

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

1. PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego z dn. 21.06.2001 r. (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1234, 1496 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa o własności lokali z dn. 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496, 1506 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, 1162, 1291, 1629, 1669, 1693 z późniejszymi zmianami).

2. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Określenie pojęć stosowanych w Regulaminie:

1. Zasoby Spółdzielni to:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - garaże,
 - nieruchomości niezabudowane.
1. Nieruchomość to nieruchomość gruntowa oraz związany z nią budynek lub budynki objęte jedną księgą wieczystą.
2. Udział we współwłasności nieruchomości, zwany dalej udziałem:
 - to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych;
 - jest określony Uchwałą Zarządu, podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu to:
 - członek Spółdzielni,
 - członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
 - właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,

- najemca lokalu,
- osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

5. Lokal mieszkalny – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

6. Lokal własny Spółdzielni – samodzielny lokal wykorzystywany na potrzeby Spółdzielni na cele inne niż mieszkalne.

7. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń, znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

8. Pomieszczenie przynależne – piwnica lub komórka przypisana do lokalu mieszkalnego.

9. Mienie Spółdzielni:

- nieruchomości służące prowadzeniu działalności usługowej, administracyjnej, społeczno-wychowawczej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej,
- nieruchomości niezabudowane.

10. Mienie Spółdzielni stanowią w szczególności:

- lokale mieszkalne,
- pawilony wolnostojące wynajmowane,
- lokale użytkowe wynajmowane, usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- garaże,
- grunty wydierżawiane pod garaże, kioski, pawilony, parkingi,
- grunty niezabudowane, na których znajdują się ulice, chodniki, miejsca postojowe, place zabaw, boiska sportowe, śmietniki, tereny zielone,
- hydrofornie wolnostojące,
- lokale własne Spółdzielni,
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym: wodno-kanalizacyjne, stanowiące własność Spółdzielni oraz instalacje oświetlenia zewnętrznego,
- mała architektura: ławki, kosze, trzepaki.

11. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty komunalne, takie jak: opłaty za dostawę do budynku energii elektrycznej, gazu, wody i odbioru ścieków, ciepła, wywozu nieczystości oraz podatek od nieruchomości i gruntu, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i pozostałe opłaty lokalne.

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkownika lokalu w terminach uregulowanych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

12. Rok bilansowy - okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 31 grudnia.

3. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania eksploatacji i pozostałych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także zasady ewidencjonowania funduszu remontowego.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się również do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i garaży zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane osobno dla poszczególnych nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok bilansowy.

§ 3

1. Podstawą ustalenia wysokości opłat za używanie lokali są roczne plany gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami poszczególnych składników eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku jest rozliczana na koniec roku bilansowego w ramach tej eksploatacji.

4. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW

§ 4

Podstawową jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży.

§ 5

Stosuje się ponadto inne jednostki rozliczeniowe, takie jak: ilość osób, szt., ryczałt, m³, lokal.

5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM)

§ 6

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla odrębnych nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji, w tym:
 - a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
 - b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni, w części przypadającej dla kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży,

- 3) koszty komunalne spółdzielni,
- 4) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem dźwigów,
- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 6) pozostałe koszty obciążające GZM, np. monitoring, odczyty radiowe wodomierzy, inne.

Koszty eksploatacji

§ 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią:

- 1) koszty ogólnego zarządzania
- 2) koszty administracji osiedla,
- 3) koszty ubezpieczenia,
- 4) koszty utrzymania czystości (dozorców-sprzątaczy),
- 5) koszty pogotowia lokatorskiego,
- 6) koszty usług kominiarskich,
- 7) koszty utrzymania terenów zielonych i małej architektury,
- 8) koszty oświetlenia ulicznego,
- 9) podatki i opłaty majątku wspólnego,
- 10) koszty utrzymania lokali własnych

Ponadto występują koszty hydroforni, które obciążają nieruchomości, których te koszty dotyczą.

§ 8

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe przydzielane na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, najmu.

§ 9

Podstawą do określenia obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

Roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej planowanej kwoty tych kosztów przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i garaży w zasobach GZM oraz lokali użytkowych, uwzględniając wskaźnik procentowy udziału tych kosztów w poszczególnych rodzajach działalności, na podstawie art.15 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Koszty ogólnego zarządzania

§ 10

Koszty ogólnego zarządzania zasobami Spółdzielni ustala się, bazując na kosztach faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

§ 11

Do kosztów ogólnego zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców, tj. wynagrodzenia pracowników, koszty materiałów i wyposażenia, koszty utrzymania budynku siedziby Zarządu, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, obsługę organów samorządowych, szkolenia, amortyzacje, ubezpieczenia, opłaty pocztowe oraz koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich, lustracji, doradczych, geodezyjnych, koszty ogłoszeń prasowych, opłat sądowych i pozostałe koszty.

§ 12

Koszty te rozliczane są w poszczególnych administracjach osiedli jednakowo dla zasobów całej Spółdzielni według powierzchni użytkowej lokali.

Koszty administracji osiedla

§ 13

Do kosztów administracji osiedla należą wszystkie koszty ponoszone na właściwą obsługę zasobów poszczególnych osiedli, tj. utrzymanie pomieszczeń biurowych, koszty utrzymania pracowników administracji, koszty materiałów i wyposażenia, amortyzacje, koszty BHP, szkolenia, koszty usług telekomunikacyjnych, ubezpieczenia i pozostałe koszty.

§ 14

Koszty te rozliczane są w poszczególnych administracjach osiedli według powierzchni użytkowej lokali.

Ubezpieczenie budynków i mienia Spółdzielni

§ 15

Koszty ubezpieczenia ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych dotyczących mienia Spółdzielni od wszystkich ryzyk oraz z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej przedstawionej do ubezpieczenia tegoż mienia. Ubezpieczeniem objęte są wszystkie lokale zarządzane przez Spółdzielnię.

§ 16

Koszty ubezpieczenia rozliczane są na m² powierzchni użytkowej w poszczególnych administracjach osiedli.

Koszty utrzymania czystości (dozorców-sprzątaczy)

§ 17

Koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości, łącznie z kosztami utrzymania zieleni i pozostałymi kosztami, ustala się na podstawie kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem zmian cen, inflacji oraz zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

§ 18

Koszty utrzymania czystości rozliczane są na m² powierzchni użytkowej w poszczególnych administracjach osiedli.

Koszty pogotowia lokatorskiego

§ 19

Koszty pogotowia lokatorskiego dotyczą gotowości usuwania awarii zgłaszanych i ustala się je na podstawie zawartych umów.

§ 20

Koszty pogotowia lokatorskiego rozliczane są do m² powierzchni użytkowej w poszczególnych administracjach.

Koszty usług kominiarskich

§ 21

Koszty usług kominiarskich ustala się na podstawie kosztów zaplanowanych na podstawie umów z uwzględnieniem wskaźnika inflacji.

§ 22

Koszty ww usług obciążają koszty poszczególnych administracji osiedla do m², z uwzględnieniem ilości przewodów kominowych w danej administracji i dotyczą przeglądów rocznych oraz czyszczenia przewodów.

Dodatkowe koszty czyszczenia przewodów dymowych i spalinowych obciążają bezpośrednio lokale, których dotyczą.

Koszty utrzymania terenów zielonych i małej architektury

§ 23

Koszty utrzymania zieleni dotyczą rekultywacji i zagospodarowania terenów zielonych oraz małej architektury na terenach spółdzielni i ustalane są na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem założeń wzrostu cen.

§ 24

Koszty ww rozliczane są w ramach danej administracji z podziałem do m² powierzchni użytkowej lokali.

Koszty oświetlenia ulicznego

§ 25

Koszty oświetlenia ulicznego dotyczą konserwacji urządzeń oświetleniowych i ustalane są na podstawie umów zawartych z firmą zajmującą się ww konserwacją.

§ 26

Koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia ulic dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w obrębie danej administracji osiedlowej.

Podatek od nieruchomości i gruntu oraz opłata wieczystego użytkowania

§ 27

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i gruntu jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 28

Koszty podatków i opłat rozliczane są wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży w ramach administracji osiedla, z podziałem na nieruchomości.

§ 29

Podatki i opłaty majątku wspólnego dotyczą podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu na terenach wspólnych spółdzielni.

§ 30

Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu indywidualnie z gminą.

§ 31

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane w ramach administracji osiedla, z podziałem na nieruchomości.

§ 32

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczą wyłącznie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 33

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 34

Użytkowanie wieczyste dotyczące mienia Spółdzielni rozliczane jest na poszczególne rodzaje działalności dla całej Spółdzielni.

Koszty utrzymania lokali własnych

§ 35

Koszty eksploatacji lokali własnych obejmują rzeczywiste koszty ich utrzymania, tj. koszty i opłaty niezależne od spółdzielni oraz inne, takie jak ubezpieczenie, sprzątanie i pozostałe.

§ 36

Koszty utrzymania lokali własnych rozliczane są wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w ramach administracji osiedla.

Koszty utrzymania hydroforni

§ 37

Koszty hydroforni obciążają budynki w nieruchomości, których te koszty dotyczą.

§ 38

Koszty hydroforni rozliczane są wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych budynku zasilanego w wodę poprzez hydrofornię.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garaży

§ 39

Eksploatacja garaży stanowi:

- a) koszty ogólnego zarządzania,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty oświetlenia ulicznego,
- d) podatki i opłaty majątku wspólnego,
- e) ubezpieczenie.

Pozostałe koszty utrzymania garaży mogą stanowić:

- a) energia elektryczna,
- b) fundusz remontowy,
- c) podatki indywidualne.

Koszty komunalnego utrzymania nieruchomości

§ 40

Koszty komunalne to koszty niezależne od Spółdzielni i są to:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane na poszczególne lokale,

- 2) koszty dostawy zimnej wody oraz koszty odprowadzenia ścieków rozliczane na poszczególne lokale,
- 3) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 4) koszty energii elektrycznej,

Ponadto kosztami niezależnymi od Spółdzielni są koszty podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłaty za wieczyste użytkowanie.

Koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody

§ 41

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w budynkach i lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 42

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów zużycia wody z sieci miejskiej i hydroforni określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej w budynkach i lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Koszty wywozu nieczystości stałych

§ 43

Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są przez gminę właściwą dla miejsca położenia nieruchomości i naliczane w opłatach za mieszkanie, zgodnie z ilością zadeklarowanych użytkowników lokalu w przedłożonym oświadczeniu.

Koszty energii elektrycznej

§ 44

Koszty zużycia energii elektrycznej określa „Regulamin rozliczania energii elektrycznej w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Fundusz remontowy

§ 45

Fundusz na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w wysokości i według zasad wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego,
- b) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji wad i usterek w zasobach mieszkaniowych,
- c) odzyskanych odszkodowań od instytucji ubezpieczeniowych z tytułu usuwanych szkód losowych w zasobach mieszkaniowych,

- d) innych źródeł, np. kwot uzyskanych w wyniku przekształceń lokatorskiego na prawo odrębnej własności,
- e) pożytków netto z majątku wspólnego nieruchomości,
- f) podziału zysku netto z własnej działalności gospodarczej,
- g) wpłat na domofony

§ 46

Opłata na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- a) remonty części wspólnych nieruchomości,
- b) remonty lokali mieszkalnych w nieruchomościach wykonywane zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”,
- c) remonty majątku wspólnego Spółdzielni,
- d) koszty konserwatorów,
- e) koszty usuwania awarii w ramach pogotowia lokatorskiego
- f) remonty dźwigów i innych urządzeń zainstalowanych w budynku
- g) remonty hydroforni

§ 47

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych rozliczane są na nieruchomości zgodnie z poniesionymi kosztami w nieruchomości.

§ 48

Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez użytkowników odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki mogą być:

- a) zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości,
- b) zróżnicowane dla poszczególnych osiedli.

§ 49

Członkowie oraz lokatorzy niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani do wnoszenia opłat na fundusz remontowy Spółdzielni w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe nieruchomości, w których prawa do lokalu są ustanowione oraz na potrzeby nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. Obciążenie to jest realizowane jako odpis na fundusz remontowy w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe tych nieruchomości.

§ 50

Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Koszty konserwatorów

§ 51

Koszty konserwatorów w zasobach mieszkaniowych ustala się na podstawie planów rocznych dla całej Spółdzielni. Koszty konserwatorów obciążają fundusz remontowy.

§ 52

Rzeczywiste koszty konserwatorów rozliczane są na poszczególne administracje osiedli.

Koszty instalacji domofonowej

§ 53

Koszty wymiany, remontów i utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w funduszu remontowym.

§ 54

Koszty domofonów rozlicza się na poszczególne lokale, w których jest zainstalowany domofon.

Pozostałe koszty obciążające GZM

§ 55

Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczą kosztów specyficznych dla danej administracji, nieruchomości lub budynku. Kosztami takimi są między innymi:

- 1) dźwigi
- 2) monitoring
- 3) opłata za odczyty radiowe wodomierzy,
- 4) inne

§ 56

Pozostałe koszty obciążają nieruchomość, której te koszty dotyczą.

Koszty dźwigów osobowych

§ 57

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.

§ 58

Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, na podstawie zawartych umów z firmami zewnętrznymi, które dotyczą między innymi kosztów konserwacji, nadzoru technicznego nad nimi, zużycia energii elektrycznej, ubezpieczenia dźwigów.

§ 59

Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest powierzchnia użytkowa lokalu będącego w budynku wyposażonego w dźwig.

Wysokość opłat miesięcznych zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 60

1. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe w budynkach wysokich uważa się lokale położone powyżej parteru.
2. Za dźwigi osobowe uważa się również urządzenia do przemieszczania osób niepełnosprawnych, tzw. platformy przyschodowe dla niepełnosprawnych.

§ 61

Opłaty za używanie dźwigów wynoszą:

1. w budynkach wysokich:
 - a) parter - 0% opłaty miesięcznej,
 - b) I piętro - 50% opłaty miesięcznej,
 - c) **od II piętra wzwyż - 100% opłaty miesięcznej.**
2. W budynkach niskich, w których zainstalowano dźwigi dla osób niepełnosprawnych, zwanych platformą przyschodową opłaty wynoszą 100% opłaty miesięcznej dla mieszkańców klatki schodowej, w której działa platforma.
3. W budynkach wyposażonych w dźwigi obsługujące również kondygnacje piwniczne, hale garażowe, niezależnie od ilości kondygnacji budynku opłaty wynoszą 100% opłaty miesięcznej dla wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

§ 62

Rozliczenie ww kosztów następuje w ramach wniesionej opłaty natomiast remonty finansowane są w funduszu remontowego nieruchomości, której dotyczą.

8. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 63

W Spółdzielni, w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) ustala się opłaty za używanie lokali odrębnie dla:

- a) lokali mieszkalnych,
- b) garaży wolnostojących, pod budynkami.

§ 64

Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku przez Spółdzielnię i zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą.

§ 65

Członkowie zajmujący lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- remontów i konserwacji,
- ciepła do ogrzewania,
- ciepła do podgrzania wody wodociągowej,
- energii elektrycznej,
- eksploatacji dźwigów osobowych,
- konserwacji domofonów,
- wywozu nieczystości stałych,
- zużycia wody i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową,
- działalności społeczno - wychowawczej,
- innych specyficznych dla danej nieruchomości.

§ 66

Lokatorzy użytkujący garaże wnoszą opłaty na poczet:

- kosztów ogólnego zarządzania,
- kosztów utrzymania zieleni,
- kosztów oświetlenia ulicznego,
- podatków i opłat majątku wspólnego,
- ubezpieczenia.

Pozostałe koszty utrzymania mogą stanowić:

- energia elektryczna,
- fundusz remontowy,
- inne.

§ 67

Lokatorzy nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Lokatorom nie będącym członkami Spółdzielni nie przysługują pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 68

Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wnoszą opłaty w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię, a także mogą zostać obciążeni czynszem za najem.

Najemcom lokali mieszkalnych nie przysługują pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 69

Osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego nie przysługują pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, ani z części wspólnej nieruchomości.

§ 70

Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za mieszkanie oraz terminy wnoszenia opłat w odniesieniu do członków i nieczłonków Spółdzielni ustalają postanowienia Statutu Spółdzielni.

§ 71

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:

- przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
- przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

Lokatorom nieposiadającym członkostwa w Spółdzielni nie przysługują pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 72

Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości służą również do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

§ 73

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.

§ 74

Za opłaty, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali 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.

§ 75

Oplaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

§ 76

Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

§ 77

Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub w drodze sądowej.

Lokatorzy niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

9. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 78

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni regulaminy.

§ 79

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” z dnia 25.05.2015r

§ 80

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniui obowiązuje od dnia uchwalenia.

Tekst ujednolicony opracowany na podstawie uchwał nr 11/2018, 12/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.