

R E G U L A M I N

**ustalania kosztów utrzymania nieruchomości
i opłat za lokale**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują m.in. koszty wyszczególnione w § 92 ust.1 i § 93 ust.1 Statutu.
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dzielą się na:
 - eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - nakłady na remonty
3. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. utrzymania i eksploatacji nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążenia poszczególnych lokali kosztami o których mowa w ust.2
4. Rozliczanie przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
Koszty, których nie można przypisać do konkretnej nieruchomości obciążają wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Dotyczy to w szczególności chodników, terenów zieleni, placów zabaw, śmietników.
5. Zasady rozliczenia kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dostarczanej centralnie oraz wnoszenia i ustalania opłat na pokrycie tych kosztów, określają odrębne regulaminy.
6. Podstawą rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w gospodarce zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni, uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to stosowana jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 2

1. Środki finansowe na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia uzyskuje z należnych Spółdzielni opłat za używanie znajdujących się w tych nieruchomościach lokali mieszkalnych wnoszonych przez ich użytkowników, zależnie od posiadanego tytułu prawnego.
2. Sposób ustalenia i wnoszenia należnych Spółdzielni opłat, o których mowa jw. określa rozdział XIV niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym z wyjątkiem kosztów ponoszonych z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dla których okresy rozliczeniowe określają odrębne regulaminy.
2. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów wymienionych w §1 ust.2 jest ewidencja księgowa.
3. Stawki opłat lub wysokości zaliczek dla poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej obowiązują w/g zasad i wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Stawka eksploatacji podstawowej może być różna dla poszczególnych nieruchomości.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

II. FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 4

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są odpowiednio:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (użytkowego, garażu),
 - b) osoba zamieszkała,
 - c) lokal mieszkalny,
 - d) wskazania przyrządów pomiarowych,
 - e) lub inna jednostka przyjęta przez Radę Nadzorczą.
2. Powierzchnię użytkową lokalu, stanowiącą podstawę wymiaru należnych Spółdzielni opłat, jest powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości, dla których brak jest takiej uchwały powierzchnia wynikająca z dokumentacji technicznej danej nieruchomości.
3. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic jak również komórek przeznaczonych do przechowywania opału, wnęk o powierzchni do 0,05 m², oraz tej części powierzchni pomieszczenia o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm (mansarda). Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

4. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnia, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkozy, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
5. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie został zgłoszony do zamieszkania, to począwszy od dnia uzyskania tytułu prawnego do lokalu opłaty za użytkowanie lokalu zależne od ilości osób, naliczane są za jedną osobę.
6. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
7. W przypadku ujawnienia, że w określonym lokalu przebywają na stałe osoby niezgłoszone w Spółdzielni to w takich okolicznościach Zarząd podejmie uchwałę o powiększeniu opłat za użytkowanie lokalu zależnie od ilości tych osób.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 5

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe przydzielone na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych rozliczane są na poszczególne nieruchomości według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty eksploatacji lokali własnych Spółdzielni przeznaczonych na biura Zarządu, Administracji, Zakładu Budowlano Remontowego, Zakładu Ciepłowniczego, Domu Kultury oraz klubu osiedlowego obejmują rzeczywiste koszty ich utrzymania, tj. koszty i opłaty niezależne od Spółdzielni.
4. Podstawą do obciążenia lokali kosztami eksploatacji jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.
5. Dla lokali użytkowych średni koszt podwyższa się z powodu większej intensywności użytkowania, oraz wyższych stawek za usługi komunalne indywidualnie dla każdego użytkownika. Wysokość stawek na wniosek Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
6. Gdy użytkownik lub osoba wspólnie z nim zamieszkała wykorzystuje jedną izbę lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu, w tym na świadczenie usług dla ludności, prace nakładczo chałupniczą itp.- powierzchnię tego pomieszczenia wykorzystywaną na wykonanie zawodu obciąża się kosztami eksploatacji wg zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

7. Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą zgodnie z umową.
8. Prawa i obowiązki dzierżawców, wysokość opłaty dzierżawy, termin i jej przedmiot, określa stosowna umowa.
9. Na utrzymanie techniczne nieruchomości tworzony jest fundusz remontowy. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorczą w zależności od potrzeb wynikających z przeglądów technicznych dokonanych zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DZWIGÓW OSOBOWYCH

§ 6

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi, wg nieruchomości, gdzie jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się wszystkie lokale znajdujące się w danej nieruchomości.
3. Lokalom mieszkalnym usytuowanym na parterze ustala się opłatę w wysokości 50% opłaty na eksploatację i utrzymanie dźwigów obowiązującej w danej nieruchomości.
4. Średni roczny koszt eksploatacji dźwigów osobowych dla lokali użytkowych obsługiwanych przez dźwig powinien być wyższy o 100% w przeliczeniu na m² powierzchni w nieruchomości mieszkalnej.
5. Globalna suma zwiększenia kosztów obciążających lokale użytkowe, zmniejsza kwotę kosztów przypadających na pozostałe lokale.
6. Warunki przyznania bonifikat z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych reguluje załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu .

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW HYDROFORNI

§ 7

1. Koszty hydroforni rozlicza się wyłącznie na budynki 11 – kondygnacyjne na osobę, jednolicie na całe zasoby.
2. W przypadku gospodarczego wyodrębnienia osiedli, koszty wyodrębnia się dla tych osiedli.
3. W mieszkaniu, w którym nikt nie zamieszkuje nalicza się opłaty tytułem kosztów hydroforni od jednej osoby.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYWOZU ŚMIECI

§ 8

1. Koszty wywozu śmieci-opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Gminie Piekary Śląskie regulują aktualne uchwały Rady Miasta Piekary Śląskie
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach mieszkalnych wnoszone są do Gminy miesięcznie od każdego mieszkańca w ustalonej przez Gminę wysokości.
3. Mieszkańcy budynków na terenie których odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny zgodnie z Uchwałą Rady Miasta ponoszą opłaty według niższych stawek.
4. Oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących powinny być składane przez głównego najemcę lub właściciela mieszkania z podaniem nazwisk i imion osób faktycznie zamieszkałych i podpisywane zarówno przez składającego jak i przyjmującego oświadczenie z datą przyjęcia oświadczenia.
5. Osoby składające oświadczenie potwierdzają własnoręcznym podpisem prawidłowość danych zamieszczonych w oświadczeniu.
6. Korekty osób zgłaszane przez mieszkańców obowiązywać będą od następnego miesiąca.
7. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstającymi na terenie nieruchomości niemieszkalnych oraz w nieruchomościach z lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych i w granicach danych nieruchomości uzależnione są od ilości pracowników w danym lokalu oraz od ustalonych w Uchwale Rady Miasta Piekary Śląskie minimalnych normatywach objętościowych odpadów.
8. Zmiana danych u Najemcy / Dzierżawcy lokalu użytkowego jest podstawą do ustalenia nowej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zmiana opłaty nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 9

1. Koszty energii elektrycznej rozlicza się na podstawie wskazań licznika energii dla danego budynku – klatki schodowej. Jednostką rozliczeniową jest mieszkanie, bez względu na powierzchnię użytkową mieszkania oraz ilość zamieszkałych w nim osób.
2. Mieszkanie w którym nikt nie zamieszkuje uczestniczy w pokrywaniu kosztów za energię elektryczną na takich samych zasadach co mieszkanie zamieszkałe.
3. Rozliczenie w ciągu roku dokonywane jest zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO - TELEWIZYJNYCH

§ 10

1. Koszty utrzymania anten radiowo – telewizyjnych rozlicza się jednolicie na całość zasobów spółdzielni w ramach kosztów eksploatacji lub wg osiedli i zespołów budynków.
2. Jeśli konserwacja anten jest prowadzona systemem zleconym, Spółdzielnia przysługuje prawo regresu wypłacanych bonifikat w stosunku do jednostki świadczącej usługi, o ile przyczyną było zaniedbanie czynności objętych umową.
3. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami w okresach kwartalnych.
4. Globalna kwota udzielanych bonifikat stanowi zmniejszenie wpływów z tytułu opłat za zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne (AZART).
5. W przypadku wadliwego funkcjonowania anten zbiorczych użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata opłat w wysokości określonej w załączniku Nr 1 do niniejszego regulaminu.

IX. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I GRUNTU

§ 11

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i gruntu jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości i gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodując wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego rodzaju działalności obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od nieruchomości i gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu indywidualnie z gminą.
5. Jednostką rozliczeniową stosowaną do obciążenia lokali jest m² powierzchni użytkowej.

X. OPŁATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 12

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za użytkowanie gruntu dotyczą wyłącznie gruntów stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Użytkowanie wieczyste dotyczące mienia Spółdzielni rozliczane jest na poszczególne rodzaje działalności dla całej Spółdzielni.

XI. ZRÓŻNICOWANIE OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 13

Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokali jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

- a) Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
- b) Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak w ppkt. a, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę przytłoków i innych przychodów przeznaczonych na pokrycie kosztów gospodarki Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej.
- c) Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ppkt. a pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
- d) Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ppkt c, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę przytłoków i innych przychodów przeznaczonych na pokrycie kosztów gospodarki Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej.

XII. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ, REKREACYJNEJ I INFORMACYJNEJ

§ 14

1. Działalność społeczno – oświatową i kulturalną na terenie Spółdzielni prowadzi się na podstawie planu rocznego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

2. Wysokość odpisu jednakową dla wszystkich członków Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza. Jednostką rozliczeniową kosztów tej działalności jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Działalność społeczno – oświatowa i kulturalna finansowana jest z wpłat członków Spółdzielni, dotacji, subwencji, darowizn, odpłatności uczestników oraz innych źródeł.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

XIII. POŻYTKI

§ 15

1. Nieruchomość może uzyskiwać korzyści z części wspólnych nieruchomości, tj:
 - a) wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze),
 - b) wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynku (szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe, itp.),
 - c) innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
2. Korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia ewidencjonuje je oddzielnie dla każdej nieruchomości, w której one występują.
3. Korzyści i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowią nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona w szczególności przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążających członków z rozliczeniem na m² powierzchni mieszkalnej według stanu na 31 grudnia roku rozliczeniowego,
 - 2) zwiększenie funduszu zasobowego nie mniej niż 5%,
 - 3) zwiększenie funduszu remontowego.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawo odrębnej własności oraz osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego, nie czerpią korzyści z uzyskiwanych przez Spółdzielnię korzyści.

XIV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 16.

1. Jako podstawę do ustalania stawek opłat eksploatacji na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów w roku, na który ustalana jest wysokość opłat z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości.
2. Opłaty i odpis na fundusz remontowy powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 – go każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkujące i oddania go Spółdzielni.
4. Jednakże jeżeli mieszkanie nie znajdzie od razu nabywcy, to osoba której przysługuje prawo do mieszkania zobowiązana jest pokryć koszty pustostanu mieszkania aż do daty nabycia mieszkania przez inną osobę.
5. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności z tytułu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych podejmuje Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni, Uchwałę o zmianie wysokości tych opłat podejmuje Rada Nadzorcza. Spółdzielnia powiadamia użytkowników mieszkań o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni w terminie na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Zmiana wysokości opłat wymaga formy pisemnej wraz z uzasadnieniem.
8. Wysokość czynszu najmu ustala się w/g cen umownych.
9. Odpis na fundusz remontowy obiektów budowlanych oraz terenów osiedlowych łącznie z drogami, chodnikami, zielenią, obiektami małej architektury i infrastrukturą techniczną w skali roku nie może być niższa niż:
 - a) dla lokali mieszkalnych i garaży wbudowanych 0,6 % wartości kosztów budowy 1m² mieszkania na terenie miasta Piekary Śląskie.
 - b) dla lokali użytkowych 1 % aktualnej ceny 1m² nowo- wybudowanego obiektu o podobnych parametrach i wyposażeniu technicznym.
 - c) dla garaży wolnostojących lub w zespole garaży nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy. Obowiązek wykonania napraw i remontów ciąży na użytkowniku garaży.

10. Dla budynków wyposażonych w wodomierze mieszkaniowe przyjęte do ewidencji dostawcy wody, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków na inne cele mogą być pobierane w wysokości ustalonej przez Zarząd w oparciu o wodomierz domowy.
11. W przypadku rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków zbiorczymi wodomierzami w ciągu roku pobiera się zaliczki, a korekta następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego dwa razy w roku. Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o normatyw zużycia oraz cenę wody i odprowadzenia ścieków.
12. Opłaty za energię elektryczną są pobierane zaliczkowo w ciągu roku i rozliczane na koniec roku kalendarzowego dla każdego budynku lub zespołu budynków. Wysokość zaliczki ustala Zarząd w oparciu o wskazania licznika i cenę energii elektrycznej.

W przypadku niskich odchyłeń (nie przekraczających jednomiesięcznego kosztu przypadającego na mieszkanie) rozliczanie nadpłaty czy niedopłaty za energię elektryczną może być dokonywane w okresach dłuższych lecz nie przekraczających 2 lat.
13. Opłaty miesięczne za używanie lokali ustalane na drodze pomnożenia odpowiednich stawek przez m², osobę, mieszkanie oraz inne jednostki zatwierdzone przez Radę Nadzorczą oraz przez ewentualne współczynniki korekcyjne, zaokrągla się do wysokości 0,01 zł w ten sposób że końcówkę powyżej 0,005 zł zaokrągla się w górę, o 0,005 zł i poniżej zaokrągla się w dół.
14. Dopuszcza się możliwość wzajemnego bilansowania w skali całej Spółdzielni rocznych wyników finansowych, poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnych. Każdorazowa decyzja w tej sprawie należy do Rady Nadzorczej.
15. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów ekspertyzy zleconej przez Spółdzielnię na skutek zarzutów na działanie urządzeń technicznych lub z innych przyczyn a z ekspertyzy będzie wynikać, że zarzuty użytkownika są bezzasadne.

XV. UTRZYMANIE MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Dotyczy mienia Spółdzielni w postaci siedziby Spółdzielni, Spółdzielczego Domu Kultury, Klubu osiedlowego oraz gruntów.
2. Opłaty ustala się z tytułu faktycznie ponoszonych kosztów na podstawie poniesionych kosztów w roku poprzednim z uwzględnieniem planowanych nakładów na dany rok.
3. Dotyczy to kosztów nie związanych z prowadzeniem merytorycznej działalności społeczno-samorządowej zgodnie z zapisami w § 4 ust. 1 „Regulaminu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Sl.
4. Koszty gruntów na podstawie obciążeń niezależnych od Spółdzielni.

XVI. INNE KOSZTY

§ 18

Koszty inne nie wymienione w rozdziale od I do XV rozlicza się następująco :

za instalacje i utrzymanie urządzeń oraz systemów takich jak monitoring, domofon, alarm, dodatkowe oświetlenie części wspólnej itp., koszty rozlicza się na mieszkanie bez względu na ilość zamieszkałych osób oraz bez względu na zajmowaną powierzchnię lokalu zgodnie z § 96 Statutu Spółdzielni.

XVII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

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

§ 20

Traci ważność regulamin określający szczegółowe zasady uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zał. A, B, C, uchwalony dnia 18.05.2005 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Niniejszy Regulamin uchwalono Uchwałą RNS Nr 96/2011 z dnia 25.08.2011 r. wraz z załącznikiem Nr 1 Zasady udzielania bonifikat z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych oraz zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

Zmiany: Uchwała RNS Nr 20/2012 z dnia 23.02.2012 r.
Uchwała RNS Nr 124/2012 z dnia 29.11.2012 r.
Uchwała RNS Nr 25/2014 z dnia 27.02.2014 r.
Uchwała RNS Nr 102/2014 z dnia 20.11.2014 r.
Uchwała RNS Nr 10/2016 z dnia 18.02.2016 r.
Uchwała RNS Nr 43/2016 z dnia 15.06.2016 r. - zmiana § 6 obowiązuje od 01.07.2016 r., za wyjątkiem pkt 3, który obowiązuje od 01.10.2016 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumulka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich

Zasady udzielania bonifikat z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych oraz zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych.

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów osobowych zwalnia się z opłat gdy dźwigi są unieruchomione, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.
2. Za dzień unieruchomienia dźwigów uważa się dzień, w którym dźwigi w godzinach od 6⁰⁰ – 22⁰⁰ były czynne mniej niż 10 godzin.
3. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczone codziennie przez dozorcę. Poświadczenia w kontrolce mogą dokonywać również użytkownicy lokali uprawnieni przez organ samorządu mieszkańców.
4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych.
5. W przypadku wadliwego funkcjonowania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata opłat w wys. 50 % opłaty miesięcznej.
6. Wadliwość funkcjonowania anteny zbiorczej użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym.
7. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji do 3 dni od daty jej zgłoszenia.
8. Sprawdzenie reklamacji winno odbywać się w obecności użytkownika, o ile przyczyna wadliwego odbioru nie tkwi poza mieszkaniem.
9. Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikaty w opłatach.
10. Okres wadliwego funkcjonowania anten zbiorczej ustala się w oparciu o dokumentację prowadzoną przez Spółdzielnię.
11. Bonifikata nie przysługuje w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji AZART w mieszkaniu (kabel, sznur abonencki, gniazdko antenowe).

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumułka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich