralni, suszarni, piwnic.
4. **Do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi** przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych podaną w uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych – piwnic) zmniejszając ją o powierzchnię loggii, jeżeli powierzchnia ta w całości lub w części była zaliczona do powierzchni użytkowej lokalu.

5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnia, przedpokój, korytarz, łazienka, ubikacja, spiżarnia, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii, pawlaczy.
6. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane oraz zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
7. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokalu (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne) rozlicza się na poszczególnych użytkowników w częściach proporcjonalnych do powierzchni użytkowanych przez nich lokali.
8. Do powierzchni lokalu użytkowego za wyjątkiem lokali użytkowych zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
9. Do rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali nie stosuje się współczynników korygujących, uzależnionych od kondygnacji, na której znajduje się lokal.
10. Jeżeli do rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe. Za podstawę rozliczenia przyjmuje się:
 1. Oświadczenie właściciela lokalu o ilości osób zameldowanych i zamieszkałych – wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
11. Spółdzielnia ma prawo weryfikować informacje o ilości zamieszkałych osób, podane w złożonych oświadczeniach w szczególności na podstawie informacji pozyskanych od osób wspólnie rozliczających się w ramach nieruchomości (budynku).
12. Na okoliczność podania informacji o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu przez osoby wspólnie rozliczające się w ramach jednej nieruchomości administracja Spółdzielni sporządza pisemną notatkę służbową.
13. Spółdzielnia może wywiesić w wyznaczonych miejscach na klatkach schodowych budynku informację o ilości osób uwzględnionych w rozliczeniach poszczególnych lokali.
14. Na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu spoczywa obowiązek zgłoszenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu oraz zmiany tych danych. Zgłoszenia należy dokonać w terminie 14 dni od zmiany liczby osób zamieszkałych w danym lokalu.

15. W przypadku nie zgłoszenia osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu, Zarząd Spółdzielni ma prawo pobrania należnej opłaty za trzy lata wstecz od daty ujawnienia zamieszkania osób nie zgłoszonych w administracji, chyba że zainteresowany wykaże odpowiednimi dokumentami, iż stwierdzony stan zamieszkiwania jest krótszy.

§ 7.

FIZYCZNĄ JEDNOSTKĄ ROZLICZENIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI JEST ODPOWIEDNIO PRZY:

1.)kosztach eksploatacji zasobów – m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią użytkową zabudowanych korytarzy, lokali użytkowych i terenów dzierżawionych (z uwzględnieniem szczegółowych zasad podanych w dalszej części);
2.)kosztach dostawy zimnej wody – ilość m³ w/g wskazań wodomierza lub ryczałtowo na osoby zamieszkałe w lokalu;
3.)kosztach wywozu nieczystości stałych w oparciu o uchwałę Rady Gminy i złożoną deklarację – ilość osób zamieszkałych lub gospodarstwo domowe;
4.)kosztach zużycia energii elektrycznej – m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;
5.)odpisów na fundusz remontowy – m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu stawek odpisu określonych w planie rocznym;

ROZDZIAŁ III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 8.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują niżej podane pozycje kosztów:
 1.)wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia grupy administracyjno – konserwacyjnej;
 2.)zużycie materiałów i koszty zakupu materiałów do eksploatacji nieruchomości i zieleni oraz koszty narzędzi i sprzętu pobranego przez grupę administracyjno - konserwacyjną;
 3.)koszty bhp grupy administracyjno – konserwacyjnej;
 4.)podatek od nieruchomości;
 5.)opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu;
 6.)koszty ubezpieczeń majątkowych;
 7.)koszty wywozu nieczystości;

8.)koszty ogólne eksploatacji;
 9.)narzut kosztów ogólnych (Zarządu) Spółdzielni;
 10.)narzut kosztów utrzymania infrastruktury służącej do użytku wspólnego mieszkańców Spółdzielni
 11.)pozostałe koszty eksploatacji (nie wymienione wyżej).
2. **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości** ewidencjonowane są odrębnie i podlegają rozliczeniu na poszczególne nieruchomości: lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, na lokale w najmie, na lokale stanowiące odrębną własność, na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni oraz na powierzchnię terenów dzierżawionych według niżej podanych zasad:
1. **)wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia grupy administracyjno – konserwacyjnej** rozlicza się na poszczególne nieruchomości, według kwot wynagrodzeń wypłaconych. Koszty wynagrodzeń przypadające na daną nieruchomość rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawę terenów. Narzuty na wynagrodzenia rozlicza się proporcjonalnie do kwoty wynagrodzeń;
 2. **)zużycie materiałów i koszty zakupu materiałów do eksploatacji** nieruchomości rozlicza się według rzeczywistych kosztów pobranych materiałów na każdą nieruchomość lokali mieszkalnych, użytkowych i tereny dzierżawione;
 3. **)koszty bhp grupy administracyjno-konserwacyjnej** ewidencjonuje się na koszty ogólne eksploatacji;
 4. **)koszty podatku od nieruchomości** rozlicza się w następujący sposób:
 - a.)rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię na opłacenie podatku od nieruchomości za poszczególne nieruchomości rozlicza się w ramach tych nieruchomości:
 - na lokale użytkowe – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale);
 - na lokale mieszkalne – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (kwotę podatku zapłaconą za te lokale);
 - na tereny dzierżawione – proporcjonalnie do powierzchni terenów dzierżawionych (kwotę podatku zapłaconą za te tereny),
 - b.)jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal,
 - c.)właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Gminy;

5.)**opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu**: poniesione przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące działek, na których znajdują się garaże ewidencjonuje się na koszty garaży, natomiast dotyczące pozostałych gruntów na koszty ogólne eksploatacji;
6.)**koszty ubezpieczeń majątkowych**: poniesione przez Spółdzielnię wydatki na ubezpieczenie danej nieruchomości rozlicza się w ramach tej nieruchomości na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni lokali;
7.)**koszty wywozu nieczystości**:
 - a.)koszty dla lokali mieszkalnych rozlicza się na osoby zamieszkałe w danej nieruchomości,
 - b.)koszty dla lokali użytkowych oraz terenów dzierżawionych zgodnie z zawartą umową;
8.)**koszty ogólne eksploatacji (obsługa zasobów mieszkaniowych)**: ewidencję kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami – zwane w regulaminie „koszty ogólne eksploatacji” rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe i tereny dzierżawione w stosunku do ich sprzedaży, następnie koszty przypadające na lokale mieszkalne, użytkowe w najmie, użytkowe stanowiące odrębną własność i zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa oraz dzierżawę gruntów rozlicza się w stosunku do ich powierzchni użytkowej;
9.)**narzut kosztów ogólnych (Zarządu) Spółdzielni**: kwotę kosztów ogólnych Spółdzielni rozlicza się na eksploatację lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, c.o. i c.w., dzierżawę terenów oraz działalność wewnętrzną dotyczącą remontów w stosunku do ich sprzedaży, następnie koszty przypadające na lokale mieszkalne, użytkowe w najmie, użytkowe stanowiące odrębną własność i zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, dzierżawę gruntów oraz garaże w najmie i zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa rozlicza się w stosunku do ich powierzchni użytkowej;
10.)**narzut kosztów utrzymania infrastruktury służącej do użytku wspólnego mieszkańców Spółdzielni** – koszty dotyczące utrzymania, eksploatacji i konserwacji infrastruktury służącej wszystkim mieszkańcom kwotę kosztów utrzymania w/w infrastruktury rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych Spółdzielni położonych na terenie osiedli w Turnie.
11.)**pozostałe koszty eksploatacji** (nie wymienione wyżej): rozlicza się na poszczególne nieruchomości według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 9.

1. **Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych ustalane jest według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady obciążania odpisami poszczególnych nieruchomości ustalone są w Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
2. Odpisy na fundusz remontowy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, na zasadach najmu i stanowiących odrębną własność.
3. Dla lokali użytkowych nie sporządza się odpisów na fundusz remontowy lecz rzeczywiste koszty konserwacji i remontów ujmuje się w kosztach poszczególnych nieruchomości.
4. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy sporządza się od lokali, których użytkownicy zobowiązani są do pokrycia kosztów docieplenia nieruchomości.
5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 1.)kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
 2.)kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości;
 3.)saldo funduszu remontowego na koniec roku;
 4.)saldo dodatnie na budynkach docieplonych przebiega się na spłatę zadłużenia z tytułu docieplenia danej nieruchomości.

§ 10.

Ewidencja kosztów wywozu nieczystości stałych:

1. rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię na opłacenie wywozu nieczystości za poszczególne nieruchomości rozlicza się w ramach tych nieruchomości:
 - a.)na lokale mieszkalne – proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
 - b.)na lokale użytkowe – zgodnie z zawartą umową,
 - c.)na tereny dzierżawione – zgodnie z zawartą umową.
2. rozliczenie kosztów sporządza się za okresy roczne, różnica przechodzi do rozliczenia w roku następnym;
3. o zmianie wysokości opłat za wywóz nieczystości Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 11.

1. **Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków** obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane są osobno dla każdego budynku lub w obrębie 1 wodomierza głównego, według rzeczywistych kosztów wynikających z faktury dostawcy sporządzonej w oparciu o wskazania wodomierzy głównych zainstalowanych w budynku.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali:
 1.)lokali użytkowych – w okresach kwartalnych;
 2.)lokali mieszkalnych – w okresach kwartalnych.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków każdego budynku rozlicza się:
 1.)na mieszkania opomiarowane – w stosunku do zużycia wynikającego z odczytów liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalach;
 2.)na mieszkania nieopomiarowane – według ryczałtów.
5. Rozliczenie dla lokali użytkowych przeprowadza się:
 1.)dla lokali opomiarowanych – w stosunku do zużycia wynikającego z odczytów liczników zainstalowanych w lokalach;
 2.)dla lokali nieopomiarowanych – w zależności od zasad uzgodnionych w umowie z użytkownikami lokali (ryczałt miesięczny, którego wielkość zależy od rodzaju prowadzonej działalności).
6. Z rozliczenia wyłącza się lokale bez dostawy wody.
7. Jeżeli w budynku, występuje różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (także ryczałtów) w obrębie jednego wodomierza głównego, to różnica jest rozliczana z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale i wykazywana w rozliczeniach z użytkownikami w osobnej pozycji jako woda techniczna.
8. Koszty zużycia wody i kanalizacji przez lokale użytkowe ponosi każdy użytkownik danego lokalu. Jeżeli do pomiaru zużycia wody i kanalizacji w lokalu nie ma technicznej możliwości zainstalowania licznika i do pomiaru służy jeden licznik (dla kilku użytkowników) to koszty zużycia wody i kanalizacji rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody przez poszczególne lokale użytkowe.

§ 12.

1. **Koszty zużycia energii elektrycznej** – wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na opłacenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w pomieszczeniach wspólnych budynku (do oświetlenia wejść do budynków, wiatrołapów, klatek schodowych, korytarzy piwnic) rozlicza się na poszczególne budynki według rzeczywistych kosztów, wynikających z faktur dostawcy energii.
2. Jeżeli w budynku znajdują się tylko lokale mieszkalne – koszty zużycia energii elektrycznej przypadające na lokal ustala się przez podzielenie kosztów energii przez m^2 budynku.
3. Jeżeli w budynku mieszkalnym znajdują się także lokale użytkowe korzystające z oświetlenia klatek schodowych, piwnic – to zużycie energii elektrycznej w danym budynku, przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe ustala się w stosunku do powierzchni użytkowej tych lokali, a następnie koszty energii elektrycznej przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się w sposób podany w ust. 1.
4. Jeżeli w budynku mieszkalnym energia elektryczna jest używana do pracy urządzeń zainstalowanych przez usługodawcę zewnętrznego (np. do zasilania wzmacniaczy telewizji kablowej), koszty zużycia energii przez te urządzenia ustala dział Eksploatacji i koszty te obciążają tego usługodawcę. Obciążeń w/w usługodawcy dokonuje się w okresach określonych w zawartych umowach.
5. Koszty zużycia energii elektrycznej przez lokale użytkowe (wewnątrz lokalu) – ponosi każdy użytkownik danego lokalu. Jeżeli do pomiaru zużycia energii elektrycznej w lokalu nie ma technicznej możliwości zainstalowania licznika i do pomiaru służy jeden licznik (dla kilku użytkowników) – zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej przypadających na poszczególnych użytkowników ustala dział Eksploatacji (biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności przez poszczególnych użytkowników).

§ 13.

Dodatkowe opłaty są pobierane za umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych na ścianach budynku lub w innych miejscach na terenie Spółdzielni. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni. Pobrane opłaty stanowią pożytki tej nieruchomości, na której terenie zostały umieszczone reklamy lub tablice informacyjne.

§ 14.

Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych oraz terminy ich wnoszenia:

1.)w odniesieniu do członków Spółdzielni – określa Statut Spółdzielni;

2.)w odniesieniu do najemców – określa umowa najmu.

§ 15.

1. Opłaty dla lokali mieszkalnych za **zużycie wody i kanalizacji** ustala się raz w roku:
 1.)dla mieszkań opomiarowanych w liczniki indywidualne – na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku;
 2.)dla mieszkań nieopomiarowanych w liczniki indywidualne – ryczałtowo od osoby;
 3.)ustalone w sposób podany wyżej opłaty – są opłatami zaliczkowymi i podlegają rozliczeniu za okresy kwartalne, w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia wody i kanalizacji, w oparciu o odczyty liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalach.
2. W przypadku zmiany cen za dostawę wody i kanalizację, wysokość zaliczkowa opłat może być w ciągu roku zmieniona.
3. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu za okresy kwartalne, w oparciu o rzeczywiste koszty zużycia wody i kanalizacji, w oparciu o odczyty liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalach.
4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami wynikającymi z rozliczenia, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 1.)niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty za wodę w ratach;
 2.)nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem § 19 ust. 4 pkt 3) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu;
 3.)w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
5. W przypadku niezawinionego przez użytkownika uszkodzenia wodomierza podstawę do rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą wodomierza na nowy, stanowić będzie średniodobowe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza lub wystąpienia okoliczności wyszczególnionych w § 31 ust. 4 użytkownik za ostatni okres rozliczeniowy zostanie obciążony za zużycie wody tak, jak

użytkownicy posiadający lokale nie opomiarowane. Taki sposób rozliczania będzie prowadzony przez Spółdzielnię do chwili ustąpienia okoliczności uniemożliwiających prawidłowy odczyt wodomierza.

7. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego poprzedni użytkownik wnosi opłaty za zużycie wody do wysokości zaliczek. Wnoszone przez poprzedniego użytkownika zaliczki podlegają rozliczeniu z użytkownikiem posiadającym prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Poprzedni użytkownik obciążany jest:
 1.)do dnia podpisania aktu notarialnego lub zawarcia umowy dotyczącej zmiany użytkownika;
 2.)do końca miesiąca w którym nastąpiło dostarczenie aktu notarialnego do Spółdzielni, w przypadku zbycia prawa do lokalu.
8. Rozliczenie końcowe za zużycie wody za cały okres rozliczeniowy obciąża użytkownika posiadającego prawo do lokalu na dzień dokonania rozliczenia.
9. W przypadku przejścia lokalu przez Spółdzielnię rozliczenie za zużycie wody nastąpi w oparciu o odczyt wodomierzy w protokole zdawczo – odbiorczym.
10. O zmianie wysokości opłat za wodę i kanalizację Spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 16.

1. Opłaty za **wywóz nieczystości** od lokali mieszkalnych ustala się w postaci opłat ryczałtowych od ilości osób zamieszkałych.
2. W przypadku podwyższenia cen wywozu nieczystości, opłaty mogą być podwyższone w ciągu roku.
3. Opłata za wywóz nieczystości obliczana jest za okres miesięczny, nie podlega podziałowi na dni.
4. Opłatę miesięczną wnosi użytkownik lokalu, do którego prawo należało w pierwszym dniu danego miesiąca.

§ 17.

1. Zwolnienia i zmiany z opłat za wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym użytkownik lokalu złożył oświadczenie w Spółdzielni, o którym mowa w § 6 ust. 12.
2. Składane przez użytkownika lokalu oświadczenie w ww. sprawie powinno posiadać datę jego złożenia.

3. Nie koryguje się obciążeń i rozliczeń za wodę i wywóz nieczystości za poprzednie okresy, jeżeli użytkownik lokalu nie złożył w terminie stosownego oświadczenia, stanowiącego podstawę do obniżenia opłat.

§ 18.

1. Opłaty **za zużycie energii elektrycznej** dla celów ogólnych w budynkach mieszkalnych (do oświetlenia wejść do budynków, wiatrołapów, klatek schodowych, korytarzy piwnic i domofonów) ustala się w postaci zaliczek od m² powierzchni mieszkania dla każdego budynku osobno, w oparciu o zużycie z poprzedniego roku i przewidywane ceny energii elektrycznej.
2. Dla potrzeb rozliczenia energii elektrycznej wprowadza się następujące pojęcia:
 1. Okres rozliczeniowy – okres półroczny trwający od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia, za który nastąpi rozliczenie rzeczywistych kosztów zużycia energii elektrycznej.
 3. Rozliczenie pobieranych opłat przeprowadza się w okresach półrocznych.
 4. Rozliczenie następuje w pierwszym kwartale po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się z użytkownikiem lokalu, który użytkuje lokal na koniec okresu rozliczeniowego.
 6. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w terminie podanym przez Spółdzielnię w rozliczeniu. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.
 7. Nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem § 24 ust. 8) na poczet najbliższych wymagalnych opłat miesięcznych za używanie lokalu.
 8. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu opłat miesięcznych za używanie lokalu.
 9. O zmianie wysokości opłat za energię elektryczną Spółdzielnia zawiadamia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 19.

1. Mieszkańcy użytkujący **dotatkowe piwnice** lub boksy wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa wyżej, stanowią pożytki nieruchomości, w której położone są te lokale.

§ 20.

1. Opłaty za **dzierżawę terenów** ustalane są w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów Spółdzielni oraz osiągnięcia nadwyżki opłat nad kosztami.
2. Osiągnięty wynik na dzierżawie terenów stanowi pożytek Spółdzielni lub danej nieruchomości.

§ 21.

1. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali 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 niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 22.

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Termin wnoszenia opłat przez najemców i dzierżawców ustalony jest w umowach najmu i dzierżawy.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem podanym w umowie o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu lub umowie najmu.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego ustaje z końcem miesiąca, w którym lokal został przyjęty przez Spółdzielnię, w przypadku lokalu użytkowego – termin ten określa umowa.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 23.

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej trzy miesiące przed terminem obowiązywania wprowadzonych nowych opłat.
2. Nie dotyczy to opłat za media, które mogą być uaktualniane w razie zmiany cen stosowanych przez dostawców.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulacje opłat.
5. W zawiadomieniach skierowanych do użytkowników lokali mieszkalnych, informujących o wysokości obowiązujących opłat, powinny być wyszczególnione częściowe składniki obowiązującej opłaty, przy czym opłata eksploatacyjna powinna zawierać w szczególności informacje:
 1.)jaka kwota przeznaczona jest na podatek od nieruchomości oraz jaka kwota na eksploatację.
6. Opłaty za lokale mogą być wykorzystane tylko na cele, na które zostały pobrane.
7. Członkowie Spółdzielni i właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat, w trybie przewidzianym przepisami prawa, nie zwalnia to wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 24.

1. W przypadku zwolnienia przez użytkownika lokalu mieszkalnego i przekazania kluczy do Spółdzielni wystąpi przerwa w zasiedleniu takiego lokalu (pustostan), za okres pozostawiania lokalu niezasiedlonego nie nalicza się opłat.
2. Wynik finansowy, jaki powstanie na tym lokalu za okres pustostanu, nie obciąża użytkowników lokali z tej nieruchomości lecz podlega rozliczeniu w ramach wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jaki Spółdzielnia uzyskuje z lokali użytkowych (mienia Spółdzielni).

ROZDZIAŁ V **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

§ 25.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymać budynki i wszelkie urządzenia z nimi związane w należyłym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 1.)w odniesieniu do użytkowników lokali – Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą;

2.)w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
4. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

ROZDZIAŁ VI

ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 26.

1. Okresem rozliczeniowym dla:
 1.)„kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości” oraz „odpisów na fundusz remontowy” jest rok kalendarzowy;
 2.)dostawy wody i odprowadzania ścieków jest kwartał;
 3.)energii elektrycznej jest półrocze;
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy powinny być rozliczone w terminie obowiązującym dla sporządzenia sprawozdania finansowego za rok kalendarzowy.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podlegające rozliczeniu za okresy kwartalne powinny być rozliczone w okresie jednego miesiąca, po zakończeniu kwartału, a o wynikach rozliczenia użytkownicy lokali powinni być powiadomieni na piśmie w okresie 20 dni od rozliczenia kosztów.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podlegające rozliczeniu za okresy półroczne powinny być rozliczone w okresie jednego kwartału, po zakończeniu półrocza, a o wynikach rozliczenia użytkownicy lokali powinni być powiadomieni na piśmie w okresie 20 dni od rozliczenia kosztów.
5. Rozliczenie kosztów przeprowadza się osobno dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkaniowymi oraz osobno dla nieruchomości zabudowanych pawilonami (mieniem Spółdzielni).
6. Sporządzone rozliczenia stanowią załącznik do sprawozdania finansowego Spółdzielni.
7. Wyniki z nieruchomości „mienie Spółdzielni” stanowią pożytki z własnej działalności Spółdzielni i podlegają rozliczeniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą w oparciu o postanowienia Statutu.
8. Jeżeli po sporządzeniu rocznego rozliczenia nieruchomości mieszkaniowych, wystąpią w nieruchomościach różnice między kosztami i opłatami (nadwyżka kosztów lub nadwyżka opłat) – różnice takie ewidencjonuje się jak rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów i uwzględnia się je w następnym roku przy ustalaniu obowiązujących stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

9. Przy ustalaniu dla nieruchomości mieszkaniowych nowych opłat uwzględnia się również pożytki z nieruchomości wspólnej oraz ewentualne pożytki z działalności Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VII

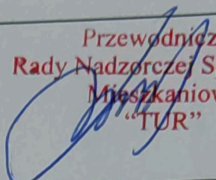
ZASADY ROZLICZANIA WODY I KANALIZACJI

§ 27.

1. W odniesieniu do lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze, bądź wyposażonych w wodomierze, dla których upłynął termin legalizacji i członek (użytkownik lokalu) uniemożliwił ich wymianę, członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zobowiązany jest:
 1.)wnosić opłaty za zimną wodę w wysokości zryczałtowanej 10 m³ na 1 osobę miesięcznie;
 2.)wnosić opłaty za podgrzanie wody w wysokości zryczałtowanej 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. W lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze, bądź wyposażonych w wodomierze, dla których upłynął termin legalizacji i członek uniemożliwił ich wymianę, w których nie jest zameldowana na pobyt stały lub czasowy ani jedna osoba, koszt zużycia wody nalicza się wg § 33 ust. 1 dla jednej osoby.
3. Przypadki zastosowaniu opłat ryczałtowych:
 1.)lokal nieopomiarowany – użytkownik nie wyraził zgody na zainstalowanie wodomierzy;
 2.)lokal opomiarowany – (bez względu na liczbę wodomierzy w lokalu, w których wystąpił jeden z niżej wymienionych podpunktów:
 - a.)stwierdzono namagnesowanie wodomierza,
 - b.)wodomierz bez ważnej legalizacji,
 - c.)stwierdzenie zerwania plomb,
 - d.)uszkodzenie wodomierza spowodowane nieprawidłową eksploatacją.
4. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię poboru wody z pominięciem wodomierzy, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, zerwania plomb legalizacyjnej lub instalacyjnej, stwierdzenia namagnesowania wodomierzy, członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego oraz obowiązany jest do uiszczenia kwoty równoważnej zużyciu 100 m³ wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia nielegalnego poboru lub zerwania plomb. Rozliczenie zużycia wody nastąpi jak w mieszkaniach bez wodomierzy za okres od ostatniego odczytu wodomierzy.

5. Niezależnie od tego obowiązku członek (użytkownik lokalu) ma zapłacić za zużytą wodę w ilości wyliczonej wg normy w wysokości 10 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu oraz zobowiązany jest wносить zaliczkę na podgrzanie wody w ilości wyliczonej wg normy w wysokości 5 m³ na osobę miesięcznie.
6. Nie uregulowanie przez użytkownika opłat, o których mowa w pkt § 33 ust. 4 w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia opisanych powyżej nieprawidłowości skutkuje wszczęciem na wniosek SM postępowania karnego zagrożonego sankcjami przewidzianymi w art. 28 ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
7. Odczyty wodomierzy winny być dokonywane przez Spółdzielnię. Administracja Spółdzielni jest zobowiązana do monitorowania dostarczanych odczytów, a w przypadku odczytów rażąco odbiegających od średnich, do dokonania kontroli wskazań wodomierzy, plomb oraz zabezpieczeń.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Administracji Spółdzielni o uszkodzeniu lub niesprawności wodomierza.
9. Użytkownikowi lokalu nie wolno naruszać lub zrywać plomb na wodomierzach, dokonywać demontażu wodomierzy bez uzgodnienia z Administracją Spółdzielni, podejmować działań, które mogą mieć wpływ na prawidłowość wskazań zużycia wody (np.: poddawać wodomierzy działaniom pola magnetycznego lub pobierać wodę z pominięciem wodomierza).
10. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. Powyższa zasada dotyczy tylko jednego okresu rozliczeniowego. W następnym okresie rozliczenie zostanie dokonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
11. W przypadku użytkowania wodomierza niedopuszczonego do eksploatacji użytkownik lokalu zostanie obciążony tak, jak dla lokalu nie wyposażonego w wodomierz, począwszy od początku okresu rozliczeniowego do momentu wymiany wodomierza.
12. Zaleganie z opłatami za mieszkanie przez okres ponad 3 miesiące, pomimo otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty, może na podstawie decyzji Zarządu SM – spowodować, odcięcie dostawy CW.
13. Użytkownik lokalu zadłużonego j. w. zobowiązany jest udostępnić lokal, aby umożliwić SM odcięcie CW. Uniemożliwienie odcięcia dostawy CW traktowane będzie jak uniemożliwienie kontroli CW i skutkować rozliczeniem ryczałtowym lokalu za dostawę CW.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2021 roku.

RADA NADZORCZA	
<i>Pietrzak Krzysztof</i>	Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "TUR" 
<i>Wiśniewska Teresa</i>	
<i>Ujazdowska Hanna</i>	<i>Hanna Ujazdowska</i>
<i>Osicka Dorota</i>	<i>Osicka Dorota</i>
<i>Kowalczyk Adam</i>	<i>Adam Kowalczyk</i>