

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za
używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

UCHWAŁA NR 56/2014

Rady Nadzorczej Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu z dnia 30 września 2014 roku w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.

Rada Nadzorcza Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu działając na podstawie § 130 ust.1 pkt 14 statutu Spółdzielni,

u c h w a ł a

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.
3. Treść regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
4. Z dniem 1 stycznia 2015 roku traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu z dnia 30.09.2004r. roku.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Ryszard Bykowski

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Zenon Wawrzyniak

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

R o z d z i a ł I

Z a s a d y o g ó l n e

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną,
 - 2) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
 - 4) dostawę gazu,
 - 5) wywóz nieczystości stałych,
 - 6) dostawę energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości,
 - 7) utrzymanie dźwigów,
 - 8) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 9) utrzymanie domofonów,
 - 10) podatek od nieruchomości,
 - 11) opłatę za wieczyste użytkowanie,
 - 12) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni,
 - 13) konserwację zasobów mieszkaniowych,
 - 14) ubezpieczenia majątkowe nieruchomości i od odpowiedzialności cywilnej,
 - 15) utrzymanie hydroforni (dotyczy budynków korzystających z hydroforni),
 - 16) utrzymanie stacji uzdatniania wody (dotyczy budynków korzystających z S.U.W),
 - 17) pierwszą wymianę wrót garażowych,
 - 18) koszty odczytu i rozliczania wodomierzy,
 - 19) inne koszty - rozliczane wg odrębnych regulaminów, np. koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody, koszty sprzątnięcia klatek schodowych.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi winny być ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznego planu

gospodarczo-finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią zmiany w warunkach gospodarki zasobami-mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

W odniesieniu do członków spółdzielni, osób niebędącym członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu i właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

5. Przez użytkownika lokalu należy rozumieć Spółdzielnię, właściciela (lokalu wyodrębnionego), osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
6. Przez osobę zajmującą lokal mieszkalny należy rozumieć osobę zamieszkujejącą w lokalu na pobyt stały, czasowy lub faktycznie w nim przebywającą przez okres dłuższy niż 1 miesiąc kalendarzowy. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje lub nie przebywa żadna osoba, do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
7. Częścią składową rocznego planu Spółdzielni, o którym mowa ust. 4 są plany gospodarczo-finansowe poszczególnych nieruchomości.

R o z d z i a ł I I

F i z y c z n a j e d n o s t k a r o z l i c z e n i o w a

1. Fizyczną jednostkę rozliczeniową stanowią w szczególności:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoba zajmująca lokal mieszkalny,
 - osoba pracująca w lokalu użytkowym,
 - 1 lokal,
 - wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - budynek.
2. Powierzchnia lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu powinna być określona według powierzchni użytkowej.
 - 2.1 Dla budynków oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego Regulaminu, powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
 - 2.2 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym

i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

- 2.3 Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.
- 2.4 Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 2.5 Dla budynków oddanych do użytku przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według dotychczasowej powierzchni użytkowej będącej podstawą naliczeń opłat miesięcznych za używanie tych lokali. Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali (komórek w piwnicach i na innych kondygnacjach budynku, garaży oraz pozostałych pomieszczeń), powinna być określona na podstawie obmiaru z natury. Wówczas przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

R o z d z i a ł I I I

Z a s a d y r o z l i c z a n i a k o s z t ó w g o s p o d a r k i z a s o b a m i m i e s z k a n i o w y m i

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - energię elektryczną zużywaną do oświetlenia terenu,
 - materiały eksploatacyjne,

- gaz w pralniach,
- utrzymanie i przeglądy przewodów kominowych,
- utrzymanie terenów zielonych, dróg i chodników oraz elementów małej architektury,
- remonty dróg i chodników wspólnych,
- utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną,
- dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację,
- narzut kosztów ogólnych administracji,
- narzuty kosztów ogólnego zarządu,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- podatek od nieruchomości części wspólnych (budynków i gruntów),
- wieczyste użytkowanie części wspólnych,
- inne wydatki.

1.1 Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

1.2 Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

1.2.1 W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

1.2.2 W stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli część lokalu mieszkalnego zostanie przeznaczona na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

1.3 Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

1.3.1 W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

1.3.2 W stosunku do lokali mieszkalnych obciążenie kosztami eksploatacji

może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli część lokalu mieszkalnego zostanie przeznaczona na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych.

- 2.1 Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków, najemców oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego odbywają się poprzez odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
Określone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
- 2.2 W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. roboty termomodernizacyjne, wymianę stolarki okiennej, przeglądy techniczne, wymianę instalacji, remonty dźwigów, itp.)
- 2.3 Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące :
 - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i innych wpływów,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości
 - 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2.
 - 4) informację o wyniku rozliczenia funduszu remontowego (informację umieszcza się w gablotach ogłoszeniowych na klatkach schodowych i stronie internetowej Spółdzielni).
- 2.4 Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu sporządza się rozliczenie obejmujące :
 - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i innych wpływów na remonty nieruchomości wspólnej,
 - 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 3) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości wg m² powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej, przeliczonej na m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 2.5 W stosunku do najemców i użytkowników korzystających z lokali bez tytułu prawnego stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

- 3.1 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
- 3.1.1 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, zgodnie ze wskazaniami wodomierzy głównych.
- 3.1.2 Dla budynków korzystających z hydroforni koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) $H - (B_1 + B_2 + B_3 + B_4 + \dots) = X$
 - 2) $X : (m^2 \text{ p.u. } B_1 + m^2 \text{ p.u. } B_2 + m^2 \text{ p.u. } B_3 + m^2 \text{ p.u. } B_4 + \dots) = Y$
 - 3) $Y \times \text{p.u. } B_1 = Z_1; Y \times \text{p.u. } B_2 = Z_2; Y \times \text{p.u. } B_3 = Z_3; Y \times \text{p.u. } B_4 = Z_4; \dots$
 - 4) $B_1 + Z_1 = BZ_1; B_2 + Z_2 = BZ_2; B_3 + Z_3 = BZ_3; B_4 + Z_4 = BZ_4; \dots$
- H - wskazania wodomierza na hydroforni (m^3)
 $B_1 + B_2 + B_3 + B_4 + \dots$ - wskazania wodomierzy w poszczególnych budynkach korzystających z hydroforni (m^3)
X - różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza zainstalowanego w hydroforni a sumą wskazań wodomierzy budynków korzystających z hydroforni (m^3)
 $m^2 \text{ p.u. } B_1 + m^2 \text{ p.u. } B_2 + m^2 \text{ p.u. } B_3 + m^2 \text{ p.u. } B_4 + \dots$ - powierzchnia użytkowa poszczególnych budynków korzystających z hydroforni (m^2)
Y - przeliczenie różnicy X na jednostkę 1 m^2 p.u. budynków korzystających z hydroforni (m^3/m^2)
 $Z_1; Z_2; Z_3; Z_4$ - przypadająca część różnicy X na poszczególne budynki korzystające z hydroforni (m^3)
 $BZ_1; BZ_2; BZ_3; BZ_4; \dots$ - ilość zużytej wody (z uwzględnieniem różnicy X) dla poszczególnych budynków korzystających z hydroforni do rozliczenia (m^3).
- 3.2 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków winny być rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.
- 3.3 W budynkach stosowany jest opomiarowany system rozliczeń. Za dostawę wody i odprowadzanie ścieków obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się w okresach miesięcznych, według zużycia wskazanego przez wodomierze.
- 3.4 Jeżeli w budynku występuje różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego lub wielkością ustaloną zgodnie z punktem 3.1.2 niniejszego rozdziału, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach, to różnica ta jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa „woda eksploatacyjna” według ilości lokali w budynku. Do pozycji „woda eksploatacyjna” dolicza się koszty z tytułu opłat abonamentowych.
- 3.5 Gdy w budynku użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwiają odczyt wskazań zainstalowanych wodomierzy w dwóch kolejnych terminach odczytu, to

miesięcznego obciążenia tych lokali dokonuje się przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70 z 2002 roku).

- 3.6 Jeżeli w budynku występuje różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach i miesięcznych obciążeniach użytkowników lokali, którzy odmówili zgody na zainstalowanie wodomierzy, to różnica ta jest rozliczana jako odrębna pozycja rozliczeniowa „woda eksploatacyjna”, według ilości lokali w budynku.
- 3.7 W pralniach wyposażonych w wodomierze, koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków obciążają bezpośrednio osoby korzystające z pralni, według wskazań tych urządzeń.
- 3.8 W budynkach, w których odprowadzanie ścieków następuje do szamba bezodpływowego, koszty wywozu nieczystości płynnych rozlicza się z użytkownikami tych budynków w okresach rocznych.
- 3.9 Opłaty miesięczne na pokrycie kosztów wywozu nieczystości płynnych ustala się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych .

4. Koszty dostawy gazu.

- 4.1 Koszty dostawy gazu rozlicza się na poszczególne budynki.
- 4.2 Koszty dostawy gazu winny być rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.
- 4.3 Ogólną kwotę kosztów dostawy gazu do budynku, wynikającą z faktycznego zużycia gazu wykazanego przez gazomierz pomnożonego przez cenę 1 m³ oraz z pozostałych składników taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych rozlicza się według liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.
- 4.4 W pralniach wyposażonych w gazomierze, koszty zakupu gazu obciążają bezpośrednio osoby korzystające z pralni, według wskazań tych urządzeń.

5. Koszty wywozu nieczystości stałych.

- 5.1 Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują: wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalonymi przez Radę Gminy i uiszczanymi na rzecz gminy oraz pozostałe koszty Spółdzielni związane w szczególności z dzierżawą pojemników i dezynfekcją.
- 5.2 Koszty wywozu nieczystości stałych powinny być ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości z wyszczególnieniem odrębnie opłat ponoszonych na rzecz gminy zgodnie z zasadami przyjętymi przez właściwą Radę Gminy i odrębnie opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na pokrycie pozostałych kosztów. Rozliczenia tych kosztów i opłat na poszczególne lokale dokonuje się wg sposobu przyjętego do ustalania opłaty za wywóz nieczystości ustanowionego

przez Radę Gminy.

- 5.3 Użytkownicy lokali użytkowych położonych na terenie gmin, które zobowiązały właścicieli tych nieruchomości do zawarcia umowy z przedsiębiorstwem odbierającym odpady komunalne, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych z nieruchomości niezamieszkałych, obejmujących wydatki Spółdzielni z tytułu opłat uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych oraz pozostałych kosztów związanych w szczególności z dzierżawą pojemników i dezynfekcją. Rozliczenie ustalonych w ten sposób kosztów na poszczególne lokale użytkowe dokonuje się proporcjonalnie do zadeklarowanych przez użytkowników tych lokali zapotrzebowania. Zgłoszone przez użytkownika lokalu zapotrzebowanie nie może być niższe niż ustalone przez Zarząd zapotrzebowanie minimalne.

6. Koszty energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości.

- 6.1 Koszty dostawy energii elektrycznej rozlicza się na poszczególne budynki.
- 6.2 Koszty dostawy energii elektrycznej winny być rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.
- 6.3 Ogólną kwotę kosztów dostawy energii elektrycznej do budynku, wynikającą z faktycznego zużycia prądu wykazanego przez licznik energetyczny pomnożonego przez cenę 1 kWh oraz pozostałych składników taryfy energetycznej, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych).
- 6.4 W pralniach i suszarniach wyposażonych w liczniki prądu, koszty zakupu energii elektrycznej obciążają bezpośrednio osoby korzystające z pralni i suszarni, według wskazań tych urządzeń.

7. Koszty utrzymania dźwigów.

- 7.1 Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 7.2 Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną i ubezpieczenie tych urządzeń oraz ich dozoru technicznego. Koszty remontów dźwigów winny być rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
- 7.3 Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane wg m² powierzchni użytkowej lokalu lub taką częścią kosztów utrzymania dźwigów w danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej przeliczonej na m² powierzchni użytkowej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami utrzymania dźwigów może być wyższe niż wynikające z ich udziału w

nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- 7.4 Część kosztów utrzymania dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub zajmowane bez tytułu prawnego jest rozliczana wg m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 7.5 Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi.
- 7.6 W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania dźwigów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania dźwigów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

8. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

- 8.1 Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych obejmują wydatki Spółdzielni na:
 - 1) bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz bieżące i okresowe badania stanu technicznego,
 - 2) zapewnienie dostępu do odbioru programów publicznych radia i telewizji, dostarczanych przez operatorów telewizji kablowej.
- 8.2 Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych winny być ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 8.3 Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości winny być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych).

9. Koszty utrzymania domofonów.

- 9.1 Koszty utrzymania domofonów winny być ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 9.2 Koszty utrzymania domofonów danej nieruchomości winny być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych).
- 9.3 W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania domofonów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania domofonów. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 9.4 Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń. Koszty remontów domofonów winny być rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

10. Koszty podatku od nieruchomości.

- 10.1 Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych,
 - 3) podatek od lokali użytkowych.
 - 10.2 Obciążanie poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 10.1 pkt. 1 i 2, z zastrzeżeniem punktu 10.4 niniejszego rozdziału dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza, powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
 - 10.3 Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 10.1 pkt. 1, z zastrzeżeniem punktu 10.4 niniejszego rozdziału dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a pkt. 3 rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
 - 10.4 Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
11. Koszty opłaty wieczystego użytkowania.
- 11.1 Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 - 11.2 Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu z zastrzeżeniem punktu 11.3 niniejszego rozdziału dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli podmiotowe prawa przysługujące użytkownikowi powodują zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeśli przedmiotowo ustalone obowiązki prawne, związane z rodzajem lokalu, powodują wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
 - 11.3 Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
12. Koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
- 12.1 Dokonuje się wyodrębnienia ewidencji kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U.nr 4 z 2001 r., poz. 27 z późniejszymi

zmianami/.

- 12.2 Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w rozdziale I, ust. 1 pkt. 1 do 18.
- 12.3 Zarząd Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 12.1 na:
- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne lokali,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
- 12.4 Koszty wymienione w ust. 12.3 pkt. 1 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

13. Koszty konserwacji.

- 13.1 Koszty konserwacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
- konserwację ogólną,
 - konserwację węzłów cieplnych,
 - konserwację instalacji wewnętrznej c.o. i c.w.
 - monitorowanie węzłów cieplnych
- 13.2 Ponoszone przez Spółdzielnię koszty konserwacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów konserwacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty konserwacji (w obrębie danego osiedla) są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
- 13.3 Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów konserwacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
- 13.4 Część kosztów konserwacji nieruchomości, przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

14. Ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych.

- 14.1 Koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych rozlicza się na poszczególne budynki.
- 14.2 Koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych winny być rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.
- 14.3 Koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię, winny być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

15. Utrzymanie hydroforni (dotyczy budynków korzystających z hydroforni).

- 15.1 Koszty utrzymania hydroforni są ewidencjonowane odrębnie dla nieruchomości korzystających z hydroforni.
 - 15.2 Koszty utrzymania hydroforni obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną (w tym energia elektryczna, ciepła itp.), koszty przeglądów technicznych i monitoringu, drobnych napraw i awarii. Koszty remontów hydroforni winny być rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
 - 15.3 Koszty utrzymania hydroforni są rozliczane na budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków korzystających z hydroforni. W części przypadającej na dany budynek winny być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych).
16. Utrzymanie stacji uzdatniania wody (S.U.W.)
- 16.1 Koszty utrzymania stacji uzdatniania wody są ewidencjonowane odrębnie dla nieruchomości wyposażonych w S.U.W.
 - 16.2 Koszty utrzymania stacji uzdatniania wody obejmują wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, przeglądy techniczne urządzeń S.U.W., drobne naprawy i usuwanie awarii, czynności serwisowe, w tym dostawa i uzupełnianie środka uzdatniającego wodę (np. sól tabletkowana, itp.) Koszty remontów stacji uzdatniania wody winny być rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
 - 16.3 Koszty utrzymania stacji uzdatniania wody w danej nieruchomości winny być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali (mieszkalnych i użytkowych).
17. Pierwsza wymiana wrót garażowych
- 17.1 Koszty wymiany wrót garażowych winny być ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne zespoły garażowe.
 - 17.2 Obciążenie użytkowników garaży za wymianę wrót w poszczególnych zespołach garażowych odbywa się poprzez uiszczanie opłat miesięcznych.
 - 17.3 Obciążenia opłatą miesięczną w danym zespole garażowym dokonywane będą do czasu spłaty przez użytkowników garaży zespołu garażowego kosztów wymiany wszystkich wrót garażowych w wysokości 10 zł/m-c.
18. Koszty odczytu i rozliczania wodomierzy.
- 18.1 Koszty odczytu i rozliczania wody rozlicza się wg liczby lokali.
 - 18.2 Wysokość opłaty miesięcznej na pokrycie kosztów odczytu i rozliczania wody, w przeliczeniu na lokal, uchwała Rada Nadzorcza

R o z d z i a ł I V

U s t a l a n i e o p ł a t z a u ż y w a n i e l o k a l i

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale III, może być pomniejszone o:
 - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal mieszkalny lub użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
4. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
 - 5.1 W przypadku, gdy lokal zajmowany był na podstawie umowy najmu i umowa zawierała warunki odszkodowania, odszkodowanie ustala się na zasadach wynikających z umowy.
 - 5.2 W pozostałych przypadkach odszkodowanie obejmuje:
 - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na ten lokal,
 - 2) utracone pożytki (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych, a opłatami pokrywającymi koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi).
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, z zastrzeżeniem punktów 6.2 i 6.3 niniejszego rozdziału.
 - 6.1 O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go najpóźniej na 3 dni przed tą datą.
 - 6.2 Dla lokalu stanowiącego odrębną własność, obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem określonym w umowie przeniesienia własności tego lokalu.
 - 6.3 W przypadku nabycia prawa do lokalu w drodze przetargu, obowiązek

wnoszenia opłat za używanie tego lokalu powstaje od dnia przetargu.

- 6.4 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu, podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i oddania kluczy Spółdzielni.
- 6.5 O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię na piśmie, najpóźniej na 3 dni przed tą datą.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 6, solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkami Spółdzielni będącymi właścicielami lokali, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Należność za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków winna być uregulowana w terminie wskazanym na rachunku lub z najbliższą wymaganą opłatą za używanie lokalu. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:
 - 1) w przypadku członków, w którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu - odsetki w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - 2) w przypadku właścicieli lub najemców lokali — ustawowe odsetki za zwłokę,
 - 3) w przypadku użytkowników korzystających z lokali bez tytułu prawnego - ustawowe odsetki za zwłokę.
9. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

R o z d z i a ł V

O b o w i ą z k i S p ó ł d z i e l n i i u ż y t k o w n i k ó w l o k a l i

1. Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić w standardzie odpowiadającym wysokości pobranych opłat za używanie lokali:
 - 1) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) utrzymanie budynków w należyтым stanie techniczno-użytkowym z uwzględnieniem uregulowań zawartych w ust. 2 i 3,
 - 3) należyte funkcjonowanie urządzeń i instalacji w budynkach i ich otoczeniu,
 - 4) sprawną obsługę administracyjną.
2. Zakres obowiązków członków i Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali reguluje Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie technicznego utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
 - 3.1 Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu niezawinionych przez Spółdzielnię, obciąża użytkownika lokalu.
 - 3.2 Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy lokalu użytkowego określa umowa najmu.

R o z d z i a ł V I

B o n i f i k a t y w o p ł a t a c h z a u ż y w a n i e l o k a l i

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu, zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej lub domofonu użytkownikom lokali przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
2. Dla domków szeregowych, w których znajdują się rozdzielacze centralnego ogrzewania udziela się bonifikatę z tytułu przeznaczenia części powierzchni domku na potrzeby nieruchomości wspólnej (rozdzielacz centralnego ogrzewania).
 - 2.1 Wysokość bonifikaty wynika z iloczynu powierzchni pomieszczenia rozdzielacza, sumy składników opłat naliczanych wg m² i wskaźnika utrudnienia 1,07.
3. Udzielone bonifikaty winny być rozliczane z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

P o s t a n o w i e n i a k o ń c o w e

1. W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2015 r.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 30.09.2014 r.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Ryszard Bykowski

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Zenon Wawrzyniak

