

REGULAMIN
określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni
w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami
oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2015 poz. 1892 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016 poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 2017 poz. 459 z późniejszymi zmianami)
6. Ustawa z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 328 z późniejszymi zmianami),
7. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami),
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy (zwany dalej Regulaminem) określa rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i posiadaczy własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobem lokalowym i nieruchomościami w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365, określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjętą w oparciu o art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości,
2. **pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
3. **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy (nie musi być zameldowana na stałe lub czasowo); ilość osób zamieszkałych w lokalu ustalana jest na podstawie ewidencji ludności (meldunków) lub pisemnych oświadczeń użytkowników lokali,
4. **używający lokal** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
5. **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie), administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne – do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych zlokalizowane w obrębie lokalu, instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe – do zaworu odcinającego urządzenia gazowe, instalacje AZART i SAT – do gniazdka antenowego, instalacje domofonowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,

6. **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (mienie wspólne)** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez Spółdzielnię (boiska, drogi, chodniki, plac zabaw pozostające na mieniu Spółdzielni nie przeznaczonym do wyodrębnienia, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości),
7. **mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię i służące innej działalności Spółdzielni, w tym działalności gospodarczej,
8. **okres rozliczeniowy** – okres za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami lub opłatami na poczet tego okresu.

§ 3

1. **Koszty gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami dzielą się na:**
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i części wspólnych nieruchomości.
2. **Przychody gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami dzielą się na:**
 - 1) pożytki z części wspólnych nieruchomości,
 - 2) przychody z opłat eksploatacyjnych wynikających z art. 4, ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) przychody z opłat i zaliczek na koszty utrzymania lokali,
 - 4) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) inne przychody Spółdzielni uzyskiwane z najmu, dzierżawy i opłat za inne pomieszczenia zaliczone do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU

ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 4

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

1. energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
2. energii i usług dotyczących podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody,
3. wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda jeżeli lokal wyposażony jest w instalację ciepłej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków,
4. dotyczące opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczanymi na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 5

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania lokali zawiera "Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”.

2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków określone zostały w "Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych SM "JAS-MOS".
3. Koszty eksploatacyjne ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem i rozliczeniem kosztów dostawy ciepła na cele związane z ogrzewaniem lokali rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali w ramach eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości. Do kosztów takich zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty zakupu podzielników ciepła oraz koszty ich montażu,
 - 2) koszty związane z dokonywaniem odczytów wskazań podzielników ciepła, kontroli stanu tych urządzeń oraz plomb, jak również koszty rozliczeń wynikające z umowy o indywidualne rozliczanie ciepła zawartej przez Spółdzielnię z usługodawcą rozliczeniowym.
4. Używający poszczególne lokale, poza kosztami energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków, ponoszą również koszty eksploatacji związane z obsługą systemów rozliczeniowych oraz zakupu wodomierzy jak również podzielników ciepła, o których mowa w ust. 3 na zasadach wynikających z obowiązującego w Spółdzielni regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zgodnie z cennikiem usług wynikającym z umowy o indywidualne rozliczanie ciepła zawartej przez Spółdzielnię.
5. **Koszty energii i usług dotyczących podgrzania wody obejmują:**
 - 1) koszty dostawy i zużycia gazu wykorzystywanego do podgrzania wody - rozliczane na poszczególne lokale wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w lokalu,
 - 2) koszty konserwacji kotłowni – rozliczane na poszczególne lokale wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej proporcjonalnie do ilości tych lokali.

§ 6

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są przez Gminę Jastrzębie-Zdrój oraz Wodzisław Śląski zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
2. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do ponoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości stanowiącej iloczyn liczby osób zamieszkałych w danym lokalu oraz stawki określonej odpowiednio przez Radę Miasta Jastrzębie-Zdrój lub Radę Miejską w Wodzisławiu Śląskim.
3. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych zobowiązane są do poinformowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu oraz o każdorazowej zmianie w/w liczby osób poprzez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia niezwłocznie po zaistnieniu każdej zmiany. Złożone oświadczenie będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi określonej następnie w deklaracji złożonej przez Spółdzielnię do właściwej gminy.
4. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w danym lokalu opłatę w zmienionej wysokości uiszcza się w terminach zgodnych z unormowaniami wynikającymi z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
5. W przypadku niezłożenia stosownego oświadczenia, Spółdzielnia przy obliczaniu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uwzględni liczbę osób zamieszkałych w lokalu na podstawie danych będących w posiadaniu Spółdzielni.
6. W przypadku opóźnienia w poinformowaniu Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych uniemożliwiającego Spółdzielni terminowe złożenie do gminy stosownej korekty deklaracji, osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego może zostać zobowiązana do

zapłaty – oprócz opłaty w zmienionej wysokości za okres od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana – odsetek w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych, liczonych za okres od upływu terminu uiszczenia opłaty w zmienionej wysokości do dnia zapłaty.

7. Osoby korzystające z nieruchomości niemieszkalnych, w których powstają odpady komunalne, zobowiązane są do ponoszenia opłat za odbieranie i gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Spółdzielni wyłącznie w przypadku, gdy gmina na terenie, której znajduje się dana nieruchomość w prawie miejscowym wprowadzi stosownie unormowania. Koszt wynikający z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w części dotyczącej nieruchomości niemieszkalnych stanowi element kalkulacji opłaty czynszowej związanej z kompleksową usługą najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu, na podstawie stosownych zapisów umowy najmu/dzierżawy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i najemcą lokalu/dzierżawcą terenu.
8. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych oraz z nieruchomości niemieszkalnych, ponoszące opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Spółdzielni, zobowiązane są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny. W przypadku, gdy z powodu naruszenia obowiązku segregacji odpadów Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, tj. w wysokości jak za odpady komunalne nie zbierane w sposób selektywny, podwyższoną opłatą zostaną obciążone wszystkie osoby korzystające z lokali znajdujących się w nieruchomości, w stosunku do której podwyższono opłatę.
9. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości na podstawie złożonych do właściwej gminy deklaracji w podziale na:
 - 1) opłatę dotyczącą lokali mieszkalnych,
 - 2) opłatę dotyczącą nieruchomości niemieszkalnych podlegającą następnie podziałowi na poszczególne lokale/tereny proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

III. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni oraz członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni, najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, chyba że na podstawie innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalane w wyższej kwocie.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali, w tym koszty utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART i SAT, domofonów oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych, koszty eksploatacji związane z obsługą systemu rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania lokali i koszty wyposażenia lokali w podzielniki kosztów c.o.

§ 8

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej

nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszym Regulaminie.

2. **Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się** w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- 1) **koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych** (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
- 2) **koszty ubezpieczenia nieruchomości** od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy i składki ubezpieczeniowe,
- 3) **koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej** obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości jeżeli utrzymanie czystości na danej nieruchomości realizowane jest siłami własnymi Spółdzielni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont,
- 4) **koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania pogotowia awaryjnego i realizacji przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego** obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę jeżeli wykonanie usługi zostało zlecone kontrahentowi obcemu,
 - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania brygady konserwacyjno-remontowej i obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania poszczególnych nieruchomości, Spółdzielnia realizuje jednolity zakres działań w zakresie konserwacji i drobnych napraw niezależnie od tytułu prawnego posiadanego przez użytkownika lokalu.

- 5) **koszty związane z nastawą armatury regulacyjnej, aparatury kontrolno-pomiarowej i automatyki wchodzącej w skład regulacji hydraulicznej wewnętrznej instalacji grzewczej centralnego ogrzewania** obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami i rachunkami wykonawców usługi oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont
- 6) **koszty usług kominiarskich** – obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem usług świadczonych na danej nieruchomości,
- 7) **koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki na odpady komunalne, w tym pojemniki do selektywnej zbiórki, ich konserwację, naprawę, mycie i dezynfekcję** – obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców usług i zakresem usług dotyczących danej nieruchomości, przy czym w przypadku gdy użytkownicy lokali w danej nieruchomości korzystają z pojemników zlokalizowanych na innej nieruchomości w/w koszty rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 8) **koszty wyposażenia nieruchomości w system monitoringu terenów zewnętrznych, jego konserwację i naprawę** – jeżeli nieruchomość jest w niego wyposażona, obciążają

dana nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonym na danej nieruchomości; sygnał z instalacji monitoringu terenów zewnętrznych nie jest udostępniany użytkownikom lokali – administratorem danych jest Spółdzielnia, a zapis sygnału monitoringu terenów zewnętrznych jest udostępniany przez administratora danych organom ścigania na ich wniosek,

- 9) **koszty zużycia mediów** (centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda, odprowadzenie ścieków, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczania mediów zapisane we właściwych regulaminach rozliczania tych kosztów bądź zawarte w zakładowym planie kont,
- 10) **koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych**, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- 11) **koszty wyposażenia nieruchomości w instalację domofonową, jej konserwację i naprawę** – obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonym na danej nieruchomości,
- 12) **koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji radiowo-telewizyjnej AZART i SAT**, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- 13) **koszty utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych** obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami zakładów wodociągowych,
- 14) **koszty eksploatacji związane z obsługą systemu rozliczania kosztów energii cieplnej** zużytej na potrzeby ogrzania lokali i **koszty wyposażenia lokali w podzielniki ciepła**, jeżeli budynki znajdujące się w danej nieruchomości są opomiarowane w zakresie dotyczącym c.o. (wyposażona w podzielniki kosztów), obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych oraz zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencji kosztów wynikającymi z zakładowego planu kont,
- 15) **koszty zarządzania (administrowania) nieruchomością wspólną** obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębnie ewidencję księgową kosztów zarządzania Spółdzielnią zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont i uchwalonym planem finansowo-gospodarczym,
- 16) **koszty odpisu na fundusz remontowy** tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- 17) **wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości** obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont.

§ 9

Dźwigi osobowe

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych zalicza się w szczególności:

- 1) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
- 2) opłaty za dozór techniczny dźwigów.

2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali przy czym najemcy lokali mieszkalnych - w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, a osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni wyposażonej w dźwigi osobowe. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według następujących zasad:
 - a) w budynkach z dźwigami czteroprzystankowymi - osoby zamieszkujące w lokalach położonych powyżej I piętra,
 - b) w budynkach z dźwigami jedenastoprzystankowymi - osoby zamieszkujące w lokalach położonych na I piętrze 50% ustalonej opłaty, w lokalach powyżej I piętra 100 % ustalonej opłaty.

§ 10

Instalacja AZART i SAT

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych – AZART i SAT** obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych i radiowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali przy czym najemcy lokali mieszkalnych - w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, a osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych AZART na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację radiowo-telewizyjną AZART w danej nieruchomości natomiast kosztów utrzymania anten zbiorczych SAT proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację SAT w danej nieruchomości.

§ 11

Używający lokale mieszkalne będący właścicielami lokali stanowiących odrębną własność, członkom Spółdzielni posiadającym lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz osobom nie będącym członkami Spółdzielni posiadającym własnościowe prawo do lokalu przysługują upusty w opłatach naliczane zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) w przypadku wadliwego funkcjonowania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych użytkownikom lokali przysługuje upust w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień wadliwego funkcjonowania, jeżeli ww. instalacje i urządzenia nie funkcjonowały powyżej trzech dni,
- 2) w przypadku unieruchomienia dźwigu osobowego użytkownikom przysługuje upust w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu,
- 3) upusty nalicza się najpóźniej do dwóch miesięcy od miesiąca, w którym ustala przyczyna udzielenia upustu.

§ 12

Przylącza wodne i kanalizacyjne

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych** obejmują ponoszone koszty opłat abonamentowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i ponoszą je wszyscy użytkownicy lokali przy czym najemcy lokali mieszkalnych - w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, a osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali.
3. Opłaty abonamentowe za przyłącza wodne i kanalizacyjne ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną w danej nieruchomości. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym części instalacji wodno-kanalizacyjnej dot. lokali niemieszkalnych koszty przyłączy wodnych i kanalizacyjnych dotyczących tej części instalacji wodnej ewidencjonuje się odmiennie od kosztów dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako koszty związane z działalnością gospodarczą i obciąża się nimi odpowiednie lokale niemieszkalne proporcjonalnie do ich ilości.

§ 13

Montaż i legalizacja wodomierzy

1. **Montaż i legalizacja wodomierzy** realizowane są w ramach podstawowej działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów lokalowych. Koszty tej działalności pokrywają użytkownicy lokale w ramach opłat eksploatacyjnych (w przypadku najemców lokali w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, w przypadku osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali) związanych z montażem i legalizacją wodomierzy.
2. Opłatę z tytułu montażu i legalizacji wodomierzy pobiera się w stałej wysokości miesięcznie przez okres 60 miesięcy wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu. Podstawę obliczania opłaty stanowi poniesiony przez Spółdzielnię koszt montażu i legalizacji wodomierza przypadający na 1 lokal, proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach danej nieruchomości.

§ 14

Monitoring klatek schodowych

1. Montaż i bieżąca konserwacja instalacji monitoringu klatek schodowych realizowane są w ramach podstawowej działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów lokalowych na wniosek użytkowników lokale w danej klatce schodowej. Koszty tej działalności pokrywają użytkownicy lokale w tej klatce schodowej w ramach opłat eksploatacyjnych (w przypadku najemców lokali mieszkalnych w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, w przypadku osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali) związanych z montażem i bieżącą konserwacją instalacji monitoringu klatek schodowych.
2. Opłatę z tytułu montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatek schodowych wnoszą wszyscy użytkownicy lokale klatki schodowej budynku, w której po przeprowadzeniu stosownej ankiety na wniosek użytkowników lokale, większość z nich (55%) wyraziła zgodę na wykonywanie przez Spółdzielnię czynności w zakresie wymienionym w punkcie 1.

Ankietowanie jest przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni na wniosek użytkowników lokali.

3. Opłatę z tytułu montażu monitoringu klatek schodowych pobiera się w stałej wysokości miesięcznie przez okres 24 miesięcy wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie mieszkania. Podstawę obliczania opłaty stanowi poniesiony przez Spółdzielnię koszt montażu instalacji monitoringu klatki schodowej przypadający na 1 lokal mieszkalny.
4. Opłatę z tytułu bieżącej konserwacji i napraw instalacji monitoringu klatek schodowych ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni i pobiera się ją w stałej wysokości miesięcznie wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie mieszkania. Podstawę obliczania opłaty stanowi ponoszony przez Spółdzielnię koszt konserwacji i bieżących napraw instalacji monitoringu klatki schodowej przypadający na 1 lokal mieszkalny.
5. Sygnał z instalacji monitoringu klatek schodowych jest udostępniany używającym lokale klatki schodowej budynku, w której po przeprowadzeniu stosownej ankiety na wniosek używających lokale, większość z nich (55%) wyraziła zgodę na takie udostępnienie. Ankietowanie jest przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni na wniosek użytkowników lokali.
6. Zapis sygnału monitoringu klatek schodowych jest udostępniany przez administratora danych organom ścigania na ich wniosek.
7. Nazwa „Klatka schodowa” stosowana w § 14 to wydzielone pomieszczenie lub pomieszczenia na schody wraz z prowadzącymi do nich korytarzami i wejściem z zewnątrz.

§ 14¹

Sprzątanie klatek schodowych

1. Realizacja działalności w zakresie dodatkowego sprzątania klatek schodowych powyżej parteru następuje w ramach podstawowej działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Koszty tej działalności pokrywają użytkownicy lokali w ramach opłat eksploatacyjnych (w przypadku najemców lokali mieszkalnych w ramach opłat z tytułu czynszu najmu lokalu, w przypadku osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego – w ramach odszkodowań za zajmowanie lokali) związanych z dodatkowym sprzątaniem klatek schodowych powyżej parteru.
2. Opłatę obowiązani są uiszczać wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych klatki schodowej.
3. Opłatę pobiera się w stałej wysokości miesięcznie wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie mieszkania.
4. Podstawę obliczania opłaty stanowi ponoszony przez Spółdzielnię koszt dodatkowego sprzątania klatki schodowej powyżej parteru przypadający na 1 lokal mieszkalny.
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych klatki schodowej mogą złożyć w terminie do 31 lipca stosowny wniosek o zaprzestaniu czynności w zakresie dodatkowego sprzątania klatek schodowych powyżej parteru. W oparciu o złożony wniosek Spółdzielnia przeprowadzi ankiety wśród lokatorów danej klatki schodowej i w przypadku potwierdzenia wymaganej większości zainteresowanych lokatorów tj. 55% lokali w danej klatce schodowej, czynności w zakresie dodatkowego sprzątania klatek schodowych powyżej parteru zostaną zakończone wraz z końcem roku, w którym złożono stosowny wniosek.
6. Użytkownicy lokali mieszkalnych klatki schodowej mogą złożyć w terminie do 31 lipca stosowny wniosek o ponowne rozpoczęcie wykonywania czynności w zakresie dodatkowego sprzątania klatek schodowych powyżej parteru. W oparciu o złożony wniosek Spółdzielnia przeprowadzi ankiety wśród lokatorów danej klatki schodowej i w przypadku potwierdzenia wymaganej większości zainteresowanych lokatorów tj. 55% lokali w danej klatce schodowej,

czynności w zakresie dodatkowego sprzątania klatek schodowych powyżej parteru zostaną rozpoczęte wraz z początkiem nowego roku kalendarzowego.

IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 15

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
- 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

§ 16

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:

- 1) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadającej na te lokale,
 - 3) odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
 - 4) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,
 - 5) inne koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni lub przypadające na lokale stanowiące własność Spółdzielni, które zostały poniesione przez Spółdzielnię.
2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.
 3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni ponoszą użytkownicy tych lokali zajmujący je na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, umowy najmu oraz zajmujący lokale bez tytułu prawnego.

§ 17

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których mienie to jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą wszyscy używający lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się we wszystkich nieruchomościach, dla których mienie to jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. **Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:**
 - 1) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zgodnie z decyzją określającą wysokość tej opłaty,
 - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami kontrahentów obcych lub według obowiązującego w Spółdzielni sposobu

- podziału kosztów wynikającego z zakładowego planu kont oraz uchwalonego planu finansowo-gospodarczego,
- 4) koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego,
 - 5) koszty montażu i konserwacji monitoringu zainstalowanego na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonym na mieniu wspólnym,
 - 6) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie wspólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo-gospodarczym,
 - 7) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.
5. Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu określa szczegółowo mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

§ 18

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.
2. **Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:**
 - 1) koszty podatku od nieruchomości,
 - 2) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego,
 - 4) koszty konserwacji i drobnych napraw mienia ogólnego,
 - 5) koszty energii elektrycznej,
 - 6) koszty montażu, konserwacji i napraw monitoringu zainstalowanego na mieniu ogólnym,
 - 7) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na mienie ogólne zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów wynikającym z zakładowego planu kont oraz uchwalonym planem finansowo – gospodarczym.

V. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM LOKALOWYM I NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 19

1. Pożytki z nieruchomości wspólnej stanowią przychody Spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów podstawowej eksploatacji i utrzymania części wspólnych poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uwzględniane są w kalkulacji podstawowej opłaty eksploatacyjnej ustalonej dla właścicieli lokali wyodrębnionych i posiadaczy własnościowego prawa do lokali oraz członków spółdzielni zajmujących lokale na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 20

Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz inne przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone mogą być w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni lub na pokrycie kosztów ich utrzymania i eksploatacji w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne dot. zasad ustalania opłat za lokale

§ 21

Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu lokalowego i nieruchomości ustalane są w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni.

Poszczególni używający lokale w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego Regulaminu.

§ 22

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali i inne koszty; jednostką podstawową jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 3) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART i SAT, montażu i legalizacji wodomierzy oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości oraz na fundusz remontowy lokali znajdujących się w obszarze nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
 - 2) opłat eksploatacji podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,

- instalacji AZART i SAT, montażu i legalizacji wodomierzy oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania oraz mienia ogólnego Spółdzielni,
- 3) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
 - 2) opłat eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART i SAT, montażu i legalizacji wodomierzy oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 3) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.
4. Posiadacze własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- 1) zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego Regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali przez nich zajmowanych stanowiących własność Spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali i inne koszty; jednostką podstawową jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 3) opłat eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości (w tym eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART i SAT, montażu i legalizacji wodomierzy oraz przyłączy wodnych i kanalizacyjnych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i mienia ogólnego Spółdzielni,
 - 4) opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości oraz na fundusz remontowy lokali znajdujących się w obszarze nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego i uchwałami Rady Nadzorczej.

§ 23

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub innych części nieruchomości wspólnej oraz zasady ponoszenia odpłatności z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa w ust. 1, są ewidencjonowane i rozliczane na poziomie poszczególnych nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.

§ 24

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
2. Używający lokale mieszkalne zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni jako termin do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali w wysokości określonej w umowie najmu lub w wysokości nie mniejszej niż suma kosztów eksploatacji i utrzymania przypadające na lokale stanowiące własność Spółdzielni, kosztów utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu na zasadach określonych w dziale II niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podwyższyć wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni.

§ 25

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni wyłącznie w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Przedstawicieli.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni wymienionych w ust. 1 i 2.
4. Najemcy lokali posiadający członkostwo w Spółdzielni na podstawie art. 3 ust. 3⁴ ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 26

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami dokonuje się za okres od 01.01 do 31.12 danego roku.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości ewidencyjnej oznaczonej przez Spółdzielnię, zabudowanej budynkami, w których przynajmniej jeden lokal ma ustalone opłaty na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości ewidencyjnych. Natomiast koszty i przychody mienia ogólnego stanowiącego własność Spółdzielni ewidencjonowane są łącznie.
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami w zakresie rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości ustalona za dany okres zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczana jest z użytkownikami lokali znajdującymi się w tej nieruchomości w kolejnych okresach w następujący sposób:

- 1) nadwyżka ustalona w zakresie opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa (obejmująca w szczególności podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie) uwzględniania jest w kalkulacji stawki w/w opłaty w kolejnym okresie,
- 2) przejściowa nadwyżka w zakresie opłat pobieranych okresowo w oparciu o ustalone harmonogramy (w szczególności zakup podzielników kosztów centralnego ogrzewania, montaż monitoringu klatki schodowej, montaż i legalizacja wodomierzy) lub opłat kalkulowanych z uwzględnieniem ewentualnej konieczności pokrycia dodatkowych kosztów związanych z dewastacjami lub naprawami (w szczególności konserwacja systemu monitoringu) ustalana jest ostatecznie po zakończeniu spłaty poniesionych przez Spółdzielnię kosztów i uwzględniana jest w kolejnym okresie w kalkulacji stawki opłaty eksploatacji podstawowej ustalonej dla użytkowników lokali spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 3) nadwyżka w zakresie pozostałych opłat eksploatacji podstawowej (w tym m.in. ustalanych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, instalacji AZART i SAT, przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali) uwzględniana jest w kolejnym okresie w kalkulacji stawki opłaty eksploatacji podstawowej ustalonej dla użytkowników lokali spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 4) nadwyżka ustalona w zakresie opłaty eksploatacyjnej dodatkowego sprzątnięcia klatek schodowych powyżej parteru uwzględniana jest w kalkulacji stawki w/w opłaty w kolejnym okresie, przy czym z użytkownikami lokali klatki schodowej, w której zaprzestano wykonywania czynności w zakresie dodatkowego sprzątnięcia klatek schodowych powyżej parteru z końcem danego roku, rozliczenie nadwyżki nastąpi jednorazowo w miesiącu marcu roku następnego, w którym zaprzestano wykonywania w/w czynności.

**Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki
zasobem lokalowym i nieruchomościami**

§ 27

1. Podstawą do rozliczenia kosztów dotyczących opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczanymi na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – osoba zamieszkała w lokalu (mieszkaniec lokalu),
 - 2) dla nieruchomości niemieszkalnych – powierzchnia użytkowa nieruchomości, w których powstają odpady komunalne.”
2. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:
 - 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu,
 - 2) osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.
3. W przypadku gdy w lokalu nie przebywa żaden mieszkaniec (co wynika z treści złożonego do Spółdzielni oświadczenia) opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości w zakresie, w jakim jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki (jednej osoby). Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi nalicza się w każdym przypadku zgodnie z zapisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalach w naliczeniach opłat dokonywana jest w terminach zgodnych z zapisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Używający lokal mieszkalny jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Informację należy przekazać w formie pisemnej do siedziby Spółdzielni lub biura administracji osiedlowej. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie ma wpływu na rozliczenie kosztów.
6. W razie gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal lub zaliczkę na pokrycie kosztów w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki (jednej osoby).
7. Zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalach w naliczeniach opłat dokonywana jest od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie w/w zmiany.

§ 28

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

§ 29

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu rzeczowo – finansowego w całości lub w części.

§ 30

Wysokość jednostkowych składników zaliczek z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, o których mowa w dziale II niniejszego Regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 31

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) właścicieli lokali,
 - 3) posiadaczy własnościowych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni w terminie określonym w Statucie Spółdzielni podając równocześnie pisemne uzasadnienie.Informacje w sprawie zmiany wysokości opłat dla poszczególnych użytkowników lokali Spółdzielnia sporządza oraz doręcza do pocztowych skrzynek korespondencyjnych w terminach zgodnych z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

4. Zmiana wysokości opłat naliczanych najemcom lokali realizowana jest zgodnie z zapisami zawartych umów najmu i ustawy o ochronie praw lokatorów i Kodeksu Cywilnego.

§ 32

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu podać przyczynę podwyżki opłat za lokal mieszkalny i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za lokale mieszkalne zgodnie z Regulaminem udostępniania danych członkom obowiązującym w Spółdzielni.

§ 33

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu nie może potrącić swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
3. Za zwłokę w uiszczeniu zaliczek i opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.

VII. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 34

Finansowanie działalności społecznej i oświatowej

1. Spółdzielnia w wykonaniu obowiązków statutowych w zakresie działalności społecznej i oświatowej polegającej na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności może w uzasadnionych przypadkach udzielić pomocy finansowej na rzecz inicjatyw lokalnych dla dobra lokatorów Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS".
2. Roczne limity pomocy finansowej ustalane są przez Radę Nadzorczą w planie finansowo-gospodarczym.
3. Środki wydatkowane na cele określone w ust. 1 mogą pochodzić wyłącznie z przychodów z działalności niezwiązanej z eksploatacją budynków mieszkalnych.
4. Pomoc finansowa nie może być udzielana na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wykraczającym poza użyteczność publiczną oraz na rzecz sportu kwalifikowanego (wyczynowego).

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” nr 169/VII/2016 z dnia 20.12.2016 r. i obowiązuje od 01.01.2017 roku.

Do niniejszego Regulaminu sporządzony został Aneks nr 1 uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” nr 256/VII/2018 z dnia 30.01.2018 r., który obowiązuje od 01.01.2018 roku oraz Aneks nr 2 uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” nr 15/VIII/2018 z dnia 24.09.2018 r., który obowiązuje od 01.09.2018 roku.

**Mienie Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”
przeznaczone do wspólnego korzystania**

Lp.	Mienie przeznaczone do wspólnego korzystania	Nr działki	Nieruchomości, dla którym mienie jest przeznaczone
1.	Boisko przy ul. Warmińskiej	173/4	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze ul. Warmińska i Pomorska
2.	Boisko przy ul. Wiejskiej	1837/62 1689/62	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze Osiedla Złote Łany
3.	Teren niezabudowany przy ul. Wiejskiej	2841 do 2846/62 oraz 2848 do 2852/62	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze Osiedla Złote Łany
4.	Boisko przy ul. Krasickiego	3463/54	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze Osiedla Przyjaźń
5.	Plac zabaw przy ul. Zielonej	Teren Urzędu Miasta - urządzenia zabawowe stanowią własność SM „JAS-MOS”	Nieruchomości przy ul. Zielonej 1-3, 5-7, 9-19 oraz 21-31, 33-43
6.	Hydroforownia przy ul. Wiejskiej	2713/52	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze Osiedla Złote Łany
7.	Plac zabaw przy ul. Słonecznej 20-30, 32-42	1438/38	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze ul. Słonecznej i Of. Faszyzmu
8.	Plac zabaw przy ul. gen. Wł. Andersa 23-37	Teren Zespołu Szkół Specjalnych nr 9 – urządzenia zabawowe stanowią własność SM „JAS-MOS”	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze ul. Krótkiej, Poprzecznej i gen. Wł. Andersa
9.	Place zabaw przy ul. Wiejskiej	2823/62 2856/62	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze Osiedla Złote Łany
10.	Plac zabaw przy ul. Górnicy 38-40, Wyspiańskiego 1-7	3469/31 3470/31	Nieruchomości przy ul. Górnicy 38-40, Wyspiańskiego 1-7 oraz Morcinka 5-7 i Morcinka 6-8
11.	Plac zabaw przy ul. Krasickiego 6,8,15	3458/58	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone w obszarze ul. Krasickiego

12.	Plac zabaw przy ul. Pomorskiej 59-71 i 73-85	476	Nieruchomości przy ul. Pomorskiej 59-71, 73-85,87-99 i Pomorskiej 30-42,44-56
13.	Plac zabaw przy ul. Warmińskiej 2-14, 16-28	480	Nieruchomości przy ul. Warmińskiej 2-14, 16-28 i Warmińskiej 1-13
14.	Plac zabaw przy ul. Śląskiej 11,13, 15,17	494	Nieruchomości przy ul. Śląskiej
15.	Plac zabaw przy ul. Zielonej 24-42	485	Nieruchomości przy ul. Zielonej 24-42 i Zielonej 4-22, Wrzosowej 1-19
16.	Plac zabaw przy ul. Wyszynskiego 45-49,51-53	1788/138	Nieruchomości przy ul. Wyszynskiego
17.	Plac zabaw przy ul.26 Marca 118-128	486/58	Nieruchomości przy ul. 26 Marca 118-128 i 26 Marca 140-152
18.	Siłownia na wolnym powietrzu przy ul. Warmińskiej 2-14, 16-28	480	Wszystkie nieruchomości przeznaczone do wyodrębnienia położone na obszarze ul. Warmińska i Pomorska