

*zmiana § 24 pkt. 2
uchwała Rady Nadzorczej
nr 17/2020 z dnia 27.05.2020*

**REGULAMIN ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ
ZASAD USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH GSBM IM. ST. STASZICA
W WODZISŁAWIU ŚL.**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U 2018.845 z 13.04.2019 ze zmianami)
2. Ustawa z 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2018.1285 z dnia 03.07.2018 ze zmianami)
3. Ustawa z 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U 2019.1182 z dnia 06.06.2019)
4. Ustawa z 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tj. Dz.U 2019.737 z dnia 04.04.2019)
5. Art. 26 ust. 8 Statutu GSBM im. St. Staszica

Postanowienia ogólne.

§1.

Użyte w niniejszym regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – Górnicza Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.
2. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, osoba posiadająca odrębną własność lokalu, garażu lub miejsca postojowego, najemca, podnajemca, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garaży w zasobach Spółdzielni
3. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy, mieszkalno – użytkowy
4. **Nieruchomość** – budynki wraz z gruntem stanowiące pod względem prawnym i funkcjonalnym całość opisaną w jednej księdze wieczystej
5. **Budynek** – budynek mieszkalny, użytkowy, mieszkalno – użytkowy
6. **Obiekt** – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury
7. **Powierzchnia wspólnego użytkowania** – grunt i części wspólne budynków, które nie służą do wyłącznego użytku użytkowników poszczególnych lokali

8. **Woda na cele ogólne** – to część wody zużytej w budynkach, w szczególności w pomieszczeniach ogólnodostępnych, do podlewania, mycia klatek schodowych i piwnic, uzupełnienia instalacji centralnego ogrzewania, płukania wewnętrznych instalacji sanitarnych itp.
9. **Różnica wskazań wodomierzy** – różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku (zespole budynków) a sumą wskazań wszystkich wodomierzy indywidualnych w tym budynku (zespole budynków)

§2.

Koszty utrzymania nieruchomości (koszty gospodarki zasobami lokalowymi) pokrywane są z opłat za używanie lokali, zwanymi w dalszej części opłatami lokalowymi, stosowanymi dla:

1. Lokali mieszkalnych – używanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz stanowiących własność Spółdzielni.
2. Lokali użytkowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na podstawie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz stanowiących własność Spółdzielni
3. Miejsc postojowych – używanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, na podstawie umowy notarialnej przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz zajmowanych na potrzeby Spółdzielni i stanowiących jej własność

§3.

1. Opłaty z tytułu najmu lokali i miejsc postojowych oraz z tytułu używania powierzchni wspólnej są określane w formie czynszu najmu w indywidualnych umowach z najemcami i nie podlegają obowiązującym zasadom rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości według niniejszego regulaminu. Nie dotyczy najemców o których mowa w art. 48. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do których stosuje się postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Użytkownicy zajmujący lokal bez tytułu prawnego są zobowiązani wnosić odszkodowanie :
 - a. w wysokości - 1,5 krotność podstawowej stawki eksploatacyjnej obowiązującej osoby nie będące członkami o której mowa w §17 punkt 1 niezależnie od pozostałych opłat, o których mowa w tym paragrafie
 - b. opłata obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następnego po bezskutecznym upływie wyznaczonego 30-dniowego terminu na wydanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego do Spółdzielni
 - c. w wezwaniu do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania do dyspozycji Spółdzielni lokalu użytkownik poinformowany zostaje o tym, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje obciążenie wyższą stawką opłat.

§4.

Do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi zaliczamy:

1. Koszty związane z dostawą mediów i usług podmiotów zewnętrznych . Koszty usług zewnętrznych do których zalicza się m.in. koszty:
 - a/ dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania
 - b/ dostawy ciepła dla potrzeb podgrzania wody
 - c/ dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
 - d/ gospodarowania odpadami komunalnymi
 - e/ dostawą sygnału rtv
 - f/ dozoru technicznego dźwigów osobowych
 - g/ dostarczania energii elektrycznej do celów ogólnych tj. m.in. oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i piwnic, węzłów cieplnych i wodnych, pomieszczeń wspólnych, oświetlenia garaży wielostanowiskowych, oświetlenia chodników, parkingów, placów zabaw, ulic, terenu przyległego do budynków oraz zasilania wentylacji mechanicznej, napędu i oświetlenia dźwigów osobowych
 - h/ dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do celów ogólnych tj. m.in. wody zużywanej w pomieszczeniach ogólnodostępnych, do podlewania, do uzupełnienia wody w instalacji centralnego ogrzewania, płukania wewnętrznych instalacji sanitarnych itp.
 - i/ dostawy energii cieplnej do celów ogólnych
 - j/ dostawy i rozliczania urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania dla indywidualnych lokali
 - k/ dostawy i rozliczania liczników indywidualnych wody
 - l/ eksploatacji domofonów
 - ł/ koszty ubezpieczenia budynków
2. Koszty zarządzania do których zalicza się m.in. koszty związane z:
 - a/ wynagrodzeniami osobowymi i bezosobowymi wraz z obowiązkowymi narzutami oraz odpisami na fundusze pracownicze
 - b/ zakupem materiałów biurowych, BHP (w tym odzieży ochronnej i roboczej), środków czystości, materiałów gospodarczych,
 - c/ zakupem książek specjalistycznych, publikacji, prasy
 - d/ zakupem oraz naprawą wyposażenia biurowego
 - e/ szkoleniem pracowników, delegacjami, medycyną pracy
 - f/ naprawą, wymianą sprzętu, urządzeń w celu utrzymania ich sprawności technicznej
 - g/ odpisami amortyzacyjnymi
 - h/ utrzymaniem siedziby Spółdzielni i ubezpieczenia majątku Spółdzielni
 - i/ przesyłkami pocztowymi, abonamentem telefonicznym
 - j/ serwisem komputerów, oprogramowania, aktualizacji programów, dostępem do internetu
 - k/ usługami bankowymi
 - l/ obsługą organów samorządowych
 - ł/ obsługa prawną
 - m/ przynależnością do organizacji spółdzielczych
 - n/ ogłoszeniami, poligrafią
 - o/ utrzymaniem archiwum
 - p/ badaniem bilansu, lustracją
 - r/ pozostałymi w tym m.in. wynajem sali na zebrania, transportem itp.
3. Koszty administracji do których zalicza się m.in. koszty związane z:
 - a/ wynagrodzeniami osobowymi i bezosobowymi wraz z obowiązkowymi narzutami oraz odpisami na fundusze pracownicze

- b/ zakupem materiałów biurowych, BHP (w tym odzieży ochronnej i roboczej), środków czystości, materiałów gospodarczych, narzędzi dla sprzętaczy posesji, paliwa do kosiarek i pił spalinowych
 - c/ zakupem oraz naprawą wyposażenia biurowego
 - d/ szkoleniem pracowników, delegacjami, medycyną pracy
 - e/ naprawą, wymianą sprzętu, urządzeń i wyposażenia obiektów na nieruchomości w celu utrzymania ich sprawności technicznej
 - f/ utrzymaniem siedziby administracji
 - g/ odpisami amortyzacyjnymi
 - h/ abonamentem telefonicznym
 - i/ konserwacją instalacji służących do dostarczania energii elektrycznej, ciepłej i gazu do mieszkań
4. Koszty obowiązkowych okresowych przeglądów budowlanych, kominiarskich, gazowych i elektrycznych
 5. Koszty konserwacji obiektów (budowlane, wodno-kanalizacyjne, ciepłe, gazowe, przeciwpożarowe, wentylacyjne, domofonowe, elektryczne, oświetlenia) i ich wyposażenia oraz konserwacji budowli, placów zabaw, urządzeń, wyposażenia i terenów zielonych, koszty dyżurów obejmujące zarówno koszty pracowników Spółdzielni jak i podmiotów zewnętrznych.
Koszty konserwatorów Spółdzielni są rozliczane zgodnie z zasadami określonymi w polityce rachunkowości GSBM.
 6. Koszty utrzymania czystości części wspólnych wewnątrz budynków i terenu zewnętrznego, w tym zieleni i zimowe utrzymanie terenu.
 7. Odpis na fundusz remontów
 8. Koszty stałe związane z dostawą mediów, w tym opłata abonamentowa za wodomierz główny
 9. Podatki lokalne
 - 1) Koszty opłaty za dzierżawę terenu, wieczyste użytkowanie gruntu.
 - 2) Podatek od nieruchomości
 - 3) Podatek od części wspólnej
 - 4) opłata przekształceniowa za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność.
 10. Inne Koszty
 - 1) obsługi monitoringu
 - 2) utrzymania kontenerów na odpady zmieszane i segregowane.
 - 3) koszty działalności społeczno- kulturalnej i oświatowej
 - 4) koszt amortyzacji obiektów inżynierii lądowej i wodnej m.in. drogi ,oświetlenie, parkingi, place zabaw ,

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat

§5.

Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe:

1. powierzchnia użytkowa lokalu - m²
2. Liczba osób mieszkających w lokalu

3. Zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków - m³
4. Podgrzanie wody ciepłej - m³
5. Lokal mieszkalny lub użytkowy – lokal
6. Miejsce postojowe – w przypadku miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych do rozliczenia stosuje się m² powierzchni miejsca postojowego wraz z jego udziałem w powierzchniach wspólnych

§6.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje rok kalendarzowy za wyjątkiem rozliczania dostawy wody i odprowadzenia kanalizacji, dostawy ciepłej wody oraz indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania dla których okresy rozliczeniowe określone są w odrębnych regulaminach.

§7.

Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nie wlicza się powierzchni tarasów, balkonów, loggi i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym. Powierzchnię użytkową lokali do celów rozliczania kosztów przypadających na lokal oblicza się wg dokumentacji technicznej budynku. Powierzchnie użytkowe podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§8.

Przez liczbę osób mieszkających w lokalu należy rozumieć liczbę osób podaną przez użytkownika lokalu w oświadczeniu złożonym do Spółdzielni. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych, do opłat wprowadzona jest ich skorygowana liczba od następnego miesiąca po dostarczeniu korekty. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia stosownego oświadczenia w terminie 10 dni od wystąpienia zmiany.

§9.

Podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych są plan gospodarczo – finansowy w przypadku opłaty eksploatacyjnej i plan remontowy w przypadku wysokości odpisu na fundusz remontowy, uchwalane przez Radę Nadzorczą. Są one ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§10.

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozlicza się na wszystkie lokale i miejsca postojowe. Kosztami tymi nie obciąża się lokali i pomieszczeń wspólnego użytku.

§11.

Koszty usług zewnętrznych są ustalane i rozliczane następująco:

1. Centralne ogrzewanie w budynkach z nieopomiarowanymi lokalami - suma kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania (opłata zmienna) oraz kosztów stałych rozlicza się do m² powierzchni użytkowej lokalu. Zużycie ciepła w budynku ustalane jest na podstawie odczytu wskazania licznika (liczników) ciepła zamontowanych w węźle (węzłach) cieplnym zasilającym budynek w ciepło. Szczegółowe ustalenia dotyczące centralnego ogrzewania w tym w rozliczenia indywidualnego opomiarowania lokali, ustalenia wysokości zaliczek zawarte są w odrębnym regulaminie.
2. Podgrzanie wody – sumę kosztów zmiennych i stałych dotyczących węzła cieplnego (grupowego węzła cieplnego) rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych

w poszczególnych lokalach. Szczegółowe ustalenia dotyczące podgrzania ciepłej wody zawarte są w odrębnym regulaminie.

3. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków – w przypadku mieszkań opomiarowanych koszty ustala się jako sumę zużytej ilości wody, zgodnie z wodomierzami lokalowymi, pomnożonej przez cenę jednostkową stosowaną przez dostawcę według obowiązującej taryfy.
Koszty wody i odprowadzenia ścieków wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
Koszty abonamentowe za wodomierz główny rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
Szczegółowe ustalenia dotyczące dostawy wody i odprowadzenia ścieków, w tym zasady rozliczania mieszkań nieopomiarowanych, zakupu wodomierzy lokalowych, ustalania zaliczek na różnice wody zawarte są w odrębnym regulaminie.
4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – wysokość opłaty przypadającej na osobę zamieszkałą ustalana jest na podstawie Uchwały Rady Miasta.
Koszty dzierżawy pojemników na odpady i utrzymania ich w czystości w punkcie gromadzenia odpadów rozlicza się do danej nieruchomości lub zespołu nieruchomości, jeśli korzystają wspólnie z jednego punktu gromadzenia odpadów, do m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Dostawa RTV – od lokalu według cen dostawcy usług
6. Eksploatacja i konserwacja dźwigów osobowych – koszty rozlicza się według ilości osób zamieszkałych w lokalu.
7. Dostawa energii elektrycznej do celów ogólnych – suma kosztów stałych i kosztów zmiennych ustalonych według wskazań liczników energii zainstalowanych w budynku rozliczana jest do m² powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości.
W przypadku, gdy w danej nieruchomości są budynki z zainstalowaną wentylacją mechaniczną i bez wentylacji mechanicznej koszty energii elektrycznej dla tej nieruchomości rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.
W przypadku, gdy koszty dotyczą oświetlenia terenu będącego mieniem Spółdzielni i leżą poza nieruchomościami zabudowanymi koszty są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej nieruchomości korzystających z tego terenu.
8. Dostawa energii cieplnej do celów ogólnych - koszty rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokalu
9. Dostawa zimnej wody do celów ogólnych - koszty rozliczane do m² powierzchni użytkowej lokal
10. Dostawa, odczyt i rozliczanie na podstawie urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania – dotyczy lokali w budynkach z indywidualnym pomiarem zużytej ilości ciepła. Szczegółowe zasady określa odrębny regulamin.
11. Dostawa i odczyt liczników lokalowych wody – koszt zakupu wodomierzy pokrywany jest z odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, koszty odczytu wodomierza rozliczane są przy okresowym rozliczeniu wody i odprowadzenia ścieków
12. Domofon – koszty konserwacji przypadające na daną klatkę schodową rozliczane są według ilości lokali w danej klatce schodowej (nie dotyczą aparatu odbiorczego w lokalu)
13. Obsługa monitoringu – koszty rozliczane według ilości m² powierzchni użytkowej lokali , które znajdują się na terenie objętym monitoringiem.

14. Ubezpieczenie budynków – koszty wynikające z umów zawartych przez Spółdzielnię rozliczane do nieruchomości

§12.

1. Koszty zarządzania przypadające na daną nieruchomość są rozliczane do danego lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu - Koszty te są ewidencjonowane w ramach całej spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie do przychodów uzyskiwanych z pozostałej działalności spółdzielni. Część kosztów przypadająca na nieruchomości z lokalami mieszkalnymi zostaje rozliczona proporcjonalnie do m² tych nieruchomości.
2. Koszty administracji obciążają nieruchomości ,które są obsługiwane przez daną administrację i rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu. - Koszty te są ewidencjonowane w ramach całej spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie do przychodów uzyskiwanych z pozostałej działalności spółdzielni. Część kosztów przypadająca na nieruchomości z lokalami mieszkalnymi, które są obsługiwane przez daną administrację zostaje rozliczona proporcjonalnie do m² tych nieruchomości.

§13.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest Uchwałą Rady Nadzorczej - do m² powierzchni użytkowej lokalu. Rada Nadzorcza uchwała również wysokość zaliczki na wymianę wodomierzy – do ilości wodomierzy w lokalu oraz może ustalić zaliczkę na wymianę i remont dźwigów osobowych – do ilości osób zamieszkałych w lokalu, opłatę na remont domofonu – od lokalu, po wniosku większości mieszkańców danej klatki schodowej.

§14.

Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości rozliczane są do m² powierzchni użytkowej lokali będących własnością Spółdzielni. Ich wysokość ustalana jest na podstawie stawek obowiązujących w danej gminie i wielkości terenu.

Koszty z tytułu opłat lokalnych od części wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy lokali.

§15.

Kosztami z tytułu wnoszenia miesięcznie przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowej na danej nieruchomości obciążani są użytkownicy lokali, za wyjątkiem właścicieli, według m² powierzchni użytkowej lokalu.

W przypadku możliwości uzyskania bonifikaty przy jednorazowej spłacie opłaty przekształceniowej, Spółdzielnia może tę opłatę wnieść jednorazowo, a następnie obciążyć użytkowników lokali nie posiadających własności odrębnej lokalu według m² powierzchni użytkowej lokalu. Spłatę może rozłożyć na maksymalnie 6 miesięcznych rat.

§16.

Koszty utrzymania nieruchomości pokrywane są na bieżąco w formie miesięcznych opłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników lokali i miejsc postojowych. Opłaty wnosi się w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.

Nie wniesienie powyższej opłaty, a także czynszu najmu, spłaty kredytu, w powyższym terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie. W wyjątkowych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania odsetek, a decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

Opłatę należną za używanie lokalu postawionego do dyspozycji użytkownika przez Spółdzielnię lub zdanego

do Spółdzielni po pierwszym dniu miesiąca ustala się w jako -proporcję : ilości dni używania lokalu w danym miesiącu w stosunku do ilości dni w tym miesiącu.

§17.

Ustala się następujące składniki opłat miesięcznych za używanie lokali i miejsc postojowych:

1. Eksploatacja (obejmuje koszty o których mowa w § 4 ust. 2,3,4, 6 i ust. 9 pkt. 3 – stosunek planowanych na nieruchomości rocznych kosztów do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy
2. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalana zgodnie z Uchwałą Rady Miasta według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
- 2a/ Opłata za dzierżawę i utrzymanie w czystości pojemników na odpady – planowane roczne koszty do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy.
3. Centralne ogrzewanie - planowane roczne koszty na budynku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy.
4. Podgrzanie wody – planowane koszty podgrzania m³ ciepłej wody x deklarowana wielkość zużycia ciepłej wody
5. Dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków – koszt m³ opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków według taryfy x deklarowana ilość zużycia wody
 - 5a/ Zaliczka na różnice wskazań wodomierzy – wysokość planowanej różnicy na budynku na osobę zamieszkałą (na podstawie wcześniejszych okresów rozliczeniowych) x ilość osób zamieszkałych w lokalu
 - 5b/ Opłata abonamentowa za wodomierz główny – planowana roczna opłata za wodomierz (wodomierze) główny w stosunku do ilości lokali x 12 miesięcy
6. Dostawa sygnału RTV – stosunek planowanych miesięcznie kosztów na budynku do ilości lokali w budynku
7. Dostawa energii elektrycznej do celów ogólnych - stosunek planowanych rocznie kosztów do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy
8. Wieczyste użytkowanie gruntów, dzierżawa terenu – planowane roczne opłaty do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy. Nie dotyczy właścicieli.
9. Podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli):
 - a/ dla lokali mieszkalnych – planowane roczne koszty podatku dla lokali mieszkalnych w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych x 12 miesięcy
 - b/ dla lokali użytkowych - planowane roczne koszty podatku dla lokali użytkowych w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych x 12 miesięcy
 - c/ dla miejsc postojowych w garażach w budynkach mieszkalnych - planowane roczne koszty podatku dla garażu w stosunku do ilości miejsc postojowych w garażu x 12 miesięcy
10. Opłata przekształceniowa
 - w przypadku wniesienia jednorazowej opłaty przez Spółdzielnię, nalicza się tę wysokość opłaty w ratach w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu x 6 miesięcy.
 - w przypadku wnoszenia opłaty przez Spółdzielnię przez okres 20 lat – wysokość rocznej opłaty w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu x 12 miesięcy.

11. Eksploatacja dźwigów – planowane roczne koszty konserwacji dźwigów w stosunku do ilości osób zamieszkałych x 12 miesięcy
12. Fundusz remontowy – planowany roczny odpis na f. remontowy nieruchomości w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości x 12 miesięcy.
 - a) W przypadku zaliczki na wymianę wodomierza – planowany koszt wymiany, legalizacji wodomierza podzielony przez 60 miesięcy - na każdy wodomierz w lokalu .
 - b) W przypadku zaliczki na wymianę dźwigów kwota ustalona przez Radę Nadzorczą na osobę zamieszkałą w budynku z dźwigami osobowymi.
 - c) Przy remoncie instalacji domofonowej planowany koszt w stosunku do ilości lokali na klatce schodowej x 12 miesięcy.
13. Opłata na konserwację - planowany roczny odpis konserwacji nieruchomości w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości x 12 miesięcy.
14. Amortyzacja - planowany roczny koszt odpisu amortyzacyjnego tj. koszt amortyzacji obiektów inżynierii lądowej i wodnej m.in. drogi ,oświetlenie ; parkingi ; place zabaw - planowany roczny koszt w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach x 12 miesięcy
15. Domofon – planowane roczne koszty konserwacji domofonów na klatce schodowej w stosunku do ilości lokali znajdujących się w tej klatce schodowej x maksymalnie 18 miesięcy
16. Monitoring – planowane roczne koszty obsługi monitoringu w stosunku do ilości lokali korzystających z niego x 12 miesięcy
17. Ubezpieczenie – planowane roczne koszty ubezpieczenia w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu x 12 miesięcy.
18. Opłata na działalność społeczno - kulturalną

§18.

Opłaty o których mowa w § 17 ust.2a, 4, 6, 11, 14,15,16 dotyczą nieruchomości (budynek, klatek schodowych), które korzystają z opisanych usług, urządzeń.

§19.

Wysokość opłat dla danej nieruchomości (budynek lub klatki schodowej) o których mowa w § 17 niniejszego regulaminu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego, prognozy i kalkulacji kosztów, cen urzędowych, cen dostawców mediów, za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy (§17 ust.12), którego wysokość ustalana jest Uchwałą Rady Nadzorczej i na podstawie opinii Przedstawicieli Nieruchomości.

Przy ustalaniu wysokości opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni uwzględnia się uzyskany wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni za poprzedni rok, pożytki z danej nieruchomości oraz bilans otwarcia.

§20.

Rozliczenia i ustalenia wysokości opłat lokalowych prowadzone są odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica pomiędzy kosztami utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat lokalowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym .

§21.

Dopuszcza się stosowanie innych opłat, za usługi nie wymienione w §4 niniejszego regulaminu np. sprzątanie klatek schodowych. Na wykonywanie takiej usługi musi wyrazić zgodę większość użytkowników lokali nieruchomości, budynku czy klatki schodowej - liczona 1 głos na 1 lokal. Wysokość opłat za dodatkowe usługi ustalana jest na podstawie uchwały Zarządu.

§22.

W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może czasowo zwolnić użytkownika lokalu z wnoszenia niektórych opłat miesięcznych za używanie lokali. Nie dotyczy to opłat za media.

§23.

1. Przy każdorazowej zmianie opłat za używanie lokali i miejsc postojowych ich użytkownicy otrzymują zgodnie ze statutem Spółdzielni zawiadomienia na piśmie o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem.
2. Użytkownicy lokali winni otrzymywać informację o wysokości miesięcznej opłaty za używanie lokalu lub miejsca postojowego wraz ze wskazaniem wysokości poszczególnych składników opłat.
3. Załączone do zawiadomienia uzasadnienie zmiany opłat winno zawierać sygnaturę uchwały organu wprowadzającego zmianę, datę wejścia w życie uchwały i przyczynę wprowadzenia zmiany wysokości składnika opłat.
4. W zawiadomieniu może być podane saldo występujące na koncie danego użytkownika lokalu
5. W przypadku złożenia przez adresata pisemnego oświadczenia o innym adresie do doręczeń, pisma doręcza się listem zwykłym.

§24.

1. Regulamin wchodzi w życie 01.01.2020 r.
2. W okresie przejściowym tj. w okresie 01.01.2020 do 31.12.2021 wysokość stawki eksploatacyjnej obejmuje koszty, w których mowa w § 17 ust. 1,7,8,9,13,16 – stosunek planowanych na nieruchomości rocznych kosztów do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali x 12 miesięcy.