

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADZIEJOWIE

Treść regulaminu:

- I. Podstawa prawna
- II. Postanowienia ogólnego
- III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych
- IV. Zasady rozliczania kosztów
- V. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali
- VI. Obowiązki Spółdzielni i użytkownika
- VII. Postanowienia końcowe

I. PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie

Regulamin uwzględnia zapisy następujących ustaw:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku Nr 54 poz. 694 z późniejszymi zmianami)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników lokali.

§2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§3

1. Gospodarka zasobami spółdzielni obejmuje gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność spółdzielni (działalność gospodarczą).
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje lokale mieszkalne i garaże.
3. Pozostała działalność spółdzielni (działalność gospodarcza) obejmuje: dzierżawę gruntów, wynajem powierzchni reklamowych, wynajem części dachów pod anteny operatorów telekomunikacyjnych.

§4

Określenie pojęć stosowanych w niniejszym regulaminie:

1. Samodzielny lokal – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami przynależnymi np. piwnice.
2. Nieruchomość wspólna – to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – to stosunek powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Nieruchomość – to wydzielona geodezyjnie część gruntu wraz z budynkiem.
5. Mienie Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności usługowej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
6. Mienie Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) grunty niezabudowane,
 - 2) drogi (ciągi komunikacyjne przy garażach ul. Objezdna),
 - 3) budynki i lokale Spółdzielni (budynek warsztatowo – magazynowy, garaż, biuro).
7. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna lub prawna przyjęta w poczet członków, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (nie dotyczy osoby prawnej),
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) odrębna własność lokalu.
8. Użytkownik lokalu – posiadacz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, właściciel odrębnej nieruchomości lokalowej, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§5

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują koszty dotyczące lokali, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§6

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu (np.: garaże) obowiązani są uczestniczyć w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 2. Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków użytkowników lokali poprzez:
 - a) uiszczanie opłat za używanie lokalu,
 - b) uiszczanie opłaty eksploatacyjnej obejmującej wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, przypadające na dany lokal oraz wydatki dotyczące mienia spółdzielni,
 - c) wnoszenie opłat na fundusz remontowy.

§7

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali w danej nieruchomości oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach Spółdzielni związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 2. Wymienione wyżej wydatki pokrywane są przez właścicieli lokali poprzez:
 - a) uiszczanie opłat za używanie lokalu,
 - b) uiszczanie opłaty eksploatacyjnej obejmującej wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, przypadającej na dany lokal oraz wydatki dotyczące nieruchomości wspólnych i mienia spółdzielni,
 - c) wnoszenie opłat na fundusz remontowy.

§8

- 1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uczestniczą w pokrywaniu wydatków związanych z utrzymaniem lokali na warunkach określonych w umowach najmu.
- 2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z pozostałej działalności Spółdzielni.

§9

- 1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
- 2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z wynajmu pomieszczeń wspólnych,
 - b) dochody z wynajmu dodatkowych piwnic,
 - c) dochody z wynajmu gruntów wchodzących w zakres danej nieruchomości.

§10

1. Pożytki i inne przychody z pozostałej działalności, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, oraz na inne cele według organów Spółdzielni.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) odsetki od lokat bankowych,
 - b) inne dochody,
 - c) dochody z wynajmu powierzchni reklamowych,
 - d) dochody z wynajmu powierzchni dachów dla operatorów telekomunikacyjnych.

III. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH

§11

1. Jednostką do rozliczenia kosztów jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami są:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) jedna osoba zamieszkała w lokalu (liczba osób zamieszkujących w lokalu),
 - c) mieszkanie (lokal),
 - d) urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe.

§12

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²” stosuje się następujące zasady:

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, garderoby, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
2. Do obliczenia i pomiaru powierzchni użytkowej stosuje się zasady określone polskimi normami obowiązującymi w czasie projektowania danego budynku.
3. Do rozliczeń przyjmuje się powierzchnię lokali wynikającą z przydziałów oraz umów określających prawa do lokalu.

§13

Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkujących w lokalu, to wynikać ona będzie z deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w których użytkownicy lokali składają oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

§14

Spółdzielnia opiera działalność bieżącą na rocznym planie gospodarczo – finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W ramach planu gospodarczo – finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami.

Przy sporządzaniu planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) na dany rok uwzględnia się wynik gospodarki zasobami z roku poprzedniego.

§15

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.
4. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków i innych przychodów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym lub w przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami może być rozliczona zgodnie z uchwałą organów spółdzielni.

§16

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:
 - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (nieruchomości),
 - b) koszty pośrednie, które przypisuje się na daną nieruchomość.

§17

Ustala się, że jednostką rozliczeniową kosztów pośrednich i innych kosztów, których nie można bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości będzie m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§18

Koszty gospodarki zasobami spółdzielni prowadzone w układzie analitycznym obejmują:

1. Eksploatację podstawową.
2. Odpis na fundusz remontowy.
3. Podatek od nieruchomości.
4. Opłatę za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
5. Centralne ogrzewanie.

6. Ciepłą wodę – opłata stała i zmienna.
7. Wywóz nieczystości.
8. Wodę i ścieki.
9. Energię elektryczną.
10. Domofony.
11. Sprzątanie klatek schodowych.

§19

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości budynkowych, garaży, mienia Spółdzielni, a w szczególności:

1. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA

- 1) wynagrodzenia osobowe,
- 2) materiały bezpośrednie zużywane na potrzeby nieruchomości budynkowych, w tym związane z opłatami czynszowymi,
- 3) ubezpieczenie nieruchomości budynkowych i urządzeń technicznych,
- 4) amortyzacja środków trwałych,
- 5) utrzymanie lokalu biurowego oraz budynku warsztatowo – magazynowego i garażu (energia elektryczna, woda, c.o.),
- 6) wynagrodzenia bezosobowe (Rada Nadzorcza, obsługa prawna, inne umowy zlecenia i umowy o dzieło),
- 7) materiały i koszty biurowe (papier ksero, znaczki pocztowe i skarbowe, naprawy i konserwacja sprzętu, obsługa informatyczna, książeczki opłat itp.)
- 8) świadczenia dla pracowników (BHP, szkolenia, badania profilaktyczne, odzież robocza, środki czystości),
- 9) dezynfekcja i deratyzacja,
- 10) koszty transportowo – sprzętowe (utrzymania samochodu, ryczałt samochodowy),
- 11) konserwacje własne i obce (obsługa instalacji elektrycznych i domofonowych),
- 12) przeglądy okresowe budynków,
- 13) opłaty bankowe (prowizje), skarbowe, notarialne, sądowe itp.
- 14) koszty związane z okresem zimowym,
- 15) koszty utrzymania terenów i zieleni.

Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążeń użytkowników jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. REMONTY ZASOBÓW

- 1) Odpis na fundusz remontowy dotyczy lokali mieszkalnych i pomieszczeń „dodatkowych” w budynkach mieszkalnych, zajmowanych na podstawie umów najmu.
- 2) Dokonuje się odpisu na następujące tytuły:
 - a) odpis na remonty,
 - b) odpis na wymianę i legalizację wodomierzy.
- 3) Z odpisów na fundusz remontowy realizowane są prace:
 - a) remonty główne,
 - b) remonty elewacji z dociepleniem,
 - c) remonty bieżące (naprawy),
 - d) wymiana i legalizacja wodomierzy,
 - e) inne remonty (wydatki).
- 4) Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza w skali Spółdzielni.
- 5) Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych winien być ustalany w wysokościach wynikających z planu gospodarczego na dany rok.
- 6) Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 7) Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia użytkowników jest m² powierzchni użytkowej.
- 8) W przypadku zasobów nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, w szczególności lokali na własne potrzeby Spółdzielni nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy lecz wydatki na remonty ewidencjonuje się bezpośrednio w koszty, na podstawie faktur.
- 9) Koszty remontów dróg i ciągów komunikacyjnych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników zamieszkujących na terenie osiedla przy ul. Objezdnej, M. Dąbrowskiej, Polnej stanowiących odrębną nieruchomość gruntową, nie przypisaną do żadnego z budynków, obciążają fundusz remontowy każdego z budynków tego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 10) Rada Nadzorcza w trybie odrębnej uchwały może wprowadzić dla właścicieli garaży obcych korzystających z prawa służebności przejazdu do drogi publicznej przez nieruchomości, o których mowa w p.pkt.9 opłatę związaną z kosztami remontów i utrzymania.

3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

- 1) opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości,
- 2) rozliczenia poniesionych z tego tytułu kosztów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej oraz powierzchni gruntu w danej nieruchomości,

- 3) podatek od nieruchomości dotyczący mienia spółdzielni rozliczany jest na poszczególne nieruchomości w kosztach zarządu ogólnego,
- 4) właściciele lokali, posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą podatek od nieruchomości w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Gminy, a w części dotyczącej mienia spółdzielni w stawce eksploatacyjnej,
- 5) jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia użytkowników jest m² powierzchni użytkowej.

4. OPŁATA ZA PRZEKSZTAŁCENIE WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU WE WŁASNOŚĆ

- 1) Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność dotyczą wyłącznie gruntów wcześniej niewykupionych oraz nieruchomości, w których użytkownicy lokali, posiadający spółdzielcze prawo do lokalu nie dokonali jednorazowej opłaty przekształceniowej z bonifikatą.
- 2) Koszty przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu we własność, dotyczące mienia Spółdzielni rozliczane są w kosztach pośrednich eksploatacji podstawowej.
- 3) Właściciele lokali, posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłatę przekształceniową w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Gminy, a w części dotyczącej mienia spółdzielni w stawce eksploatacyjnej.
- 4) Jednostką stosowaną do obciążenia użytkowników jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

- 1) Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu uregulowane są w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 2) W przypadku wytwarzania energii cieplnej z własnych kotłowni lub dzierżawionych przez Spółdzielnię, do kosztów wytwarzania dolicza się koszty zarządu ogólnego spółdzielni wskaźnikiem 8% tych kosztów w stosunku do powierzchni użytkowej danego budynku.

6. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

- 1) Wydatki za wywóz nieczystości stałych są ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Gminy w formie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- 2) Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 3) Kwota za wywóz nieczystości przypadająca na lokal mieszkalny wynika z liczby osób zamieszkałych w danym lokalu oświadczonej w deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ceny wynikającej z uchwały Rady Miasta odpowiedniej do położenia nieruchomości.

7. DOSTAWA WODY I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

- 1) Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dotyczą opłat, które Spółdzielnia uiszcza dostawcy zewnętrznemu.
- 2) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w danej nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale według liczników mieszkaniowych.
- 3) Koszty związane z użyciem wody na cele ogólne nieruchomości są zaliczane do pozostałych kosztów eksploatacyjnych.
- 4) Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w okresach kwartalnych.
- 5) Naliczenie opłat z tytułu dostawy wody na poszczególne lokale dokonywane jest jako zaliczka ustalona na podstawie normy określonej w m^3 x cena dla lokali wyposażonych w wodomierze.
- 6) Szczegółowe zasady rozliczania zużycia wody reguluje „Regulamin rozliczeń kosztów zimnej i ciepłej wody”.

8. DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ

- 1) Koszty energii elektrycznej dotyczą zakupu energii dla potrzeb oświetlenia ulic i pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, ciągi piwniczne) oraz garaży.
- 2) Koszty zużycia energii elektrycznej na cele wspólne w budynkach ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości odrębnie, na podstawie wskazań budynkowych liczników energii.
- 3) Koszty zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia terenu kilku nieruchomości zasilanych z jednego punktu pomiarowego rozliczane są według liczby słupów oświetleniowych przy danej nieruchomości (M. Dąbrowskiej 3 i 5, Polna 2).
- 4) Koszty zużycia energii elektrycznej w lokalach własnych spółdzielni obciążają koszty administracji ogólnej.
- 5) Koszty zużycia energii elektrycznej w garażach rozliczane są na poszczególnych użytkownikach według wskazań licznika głównego dla zespołu garaży oraz podliczników indywidualnych w garażach.
- 6) Różnicę wynikającą z niebilansujących się wskazań licznika głównego z sumą wskazań podliczników indywidualnych rozlicza się na użytkowników garaży z danego zespołu.
- 7) Ustalenie ceny według faktur za energię elektryczną w garażach dokonuje Zarząd Spółdzielni bez konieczności zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą (opłata niezależna od Spółdzielni).

9. SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH

- 1) Opłaty za sprzątanie klatek schodowych nalicza się na lokale, w których spółdzielnia prowadzi odpłatne sprzątanie wprowadzone na wniosek mieszkańców danej klatki schodowej. W tych przypadkach jest to opata obowiązująca dla właścicieli lokali w klatce schodowej skalkulowana na jeden lokal.

- 2) Opłata za sprzątanie obejmuje koszty wynagrodzeń osobowych, materiały bezpośrednie i środki czystości zużywane przy sprzątaniu.
- 3) Częstotliwość sprzątania w ramach opłat kalkulowana jest na trzykrotne sprzątanie w miesiącu.

10. KOSZTY WODY NIEZBILANSOWANEJ

- 1) W celu pokrycia kosztów niebilansującej się wody i ścieków wynikających z różnicy między wskazaniami wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach danej nieruchomości, Spółdzielnia prowadzić będzie rozliczenia w okresach kwartalnych.
- 2) W tym celu następuje porównanie poniesionych kosztów za wodę i ścieki wynikających z faktur miesięcznych wystawionych przez dostawcę wody (na podstawie wodomierzy głównych) z przychodami uzyskanymi z tytułu naliczeń na podstawie odczytów wodomierzy w lokalach i opłat ryczałtowych o ile takie wystąpią.
- 3) Wynik (różnica) pomiędzy kosztami a przychodami rozliczany będzie na liczbę osób zamieszkujących w danym budynku i lokalu.
- 4) Liczba osób zamieszkujących, o której mowa w punkcie 3 wynikać będzie z deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w których użytkownicy lokali składają oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.
- 5) Niedopłata z tytułu niebilansujących się kosztów wody i ścieków doliczana będzie w kwartalnych rozliczeniach z użytkownikami lokali.

§20

1. Wyróżnia się następujące typy użytkowanych lokali:
 - 1) Lokale mieszkalne
 - a. lokale mieszkalne lokatorskie – członkowie
 - b. lokale mieszkalne własnościowe – członkowie
 - c. lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności – członkowie i nieczłonkowie
 - d. lokale mieszkalne – umowy najmu
 - e. lokale mieszkalne – utrata członkostwa
 - 2) Garaże
 - a. garaże własnościowe - członkowie
 - 3) Pozostałe
 - a. biuro i warsztatowo – magazynowe – mienie spółdzielni.
2. Wysokość stawek opłat za lokale określone w ust. 1 określa się na podstawie kalkulacji kosztów.

V. USTALENIE OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§21

1. Bazę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz mienia spółdzielni ustala Rada Nadzorczą Spółdzielni na wniosek Zarządu.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, może być dokonana korekta planu i opłat za używanie lokali.
4. Obciążenie lokali kosztami eksploatacji i utrzymania, dokonywane jest według zasad określonych w dziale IV przy uwzględnieniu:
 - 1) przysługującego członkom spółdzielni udziału w pożytkach z pozostałej działalności spółdzielni na podstawie decyzji organów Spółdzielni,
 - 2) przysługującego właścicielom lokali udziału w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§22

1. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży, członkowie będący właścicielami lokali pokrywają koszty wymienione w §19 niniejszego regulaminu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni pokrywają koszty wymienione w §19.
3. Właściciele lokali uiszczają podatek od nieruchomości w części dotyczącej powierzchni użytkowej lokalu, oraz powierzchni gruntu w stosunku do udziału, bezpośrednio do Gminy, w której znajduje się nieruchomość.
4. Właściciele lokali uiszczają opłatę za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność w części dotyczącej powierzchni gruntu w stosunku do udziału, bezpośrednio do Gminy, w której znajduje się nieruchomość.
5. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.
6. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego (członkowie wykluczeni, wykreśleni) są zobowiązani do wnoszenia opłat za użytkowany lokal na zasadach określonych w §19.

§23

Obowiązujące pozycje opłat za lokale w zależności od typu własności i wyposażenia lokalu:

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych:
 - 1) eksploatacja podstawowa,
 - 2) odpis na fundusz remontowy,
 - 3) podatek od nieruchomości,
 - 4) opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność,
 - 5) centralne ogrzewanie,

- 6) ciepła woda – opłata stała,
 - 7) ciepła woda – opłata zmienna,
 - 8) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 9) woda i kanalizacja
 - 10) wpłata na wodomierze,
 - 11) domofon,
 - 12) sprzątanie klatek schodowych,
 - 13) koszty wody niezbilansowanej.
2. Użytkownicy w budynkach przy ulicy Działkowej 14 (wcześniej wykupiony grunt na własność), Działkowej 6, 8, M. Dąbrowskiej 3 i 5, Polnej 4 i 6, Objezdnej 32/2 i 34/3 oraz Szpitalnej 7 (w związku z dokonaniem wpłaty jednorazowej) nie wnoszą opłat za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
 3. Członkowie spółdzielni będący odrębnymi właścicielami lokali mieszkalnych uiszczają wszystkie opłaty jak w pkt. 1 za wyjątkiem podatku od nieruchomości i opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność – są bezpośrednim płatnikiem do Urzędu Miasta.
 4. Właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni: wszystkie opłaty jak w pkt. 1 za wyjątkiem podatku od nieruchomości i opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
 5. Najemcy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych zgodnie z zawartą umową.

§24

Pozostałe kwestie związane z opłatami za użytkowanie lokali:

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, jednak nie później niż z dniem podpisania umowy (aktu notarialnego).
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

§25

1. Za opłaty, o których mowa w §23 solidarnie z członkami spółdzielni, z właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni oraz z najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§26

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia ustalonego w Statucie.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, spółdzielnia ma prawo pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

§27

1. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni zawiadamia się użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni zawiadamia się użytkowników lokali na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem spółdzielni właściciela lokalu spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację opłat za użytkowanie lokalu i wysokości odpisu na fundusz remontowy.

§28

Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§29

1. Koszty prowizji bankowych za wnoszone opłaty w bankach, z którymi spółdzielnia zawarła umowy, obciążają Spółdzielnię i stanowią element opłaty eksploatacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku dokonywania wpłat w innych bankach obowiązek uiszczania prowizji bankowej spoczywa na wpłacającym.

§30

W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy na:

- 1) opłatę za lokal,
- 2) odsetki od nieterminowych wpłat,
- 3) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA

§31

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

- 1) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku (z wyłączeniem klatek schodowych) i w otoczeniu budynków,
- 2) utrzymanie budynków i wszystkich urządzeń z nimi związanych w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom,
- 3) możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń w ramach budynków

i osiedla,

4) sprawną obsługę administracyjną.

§32

Podział obowiązków pomiędzy spółdzielnią a użytkownikami w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, lokali, urządzeń i instalacji oraz ich otoczenia, zawarty jest w „Regulaminie podziału obowiązków pomiędzy spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali.”

§33

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.

§34

1. Naprawy i remonty wewnątrz lokalu należą do obowiązków użytkownika.
2. Naprawy i remonty wewnątrz lokalu mogą być wykonane odpłatnie przez Spółdzielnię.

§35

Spółdzielnia może stosować w uzasadnionych przypadkach obniżki w opłatach (bonifikaty), które rozlicza z użytkownikiem lokalu w następnym miesiącu po podjęciu decyzji o obniżce.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§36

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 7/2019 z dnia 13.12.2019r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

§37

Z dniem 13.12.2019r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/2010 z dnia 20.10.2010 roku z późn. zmianami.