

**REGULAMIN**  
**zasad ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich**  
**rozliczania oraz ustalania opłat za używanie lokali w Łomiankowskiej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**Podstawa prawna:**

ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm.),  
ustawa o własności lokali ( Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.),  
ustawa o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.),  
ustawa o podatku od towarów i usług ( Dz.U. z 2004 r. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.),  
ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 1991 r. Nr 9 poz. 31 z późn. zm.),  
ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.z 1996 r. Nr 132 poz. 622 z późn. zm.),  
ustawa Prawo energetyczne (Dz.U.z 1997 r. Nr 54 poz. 348 z późn. zm.),  
Statut Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**Rozdział I - Przepisy ogólne**

**§ 1**

**[Przedmiot]** Regulamin określa zasady ustalania planu i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów, oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej treści opłatami.

**§ 2**

**[Słownik]** **Ikroć w regulaminie tym jest mowa o:**

- 1) **Użytkownikach lokali** - rozumie się przez to:
  - a) **członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe** prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali;
  - b) **niebędących członkami spółdzielni właścicielami** lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach;
  - c) **najemców lokali;**
- 2) **odrębnej nieruchomości** - rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;

- 3) **nieruchomości wspólnej** - rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu;
- 4) **pomieszczeniu przynależnym** - rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
- 5) **udziale w nieruchomości wspólnej** — rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
- 6) **lokalu mieszkalnym**-rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 7) **mieniu spółdzielni**-rozumie się przez to, że Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych, w szczególności mieniem spółdzielni pozostają:
  - a. nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - b. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
  - c. nieruchomości niezabudowane.
- 8) **osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym** — rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1,
- 9) **przychodach** - rozumie się przez to otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne,
- 10) **pożytkach z nieruchomości** - rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym:
  - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
  - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni można przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 11) **gospodarce zasobami mieszkaniowymi** rozumie się przez to, że obejmuje budynki i lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków lub znajdujące się poza nim, których istnienie niezbędne jest do korzystania z mieszkań jak

i ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego.

- 12) **kosztach niezależnych od spółdzielni**- rozumie się przez to, że do kosztów niezależnych od spółdzielni zaliczamy: opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, koszty energii cieplnej i energii elektrycznej, koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty gazu.
- 13) **wodzie gospodarzej** - rozumie się przez to, że jest to różnica między odczytem z licznika głównego a sumą odczytów z liczników indywidualnych w lokalach.

### § 3

**[Okres rozliczeniowy]** Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

### § 4

**[Grupy kosztów]** Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla odrębnych nieruchomości i obejmują:

- 1) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- 2) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni,
- 4) koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 5

**[Jednostki rozliczeniowe]** Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:

- 1) lokale,
- 2) udział w nieruchomości wspólnej,
- 3) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ( 1 m<sup>2</sup> pul),
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 5) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

### § 6

**[Powierzchnia]**

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia tego pomieszczenia, bez względu na jego przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów i piwnic. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną jest określana na podstawie dokumentacji technicznej budynku. W przypadku wykrycia niezgodności między tą dokumentacją, a stanem rzeczywistym dokonuje się obmiaru powierzchni użytkowej lokalu w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100% , o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

3. Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 7

**[Osoby zamieszkałe]** Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie ilości osób zgłoszonych, która nie może być mniejsza od ilości osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu. Korekty opłat, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu dokumentu potwierdzającego nie zamieszkiwanie w danym lokalu. W razie braku zgłoszonych osób do zamieszkania w lokalu do naliczeń opłat przyjmuje się jedną osobę.

### Rozdział II - Składniki poszczególnych grup kosztów

#### § 8

**[Lokale]** Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej,
- 2) koszty dostawy wody i kanalizacji;
3. koszty wywozu nieczystości,
4. dostawy gazu.

#### § 9

**[Nieruchomość wspólna]** Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, a mianowicie:

- 1) koszty eksploatacji i konserwacji,
- 2) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej,
- 3) koszty administrowania,
- 4) koszty zarządzania,
- 5) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów;
- 6) odpis na fundusz remontowy,
- 7) eksploatacja i konserwacja dźwigów,
- 8) pozostałe (domofon, ochrona, koszty sygnału RTV).

#### § 10

**[Mienie Spółdzielni]** Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni są rozliczane odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości. Do kosztów tych zalicza się:

- 1) koszty administrowania;
- 2) koszty zarządzania;
- 3) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty dzierżawy gruntów;
- 4) koszty utrzymania lokalu (m.in. energia elektryczna, energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości);

- 5) koszty remontów i konserwacji zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym.

### **§ 11**

**[Działalność społeczno-wychowawcza]** Koszty prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.

## **Rozdział III - Zasady rozliczania kosztów utrzymania lokali i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej**

### **Koszty niezależne od Spółdzielni**

#### **§ 12**

**[Ciepło]** Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków zawiera Regulamin rozliczania kosztów ciepła obowiązujący w Spółdzielni. Zmianę opłaty za energię ciepłą podejmuje uchwałą Zarząd po zmianie ceny taryfowej.

#### **§ 13**

**[Woda i ścieki]** Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są zaliczki miesięczne, ustalane na podstawie średniego zużycia wody w m<sup>3</sup> z ostatniego odczytu wodomierzy.
2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku na podstawie odczytów zużycia zarejestrowanych przez wodomierze budynkowe.
4. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych w budynkach i aktualnej ceny. Zmianę opłaty podejmuje uchwałą Zarząd po zmianie ceny taryfowej.
5. Szczegółowe zasady rozliczania wody ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej.

#### **§ 14**

##### **[Energia elektryczna]**

1. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku danej nieruchomości ustala się na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w roku poprzednim, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę. Zmiany opłat za energię elektryczną dokonuje uchwałą Zarząd po zmianie cen taryfowych.
2. Koszty energii elektrycznej używanej do oświetlenia terenów danej nieruchomości wspólnej są ustalane na podstawie faktycznego zużycia energii elektrycznej w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dokonywanych przez dostawcę.

3. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku danej nieruchomości rozlicza się na lokal lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Koszty energii elektrycznej mienia Spółdzielni wydziela się odrębnie i rozlicza zgodnie z przyjętym planem gospodarczym na dany rok.

## § 15

### [Podatki i opłaty]

1. Koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie dotyczące powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego w ramach poszczególnych nieruchomości są ustalane na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej lokali. Zmiany opłat podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego dokonuje uchwałą Zarząd odpowiednio po zmianie stawek podatku i wypowiedzeniu opłaty.
2. Koszty podatków i opłat publicznoprawnych dotyczących mienia Spółdzielni wydziela się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości.
3. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty za użytkowanie wieczyste, zarówno od lokalu mieszkalnego, jak i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami i opłatami do gminy.
4. Lokale użytkowe spółdzielni są obciążane kosztami opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, zależnymi od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość, przy czym: koszty tych opłat dotyczące pawilonów wolnostojących, w których usytuowane są lokale użytkowe są ustalane całościowo dla nieruchomości, na której usytuowany jest pawilon, a następnie rozliczane na lokale proporcjonalnie do powierzchni każdego lokalu użytkowego, według odrębnych stawek.
5. Lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych partycypują w kosztach opłat publicznoprawnych zależnych od wielkości działki stanowiącej odrębną nieruchomość proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, według odrębnych stawek.

## § 16

### [Odpady komunalne]

1. Koszty wywozu odpadów komunalnych (śmieci) planuje się na podstawie zawartych umów.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu śmieci dla lokali mieszkalnych jest lokal, osoba lub m<sup>2</sup> zgodnie z zasadami przyjętymi w przepisach ustawowych.
3. Koszty wywozu śmieci z lokali użytkowych i dzierżawionych terenów ustala się indywidualnie dla każdego kontrahenta na podstawie odrębnej kalkulacji z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

5. Opłaty za wywóz nieczystości wnoszone przez najemców lokali użytkowych obniżają koszty nieruchomości, w której są zlokalizowane.

### **Koszty zależne od Spółdzielni**

#### **§17**

[ **Domofony** ] Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

#### **§18**

##### **[Dźwigi]**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozliczane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.
2. W budynkach mieszkalnych z garażami w kondygnacji podziemnej kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale powyżej kondygnacji garaży.
3. Lokale użytkowe położone na wyższych kondygnacjach są obciążone kosztami eksploatacji dźwigów z uwzględnieniem charakteru lokalu mającego wpływ na wielkość kosztów (liczba pracowników, interesantów). Propozycje stawek w odniesieniu do konkretnych lokali przedkłada Radzie Nadzorczej Zarząd.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów przypadającą na lokale mieszkalne może być lokal, osoba lub m<sup>2</sup> p.u.l.

#### **§19**

##### **[Koszty eksploatacji i konserwacji ]**

1. Koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości wspólnej rozliczane są na nieruchomości w podziale na:
  - 1) lokale mieszkalne do których należą: lokale mieszkalne członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa, lokale mieszkalne nieczłonków spółdzielni posiadające spółdzielcze prawa, właścicieli lokali mieszkalnych, najemców lokali mieszkalnych,
  - 2) lokale użytkowe członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa , lokale użytkowe nieczłonków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa, właścicieli lokali użytkowych, najemców lokali użytkowych,
  - 3) garaże członków spółdzielni ze spółdzielczymi prawami, garaże nieczłonków spółdzielni ze spółdzielczymi prawami, właścicieli garaży, najemcy garaży.
2. Do kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości wspólnych zaliczamy:
  - 1) koszty eksploatacji podstawowej w tym: utrzymanie czystości, ubezpieczenie nieruchomości, koszty zużycia wody i ścieków do celów gospodarczych, amortyzacja środków trwałych, pozostałe,

- 2) koszty konserwacji w tym: koszty przeglądów urządzeń technicznych z uwzględnieniem wymaganej odrębnymi przepisami częstotliwości, koszty konserwacji hydraulicznej, ślusarskiej, elektrycznej, ogólnobudowlanej, utrzymanie terenów zielonych.

## **§ 20**

### **[ Koszty zarządzania nieruchomościami].**

1. Ogólne koszty 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.
2. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez biuro Zarządu w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest wynagrodzenia pracowników, koszty materiałów i wyposażenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz szkolenia, amortyzacja, ubezpieczenia, opłaty pocztowe oraz koszty usług świadczonych przez przedsiębiorców, w tym: usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, ochrony mienia, audytorskich i doradczych, geodezyjnych itp.
3. Koszty określone w ust. 1 i ust. 2 są ewidencjonowane osobno i rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności zgodnie ze strukturą przychodów poszczególnych działalności w stosunku do przychodów ogółem.

## **§ 21**

### **[ Odpis na fundusz remontowy]**

1. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość tego odpisu pokrywa ustalone w planie rocznym koszty remontów nieruchomości wspólnych. Plan ten uchwała Rada Nadzorcza.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Zasady gospodarowania środkami na remonty poszczególnych nieruchomości stanowi osobny regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

## **§ 22**

### **[Koszty ochrony]**

Koszty ochrony rozlicza się na te nieruchomości, których ona dotyczy.

Jednostką rozliczeniową może być lokal lub powierzchnia użytkowa lokalu według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział V - Zasady rozliczania kosztów utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni.**

## **§ 23**



**[Ustalanie]** Koszty utrzymania mienia Spółdzielni ustala się odrębnie dla mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni.

**[Spółdzielnia]** Koszty utrzymania mienia służącego do użytku wspólnego Spółdzielni jako całości obejmują koszty pawilonów handlowo-usługowych, parkingów, wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz dzierżaw terenu.

#### **§ 24**

**[Rozliczanie]** Koszty utrzymania mienia spółdzielni, o których mowa w § 23 są planowane na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzedzającym rok planowany, z uwzględnieniem przewidywanej inflacji. Koszty te są rozliczane z przychodami z danej działalności a podział zysku lub straty podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział VII - Zasady rozliczania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**

#### **§ 25**

**[Plan]** Działalność społeczną, oświatową i kulturalną na terenie Spółdzielni prowadzi się na podstawie planu rocznego.

#### **§ 26**

##### **[Źródła finansowania]**

1. Działalność, o jakiej mowa w § 34 finansowana jest z wpłat członków Spółdzielni oraz odpłatności uczestników, dotacji.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

### **Rozdział VIII - Zasady rozliczania wpływów z lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni**

#### **§ 27**

##### **[Przeznaczenie dochodów]**

Dochody netto z najmu lokali użytkowych, parkingów, dzierżaw, reklam Spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### **§ 28**

**[Plan]** Podstawą rozdysponowywania dochodów z lokali użytkowych w danym roku obrotowym jest plan finansowy ustalony na dany rok.

### **Rozdział IX - Oplaty za używanie lokali**

#### **§ 29**

**[Podstawa]** Określone w tym regulaminie koszty stanowią podstawę wymiaru opłat za używanie lokali ponoszonych przez użytkowników lokali stosownie do przepisów Statutu Spółdzielni oraz przepisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 30

**[Wysokość]**

1. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Plan uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Pożytki lub inne przychody występujące w danej nieruchomości zmniejszają opłaty wnoszone na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

### § 31

**[Bezumowne korzystanie]** Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne opłaty za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal wydatki za jego utrzymanie.

### § 32

**[Wymagalność opłat]**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
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 przekazania Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i oddania kluczy Spółdzielni.

## Rozdział X - Obowiązki Spółdzielni

### § 33

**[Zakres]**

1. W ramach pobieranych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym,
  - 2) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
  - 3) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
  - 4) w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą przez cały sezon grzewczy;
  - 5) funkcjonowanie urządzeń domofonowych podlegających konserwacji,
  - 6) dostawy gazu,
  - 7) regularne usuwanie odpadów komunalnych,
  - 8) sygnał RTV.

2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków spółdzielni w Statucie obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu.

### **§ 34**

#### **[Bonifikaty]**

1. W przypadku obniżenia standardu używania lokalu w wyniku awarii, niezadawalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonanie przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikom zamieszkałym w takim lokalu odszkodowanie w formie obniżenia opłat za używanie lokalu w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu urządzeń technicznych. Podejmując taką decyzję zarząd ustala jednocześnie, jakie działanie i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków używania lokalu.

2. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowanie) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

3. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznawanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

#### **Rozdział XI - Przepisy końcowe.**

### **§ 35**

Przepisy niniejszego regulaminu nie mają zastosowania w razie rozliczania określonego budynku zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali na podstawie dyspozycji art. 24 ze zn. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.