

- koszty działalności organów samorządowych (RN, WZ)
- koszty biurowe, opłaty pocztowe, skarbowe, telekomunikacyjne
- obsługa bankowa, informatyczna, czasopisma branżowe
- deratyzacja
- obowiązkowe przeglądy budynków
- przycinanie drzew
- pozostałe koszty

- b) odpis na fundusz remontowy
- c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków (Pl. B. Głowackiego 23)
- d) wywóz nieczystości stałych
- e) centralne ogrzewanie
- f) dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego wykorzystania
- g) opłaty niezależne od Spółdzielni – podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (Piłsudskiego 8), opłata przekształceniowa (Pl. B. Głowackiego 23)
- h) inne koszty

§ 4

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach kwartalnych.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia może dokonywać korekty planu gospodarczego i ustalić nowy wymiar opłat.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkujących lokal/liczba osób użytkujących lokal/ liczba miejsc w lokalu gastronomicznym
- jeden punkt pomiarowy poboru wody zimnej

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 6

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalone są corocznie w planie finansowo - gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zmiana opłat następuje wraz z datą ustaloną w treści uchwały przyjętej przez Radę Nadzorczą.
3. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów gzm oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
4. Opłaty za używanie lokali przez mieszkańców i użytkowników wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca, a przez użytkowników - 14 dni od daty otrzymania faktury .

5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 4 Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
6. Nie użytkowanie lokalu nie zwalnia właściciela z wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
7. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
8. Rozliczenia nadwyżki z tytułu energii cieplnej, zimnej wody i kanalizacji wynikające z rozliczeń kosztów i podlegające zwrotowi użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych są rozliczane indywidualnie z użytkownikami w okresach rocznych (CO, zimna woda i kanalizacja) i przeznaczane są w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości tych użytkowników wobec Spółdzielni z tytułu opłat za lokale.

§ 7

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów gzm za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
3. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala odrębny regulamin.
4. Koszty centralnego ogrzewania obejmują globalne koszty zakupu energii cieplnej od dostawcy i wynikają z faktur dostarczanych przez dostawcę ciepła.
 - koszty te obejmują opłaty stałe (za moc zamówiona i za przesył) i opłaty zmienne (za zużytą energię i jej przesył)
 - za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu
 - okresy rozliczeniowe obejmują okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku
 - koszty zmienne i stałe poniesione za dany okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego budynku i rozlicza się na poszczególne lokale (mieszkalne i użytkowe) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, jako średni koszt ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokali
 - jeżeli suma opłat zaliczkowych jest wyższa od rzeczywistych kosztów ogrzewania przypadających na dany lokal – nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana jest na poczet bieżących opłat za lokal. W przypadku gdy suma rozliczenia jest niższa – niedopłata powinna być uregulowana w terminie wskazanym w rozliczeniu lub z najbliższą opłatą za lokal.
5. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu. Opłatę za używanie lokali użytkowych ustala się w części dotyczącej wywozu nieczystości stałych – na 1m² powierzchni użytkowej.
6. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej wnoszenia opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się wg stawki jednostkowej na 1m² powierzchni użytkowej lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

IV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 8

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Dla lokali wyodrębnionych opłata eksploatacyjna nie obejmuje podatków od nieruchomości.
3. Przy ustalaniu miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe, koszty netto zwiększa się o obowiązujący VAT.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić :

- W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.
- W zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w lokalach normatywnej temperatury.
- W zakresie eksploatacji domofonów – nieprzerwane funkcjonowanie.
- W zakresie dostaw mediów komunalnych – zapewnienie ciągłych dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw energii elektrycznej, gazu – tylko w budynku przy Pl. B. Głowackiego 23 oraz sukcesywne usuwanie nieczystości stałych.
- Dokonywanie napraw bieżących i konserwacji instalacji wspólnych.

2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązku Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin nakłada na Spółdzielnię obowiązek szczegółowego analizowania prawidłowości, zasadności, ewidencji i księgowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz uzasadnionego i gospodarnego wykorzystywania środków pochodzących z opłat.

§ 9

Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr

z dnia r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Tym samym traci moc *Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali* uchwalony przez Radę Nadzorczą 23.10.2020r. uchwałą nr 10/2020/10/23

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marek Dulik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Kokowski