

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI SM „Cichy Kącik”**

Na podstawie §50 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” uchwala:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm/**
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /skrót w treści **uopdp/** ,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”.

Regulamin niniejszy normuje zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz garaży położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, które to lokale użytkownicy zajmują w oparciu o niżej wymienione tytuły:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – użytkownik jest członkiem Sp-ni
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu- użytkownik nie jest członkiem Sp-ni
- odrębna własność lokalu – właściciel jest członkiem spółdzielni,
- odrębna własność lokalu – właściciel nie jest członkiem spółdzielni,
- najem lokalu,
- lokal zajmowany bez tytułu prawnego.

2. Definicje

2.1 Zasoby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmują:

a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak:

- strychy,
- piwnice,
- komórki,
- garaże,
- klatki schodowe,
- dźwigi towarowe i osobowe,
- aparaty do wymiany ciepła (węzły cieplne),
- kotłownie i hydrofornie wbudowane,

b) garaże wolnostojące,

c) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,

d) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki.

2.2 Mienie ogólne spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia będące własnością spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni

przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z określonych budynków oraz mienia Spółdzielni w obrębie osiedla. Są to w szczególności:

- budynki zarządu,
- nieruchomości niezabudowane (grunty),
- nieruchomości (grunty) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej,
- pozostałe.

2.3 Mienie Spółdzielni w obrębie osiedla w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych osiedli. Są to w szczególności:

- budynki administracji osiedlowych,
- magazyny i warsztaty osiedlowe,
- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zapewnienia dostawy mediów do lokali i budynków.

2.4 Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia spółdzielni służące użytkownikom lokali z określonych budynków. Są to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- place zabaw wraz z urządzeniami,
- infrastruktura techniczna służąca do zapewnienia dostawy mediów do lokali i budynków.

2.5 Nieruchomość – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku; stanowi podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali.

2.6 Części wspólne nieruchomości - stanowią grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, w tym: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, części konstrukcyjne balkonów, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, instalacje oddymiające, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne i kanalizacyjne z wyjątkiem przewodów dopływowych do śrubunku przed wodomierzem i odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej włącznie oraz instalacja elektryczna do ogrzewania rynien i rur spustowych, instalacje gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości oraz chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenu, mała architektura i tereny zielone, place zabaw wraz z urządzeniami.

2.7 Lokal – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Określenie to stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art.2 ust.2 ustawy o własności lokali).

2.8 Udział lokalu w części wspólnej nieruchomości – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynku bądź budynkach

stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawą jest udział w nieruchomości wspólnej, to wielkość tego udziału przyjmuje się z uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

2.9 Powierzchnia użytkowa lokali - jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości podstawą jest powierzchnia użytkowa (m²) lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się z uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

2.10 Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2.11 Struktura przychodów – w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów przypadających na poszczególne rodzaje działalności, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Koszty ogólne osiedli i zarządu związane zarówno z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) jak i z działalnością gospodarczą (DG) dzielone są pomiędzy te dwie działalności wg struktury przychodów.

II. ZASADY KWALIFIKOWANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA WG MIEJSC ICH POWSTAWANIA

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane i ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. W przypadku gdy nie jest możliwe bezpośrednio ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w tych nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe, ujęte w niniejszym regulaminie obejmują:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z kilku nieruchomości,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w obrębie osiedla,
- e) koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

Na koszty eksploatacji i utrzymania lokali w danej nieruchomości składają się:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty usług rozliczania centralnego ogrzewania w lokalu,
- c) koszty dostawy zimnej wody do lokalu i odprowadzenia ścieków,
- d) koszty dostawy gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
- e) koszty podatku od nieruchomości za lokal,
- f) koszty utrzymania domofonów,
- g) koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- h) koszty dostawy energii elektrycznej do boksów garażowych,
- i) koszty wywozu nieczystości stałych

5. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozliczane są w stosunku do udziałów lokali w części wspólnej nieruchomości.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
- b) koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty badań obowiązkowych i przeglądów, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- d) koszty utrzymania czystości, w tym sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz budynków,
- e) konserwacja zieleni,
- f) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
- g) koszty podatku od nieruchomości,
- h) koszty wieczystego użytkowania gruntów,
- i) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- j) koszty usług kominiarskich,
- k) koszty zimowego utrzymania części wspólnej nieruchomości,
- l) koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych,
- m) koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
- n) koszty pogotowia technicznego,
- o) koszty dostawy zimnej wody do budynku i odprowadzenia ścieków, wynikające z różnicy pomiędzy fakturą dostawcy, a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale wg wskazań wodomierzy indywidualnych,
- p) koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- q) koszty ochrony mienia,
- r) koszty innych usług niewymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z kilku nieruchomości.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z kilku nieruchomości przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w tych nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości.

Na koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali z kilku nieruchomości składają się:

- a) koszty podatku od nieruchomości,
- b) koszty wieczystego użytkowania gruntów,
- c) koszty energii elektrycznej,
- d) koszty utrzymania czystości, w tym sprzątanie zewnętrzne,
- e) konserwacja zieleni,
- f) koszty odpisu na fundusz remontowy mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości,
- g) koszty zimowego utrzymania nieruchomości,
- h) koszty konserwacji dróg, placów, chodników, parkingów, malej architektury, placów zabaw wraz z urządzeniami,
- i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w obrębie osiedla.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w obrębie osiedla przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzielone są na poszczególne nieruchomości w Osiedlu proporcjonalnie do powierzchni lokali w nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości.

Na koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni w obrębie osiedla składają się:

- a) koszty utrzymania budynków i pomieszczeń administracji osiedlowych, w tym centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, energia elektryczna, sprząatanie, ochrona mienia itp.,
- b) koszty administracyjne, w tym opłaty pocztowe, telefoniczne, materiały biurowe itp.,
- c) koszty osobowe dotyczące osób wykonujących pracę na rzecz administracji Osiedla,
- d) koszty podatku od nieruchomości,
- e) koszty wieczystego użytkowania gruntów,
- f) koszty energii elektrycznej,
- g) koszty utrzymania czystości, w tym sprząatanie zewnętrzne,
- h) konserwacja zieleni,
- i) koszty odpisu na fundusz remontowy mienia ogólnego osiedla,
- j) koszty zimowego utrzymania,
- k) koszty konserwacji dróg, placów, chodników, parkingów, małej architektury,
- l) koszty utrzymania organów samorządowych Osiedla,
- m) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego osiedla.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi dzielone są na poszczególne nieruchomości Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokali w nieruchomościach, a w ramach nieruchomości na poszczególne lokale według ich udziału w części wspólnej nieruchomości.

Na koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni składają się:

- a) koszty utrzymania budynku zarządu, w tym centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, energia elektryczna, sprząatanie, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ochrona mienia,
- b) koszty administracyjne, w tym opłaty pocztowe, telefoniczne, materiały biurowe,
- c) koszty osobowe dotyczące osób wykonujących pracę na rzecz Spółdzielni,
- d) koszty organów samorządowych (Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, Rada Nadzorcza, Zarząd),
- e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni.

9. Koszty lokali użytkowych oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a obciążają koszty działalności gospodarczej, której służą.

10. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Są one pokrywane dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA WG ICH RODZAJU

1. Sposób rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, kosztów dostawy zimnej wody do budynków i odprowadzenia ścieków, a także zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów ujęte są w odrębnych regulaminach.

2. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz zasady wykorzystania tego funduszu ujęte są w odrębnym regulaminie.

3. Koszty eksploatacji podstawowej.

Na koszty eksploatacji podstawowej składają się:

- 1) płace i narzuty,
- 2) materiały eksploatacyjne i energia, materiały biurowe,
- 3) eksploatacja i utrzymanie mienia ogólnego spółdzielni,
- 4) podatek od nieruchomości od mienia niepodlegającego wyodrębnieniu,
- 5) odpis na ZFŚS,
- 6) konserwacje budynków,
- 7) ubezpieczenie budynków i innych środków trwałych,
- 8) usługi transportowe,
- 9) usługi bankowe (prowizje),
- 10) opłaty pocztowe i telefoniczne, opłaty sądowe i skarbowe, koszty przetargów,
- 11) koszty obsługi Rady Osiedla,
- 12) sprzątanie wewnątrz budynków, dezynfekcje, dezynsekcje, deratyzacje,
- 13) sprzątanie powierzchni wokół budynków, konserwacja zieleni,
- 14) koszty pracownicze i BHP (szkolenia, odzież robocza, badania lekarskie),
- 15) obsługa informatyczna i prawna, rzeczoznawcy,
- 16) ochrona mienia,
- 17) amortyzacja środków trwałych,
- 18) koszty dostawy zimnej wody do budynku i odprowadzenia ścieków, wynikające z różnicy pomiędzy fakturą dostawcy, a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale wg wskazań wodomierzy indywidualnych,
- 19) pozostałe.

Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują wszelkie inne koszty nie wymienione wyżej, a poniesione na danej nieruchomości zgodnie z wystawionymi fakturami przez wykonawców lub zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

4. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku.

- 4.1 Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom za energię elektryczną na potrzeby oświetlenia ulic, dróg osiedlowych, podwórek, klatek schodowych, korytarzy, strychów, piwnic, pomieszczeń wspólnego użytku oraz zasilania hydroforni i dźwigów, jeśli takie znajdują się w danej nieruchomości.
- 4.2 Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o sumę wskazań liczników energii ogólnego użytku w tej nieruchomości. Poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże obciążane są taką częścią kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 4.3 Podstawą do ustalenia kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby zasilania hydroforni obsługujących więcej niż jedną nieruchomość są wskazania licznika energii elektrycznej zamontowanego na obwodzie zasilającym wspólną hydrofornię. Poszczególne nieruchomości obciążane są częścią kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby zasilania hydroforni wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
- 4.4 Podstawą do ustalenia kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia ulic, dróg osiedlowych i podwórek są wskazania liczników energii elektrycznej pobranej na ten cel, a w przypadku braku liczników koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia ulic, dróg osiedlowych i podwórek ustala się na podstawie mocy zainstalowanych urządzeń oświetleniowych. Roczne koszty energii elektrycznej na cele oświetlenia ustalane są jako iloczyn zainstalowanej mocy źródeł światła, jednostkowej ceny energii elektrycznej i średniego rocznego czasu użytkowania oświetlenia wynoszącego 4 378 godzin.

Koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlanie tych terenów dzielone są proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości obsługiwanych przez te tereny, a w nieruchomościach dzielone są według udziałów lokali w części wspólnej poszczególnych nieruchomości.

5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

- 5.1** Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty związane z opłatami uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Wrocław z tytułu wywozu tych nieczystości wraz z wywozem odpadów wielkogabarytowych oraz segregowanych odpadów komunalnych.
- 5.2** Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Poszczególne lokale obciążane są w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy uchwalone przez Radę Miejską Wrocławia.

6. Koszty eksploatacji dźwigów.

- 6.1** Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności:
- koszty konserwacji i napraw bieżących oraz koszty pogotowia dźwigowego,
 - koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych badań,
 - koszty ubezpieczenia dźwigów.
- 6.2** Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia. Poszczególne lokale obciążane są taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 6.3** Koszty remontów dźwigów nie wchodzi do opłat za eksploatację dźwigów i są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomości.

7. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

- 7.1** Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 7.2.** Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych znajdujących się w poszczególnych lokalach.

8. Koszty utrzymania domofonów.

- 8.1** Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 8.2** Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów w danej nieruchomości dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji.

9. Podatek od nieruchomości.

- 9.1** Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany w rozbiciu na:
- a) podatek od nieruchomości od mienia podlegającego wyodrębnieniu,
 - b) podatek od nieruchomości od mienia niepodlegającego wyodrębnieniu.
- 9.2** Na podatek od nieruchomości od mienia podlegającego wyodrębnieniu składa się podatek:
- a) od powierzchni lokali mieszkalnych,
 - b) od powierzchni garaży,

- c) od powierzchni lokali użytkowych,
- d) od powierzchni części wspólnej nieruchomości (w tym od powierzchni gruntu).

- 9.3** Jeśli w danej nieruchomości znajdują się tylko lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne i garaże, to obciążenie poszczególnych lokali podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.
- 9.4** Jeśli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe lub lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe to od kosztu podatku od nieruchomości obciążającego całą nieruchomość odejmuje się koszt przypadający na lokale użytkowe. Pozostały koszt obciąża poszczególne lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne i garaże proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.
- 9.5** Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości to od powierzchni przeznaczonej na tę działalność naliczana jest dodatkowa opłata (według obowiązujących stawek). Skutki zwiększonej opłaty z tego tytułu obciążają tylko ten lokal.
- 9.6** Lokale użytkowe obciążane są podatkiem od nieruchomości w wysokości wynikającej z pomnożenia powierzchni użytkowej lokalu i obowiązującej stawki, jak również podatkiem od nieruchomości za grunt, przypadającym na ten lokal proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.
- 9.7** Opłata pobierana na pokrycie kosztu podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych stanowi odrębny składnik w miesięcznym naliczeniu opłat.
- 9.8** Podatek od nieruchomości od mienia niepodlegającego wyodrębnieniu obejmuje podatek:
- a) od powierzchni budynków i lokali przeznaczonych na potrzeby administracji osiedlowych,
 - b) od powierzchni budynków i lokali przeznaczonych na potrzeby zarządu,
 - c) od powierzchni budynków i lokali przeznaczonych na potrzeby działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - d) od powierzchni gruntów, na których znajdują się budynki na w/w potrzeby,
 - e) od powierzchni gruntów nie wchodzących w skład części wspólnej żadnej nieruchomości.
- 9.9** Koszt podatku od nieruchomości od mienia niepodlegającego wyodrębnieniu jest elementem opłaty za eksploatację podstawową.
- 9.10** Koszt podatku od nieruchomości od budynków, lokali i gruntów przeznaczonych na działalność administracji osiedlowych dzielony jest pomiędzy lokale związane z działalnością gospodarczą i lokale związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stosownie do struktury przychodów, a następnie na nieruchomości w poszczególnych osiedlach według powierzchni lokali w każdej z w/w działalności.
- 9.11** Koszt podatku od nieruchomości od budynków, lokali i gruntów przeznaczonych na działalność zarządu dzielony jest pomiędzy lokale związane z działalnością gospodarczą i lokale związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stosownie do struktury przychodów, a następnie na poszczególne nieruchomości w całej Spółdzielni według powierzchni lokali w każdej z w/w działalności.
- 9.12** Koszt podatku od nieruchomości od budynków, lokali i gruntów przeznaczonych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną obciąża koszty tej działalności.
- 9.13** Koszt podatku od nieruchomości od gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości (niepodlegających wyodrębnieniu) dzielony jest na te nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i garaży w tych nieruchomościach.

9.14 Koszt podatku od nieruchomości od gruntów ogólnych osiedla dzielony jest na wszystkie nieruchomości w osiedlu proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i garaży.

10. Wieczyste użytkowanie gruntów.

10.1 Ponoszone przez spółdzielnię koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów obejmują:

- a) grunty zabudowane pawilonami handlowymi i garażami wolnostojącymi,
- b) grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi na potrzeby administracji osiedlowych,
- c) grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi na potrzeby zarządu,
- d) grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi na potrzeby działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- e) grunty niezabudowane.

10.2 Koszt wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych pawilonami handlowymi i garażami wolnostojącymi obciąża najemców i użytkowników lokali użytkowych i garaży, proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej nieruchomości. Koszty te są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

10.3 Koszt wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych budynkami przeznaczonymi na działalność administracji osiedlowych dzielony jest pomiędzy lokale związane z działalnością gospodarczą i lokale związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie do struktury przychodów, a następnie na nieruchomości w poszczególnych osiedlach według powierzchni lokali w każdej z w/w działalności. Lokale w poszczególnych nieruchomościach obciążane są kosztem wieczystego użytkowania gruntów proporcjonalnie do udziałów w części wspólnej nieruchomości.

10.4 Koszt wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych budynkami przeznaczonymi na działalność zarządu dzielony jest pomiędzy lokale związane z działalnością gospodarczą i lokale związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi proporcjonalnie do struktury przychodów, a następnie na poszczególne nieruchomości w całej Spółdzielni według powierzchni lokali w każdej z w/w działalności. Powyższy koszt jest elementem opłaty za eksploatację podstawową.

10.5 Koszt wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych budynkami przeznaczonymi na działalność społeczną, oświatową i kulturalną obciąża koszty tej działalności.

10.6 Koszt wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez kilka nieruchomości dzielony jest na te nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i garaży w tych nieruchomościach, a następnie na lokale wg udziałów tych lokali w częściach wspólnych nieruchomości.

10.7 Koszt wieczystego użytkowania gruntów ogólnych w obrębie osiedla dzielony jest na wszystkie nieruchomości w osiedlu proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i garaży, a następnie na lokale wg udziałów tych lokali w częściach wspólnych nieruchomości.

11. Koszty dostawy gazu ziemnego.

11.1 Koszt zużycia gazu stanowi suma poniesionych opłat na rzecz dostawcy gazu w okresie rozliczeniowym i obejmuje następujące koszty:

- zużycia gazu ziemnego w m³,
- opłatę sieciową zmienną za m³,
- opłatę sieciową stałą za m-c,
- opłatę abonamentową za m-c,
- inne opłaty wynikające z taryfy dla paliw gazowych.

11.2 Koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Rozliczenie

kosztów na poszczególne lokale mieszkalne w budynku dokonuje się proporcjonalnie do udziału lokalu w części wspólnej nieruchomości (budynku).

11.3 Wysokość opłat zaliczkowych za gaz ustala się na podstawie kosztów jakie poniosła Spółdzielnia za dostawę gazu do lokali mieszkalnych w roku poprzednim.

12. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania.

12.1 Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

12.2. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości i są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby urządzeń (podzielników kosztów ogrzewania) znajdujących się w poszczególnych lokalach.

13. Koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych.

13.1. Koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych obejmują koszty związane z opłatami uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Wrocław z tytułu odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych.

13.2. Koszty odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych są naliczane odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości trwałej szczelnej powierzchni nieprzepuszczalnej oraz wielkości trwałej nieszczelnej powierzchni przepuszczalnej w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy uchwalone przez Radę Miejską Wrocławia. Opłaty ustala się dla poszczególnych lokali w przeliczeniu na zł/udział/m-c.”

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi danej nieruchomości są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tej nieruchomości oraz innymi przychodami Spółdzielni. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym, z zastrzeżeniem różnicy kosztów i przychodów na mediach.

1.1 Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o tę część, która pokryta została pożytkami z części wspólnej nieruchomości oraz pożytkami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

1.2 Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

1.3 Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część, która pokryta została pożytkami z części wspólnej nieruchomości oraz pożytkami z działalności gospodarczej Spółdzielni.

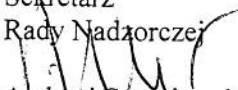
- 1.4 Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
- 1.5 Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
- 1.6 Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się indywidualnie:
 - a) z gminą z tytułu podatku od nieruchomości za swój lokal oraz część wspólną nieruchomości i gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, przypadającą na ich lokale według udziałów w tej nieruchomości,
 - b) z właścicielem gruntu (gminą) z tytułu wieczystego użytkowania gruntu wchodzącego w skład części wspólnej nieruchomości (punkt 10.1. podpunkt a), proporcjonalnie do ich udziałów w tej nieruchomości.
- 1.7 Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od spółdzielni na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych .
2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
3. Rada Nadzorcza może podjąć indywidualną uchwałę w sprawie obciążania członka, w przypadku konieczności zastępczego wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych w lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązany był członek.
4. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalane w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem zasad rozliczania kosztów ujętych w rozdziale II i III niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
5. Opłaty, o których mowa w punkcie IV.1 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 25-tego każdego miesiąca.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej oraz odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w punktach IV.1.1 - IV.1.4 niniejszego regulaminu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntów, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w punktach IV.1.1 - IV.1.4 niniejszego regulaminu co najmniej na 14 dni

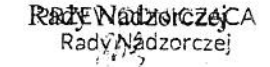
przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

8. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dostarcza się użytkownikom lokali do euroskrzynek pocztowych. lub na wskazany adres, jeśli użytkownik danego lokalu złoży pisemne zawiadomienie. ze wskazaniem adresu korespondencyjnego .
9. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. W razie zakwestionowania na drodze sądowej zasadności wysokości opłat członek ponosi opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. W przypadku zaś zakwestionowania na drodze sądowej zasadności wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, członek ponosi te opłaty w nowej wysokości.
10. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób o których mowa w pkt 10 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu .
12. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługującym im od Spółdzielni.
13. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 stycznia 2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 25 stycznia 2019 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali SM „Cichy Kącik” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.12 .2015 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Andrzej Stępniewski

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Rady Nadzorczej

Renata Biernatowska
mgr Renata Biernatowska